



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Chartered Surveyor MRICS



D-86899 Landsberg am Lech  
 Tel. +49-(0)8191-9216-13  
 e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2  
 Fax +49-(0)8191-9216-14  
 wg.zieger@t-online.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Gericht** Amtsgericht Kempten  
**Geschäfts-Nr.** K 1/24  
**Verfahren** Zwangsversteigerungsverfahren

### Wertermittlungsobjekt

**Adresse:** 87534 Oberstaufen, Otto-Keck-Str. 2

a) 22,62/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 369/1 und 369/65, Gemarkung Oberstaufen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Block A im Erdgeschoss sowie an dem im Untergeschoss gelegenen Kellerabteil

b) 1/1000 Miteigentumsanteil am o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Garage im Block A

**Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag** 09.04.2024

**Verkehrswert zu a)** 200.000 €

**Verkehrswert zu b)** 15.000 €

**Gutachtennr.** 060424 **Ausfertigungsdatum** 14.05.2024



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum	Seite 8
2.3.1	Wohnungseigentum Nr. 1	Seite 8
2.3.2	Teileigentum (Garage Nr. 31)	Seite 9
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 14
3.2.1	Wohnungseigentum Nr. 1	Seite 14
3.2.2	Teileigentum (Garage) Nr. 31	Seite 17
4.	ERGEBNIS	Seite 18

## ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 28 Seiten, davon 10 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>K 1/24</b> (Beschluss 15.02.2024)
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Adresse 87534 Oberstaufen, Otto-Keck-Str. 2 Grundbuch Amtsgericht Kempten   Grundbuch von Oberstaufen a) Blatt 2349   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 22,62/1000 Miteigen- tumsanteil am Grundstück Flurstück 369/1 und 369/65, verbun- den mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Block A im Erdgeschoss b) Blatt 2419   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 1/1000 Miteigen- tumsanteil am o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sonderei- gentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Ga- rage im Block A
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
<b>Ortsbesichtigung</b>	09.04.2024 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit der Mieterin <sup>1</sup>
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>2</sup></b>	09.04.2024
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts   Grundbuchauszüge vom 09.01.2024
<b>Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens</b>	Markt Oberstaufen   Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Oberallgäu   Zuständige Hausverwaltung   Amtsgericht Sonthofen   Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt   Einschlägige Immobiliendienste   Eigene örtliche Aufzeichnungen

---

<sup>1</sup> Die Garage konnte jedoch nicht begangen werden.

<sup>2</sup> Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

### **Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur** (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

### **Besondere Hinweise**

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist. Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung bzw. den Teilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen und werden als korrekt unterstellt. Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens. Mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

---

## 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

---

### 2.1 Lagemerkmale

---

#### **Makrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt in Oberstaufen (durchschnittliche Höhenlage ca. 791 m ü. NN), eine als Luftkurort in den Allgäuer Alpen geführte, zum Teil touristisch geprägte und landesplanerisch als Untermittelpunkt eingestufte Marktgemeinde (mit den Ortsteilen Thalkirchdorf, Steibis, Aach) im Landkreis Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 7.500 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Oberstaufen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 308 (Immenstadt-Lindau) und besitzt einen Bahnhof an der Nahverkehrsstrecke Immenstadt-Röthenbach-Lindau, der werktags mindestens stündlich bedient wird. Die Kreisstadt Sonthofen ist in ca. 25 km, Kempten in ca. 40 km und Lindau in ca. 35 km zu erreichen, der Flughafen Bodensee Airport Friedrichshafen liegt ca. 60 km und der Allgäu Airport Memmingen ca. 70 km entfernt. Der Landkreis Oberallgäu wird nach dem prognos-Zukunftsatlas als Region mit leichten Zukunftschancen geführt.

#### **Mikrolage**

Integrierte Ortslage im nordöstlichen Bereich des Hauptorts Oberstaufen.

#### **Umgebung**

Die umgebende Bebauung wird geprägt durch reihenartig angelegten Geschosswohnungsbau, überwiegend älteren Baujahrs, und errichtet in offener und z.T. geschlossener, durchschnittlich dreigeschossiger Bauweise.

#### **Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung**

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen noch nahezu in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des periodischen Bedarfs, der Kurpark, der Bahnhof, der Ortskern und das Erlebnisbad Aquaria liegen bereits weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterführende Schulen (bis hin zum Gymnasium) werden insbesondere in Immenstadt und Lindenberg angeboten, übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen in der Kreisstadt Sonthofen. Der die Marktgemeinde umgebende nordöstliche Landschafts- und Naturraum ist vom Bewertungsobjekt ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

## 2.2 Gemeinschaftseigentum

### Grundstück

#### Grundstücksgröße

Flurstück 369/1: 4.889 m<sup>2</sup> | Flurstück 369/65: 2 m<sup>2</sup> | Gesamt: 4.891 m<sup>2</sup>

#### Gestalt | Topographie

Das Grundstück ist geteilt in einen südlichen, bebauten und in einen nördlichen, unbebauten Bereich, der durch eine befahrbare Zuwegung getrennt ist. Beide Bereiche sind annähernd gleich groß. Der südliche Teil des Grundstücks steigt von Süden nach Norden etwa ein Geschoss an, während sich der nördliche Bereich eben darstellt.

#### Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken sind nicht bekannt<sup>1</sup>.

#### Erschließung

Diese erfolgt südlich über die Bürgermeister-Hertlein- und westlich über die Otto-Keck-Straße, beides öffentlich-rechtlich als Ortsstraßen gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsflächen. Weiterhin werden das Flurstück 369/1 und auch die nördlich angrenzenden Grundstücke durch befahrbare Zuwegungen (Privatwege des Markts Oberstaufen) durchzogen. Parkraum im öffentlichen Raum ist vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück i. V. mit den nördlich angrenzenden Grundstücken mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Die o.g. Straßen sind erstmalig hergestellt und abgerechnet.

#### Bauplanungsrecht

Dieses richtet sich nach § 34 BauGB. Der nördliche, unbebaute Bereich ist unter Einhaltung der gesetzlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften bebaubar (lt. Hausverwaltung bestehen diesbezüglich aber keine, auch nicht informelle Planungen).

### Bebauung

#### Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Diese stellt sich mit ca. 40 Wohn- und 35 Garageneinheiten dar.

<sup>1</sup> Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Der Gesamtbaukörper wird über fünf separate, nordseitig angeordnete Hauseingänge erschlossen, wobei die südseitig vorgelagerten Einzelgaragen über die Bürgermeister-Hertlein-Straße (im rechten Winkel angeordnet) angefahren werden. Aufgrund der Hangsituation fungieren die Dächer der Garagen bereits als Terrassen für die Wohnungen im Erdgeschoss. Das hier zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum liegt in dem westlichsten der fünf, leicht versetzt angeordneten Baukörper, der nachfolgend beschrieben wird.

### **Grundrissliche Konzeption**

Der Baukörper ist voll unterkellert, besitzt drei darüber liegende Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG). Im Erdgeschoss (EG), das bereits etwa eine halbe Treppe über dem Gelände liegt, werden drei Wohnungen, im 1. Obergeschoss (OG) zwei Wohnungen und im 2. OG auch wieder drei Wohnungen angeboten. Im Kellergeschoss (KG) befinden sich Abstellräume für die einzelnen Wohnungen und Gemeinschaftsräume (z.B. ein großer Fahrradraum). Im Dachgeschoss (DG), der sich als Kältspeicher darstellt, werden weitere, den Wohnungen zugeordnete Abstellräume und ein Trockenraum angeboten. Ein Aufzug existiert nicht. Den Wohnungen im EG sind keine Sondernutzungsrechte bezüglich der vorgelagerten großflächigen Terrassen zugeordnet. Die Garagenstellplätze können nicht vom Treppenhaus direkt begangen werden.

### **Baujahr**

Ca. 1969; Modernisierungen konnten insbesondere im Bereich des Eingangstürelements und der Fenster festgestellt werden.

### **Äußeres Erscheinungsbild**

Einfacher, bauzeittypischer, satteldachgedeckter Baukörper.

### **Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale**

Massivbauweise | Im KG Stahlbetonaußenwände | Fassade verputzt (nur an der Westseite nachträglich gedämmt) | Massivdecken; Decke über 2. OG gedämmt | Holzdachstuhl; Holzschalung als Unterdach; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, gestrichen | Massivtreppe (Natursteinbelag, Stahlstabgeländer) | Boden im KG als Estrichglatzstrich | Hauseingang: teilverglastes Leichtmetallrahmenelement, vordachgeschützt | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, gestrichen | Kunststofffenster, isolierverglast | Vorgelagerte Balkone (Stahlbetonplatte, Holzlattenbrüstung) | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Fernwärme) | Klingel- und Gegensprechanlage

### **Energetische Belange**

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 23.10.2018 wird ein Endenergieverbrauch von 133 kWh/(m<sup>2</sup>a) und ein Primärenergieverbrauch von 13 kWh/(m<sup>2</sup>a) dokumentiert. Der Endenergieverbrauch liegt dabei nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) bereits im gelb-roten und damit energetisch ungünstigen Bereich.

### **Außenanlagen**

Nördlicher Bereich reine Rasenfläche mit vereinzelt Strauch- und Baumbestand | Garagenvorfahrten asphaltiert

### **Erhaltungszustand**

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltungszustand, aber guten Pflegezustand. Aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen geht keine beschlossene Sonderumlage hervor. Über die üblichen Rücklagenzuführungen hinaus können jedoch Sonderumlagen mittelfristig bezüglich der Erneuerung der Balkon- und Terrassengeländer und langfristig insbesondere hinsichtlich energetischer Sanierungen (z.B. Vollwärmeschutz), was aber baualterstypisch ist, nicht ausgeschlossen werden.

## **2.3 Sondereigentum**

---

### **2.3.1 Wohnungseigentum Nr. 1**

---

<b>Lage der Wohnung</b>	Im EG, links, des Baukörpers Otto-Keck-Str. 2.
<b>Ausstattungsstandard</b>	Bodenoberbeläge als Laminat; in der Küche Kork   Im Bad Boden und Wände gefliest; Standtoilette mit Aufputzspülkasten; Waschbecken; Dusche; Waschmaschinenanschluss; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen   Wände rauhfasertapeziert   Decken z. T. mit Holzdekorlatten verkleidet   Gliederheizkörper   Kunststofffenster, isolierverglast   Glatte Holzwerkstofftüren, gestrichen (Tür ins Wohnzimmer als Falttür)   Übliche Elektroausstattung (Kippsicherungen)   Terrasse mit Betonsteinplatten belegt
<b>Grundrissliche Konzeption</b>	Es handelt sich um eine 2-Zi.-Whg. mit Flur, Bad, großzügiger Küche und einer südseitig vorgelagerten, teilweise überdeckten Terrasse.

Die Orientierung mit durchschnittlicher Belichtung und Besonnung erfolgt nord- und südseitig. Eine Querlüftung ist möglich. Der Flur erschließt alle Räume; es gibt keine „gefangenen“ Räume. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Küche und Bad sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhe kann mit ca. 2,40 m angegeben werden.

<b>Größe<sup>1</sup></b>	Rd. 53 m <sup>2</sup> (lt. Teilungserklärung).
<b>Kellerabstellraum</b>	Zusätzlich Kellerabstellraum Nr. 1   Ca. 8 m <sup>2</sup>   Estrichbelag, gestrichen   Stromanschluss mit Steckdose <sup>2</sup>   Seitlich Holzplattenabtrennungen
<b>Speicherabstellraum</b>	Abtrennung ebenfalls als Holzplattenkonstruktion   Nutzung bereits über Dachschrägen eingeschränkt <sup>3</sup>   Boden als PVC-Belag
<b>Erhaltungszustand</b>	Das Sondereigentum stellt sich in einem durchschnittlichen Erhaltens- und Pflegezustand dar.
<b>Eventuelles Zubehör</b>	Die Küche ist Eigentum des Mieters. Dieser wird kein wesentlicher Zeitwert mehr beigemessen.

### 2.3.2 Teileigentum (Garage Nr. 31)

---

Der Stellplatz (Breite ca. 2,50 m, nutzbare Tiefe ca. 4,75 m) ist für heutige Fahrzeuge nur eingeschränkt nutzbar (vgl. beiliegenden Teilungsplan<sup>4</sup>) | Boden Estrichbelag | Elektrisch zu betätigendes Sektionaltor

<sup>1</sup> Es werden die in der Teilungserklärung angegebenen Flächen zugrunde gelegt. Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

<sup>2</sup> Die Beschreibung bezieht sich auf das tatsächlich genutzte Abteil. Gemäß Teilungsplan ist dem Wohnungseigentum aber ein anderer Abstellraum zugeordnet (vgl. Darstellung der Teilungspläne in den Anlagen).

<sup>3</sup> Auch hier ist gemäß Teilungsplan dem Wohnungseigentum ein anderer Abstellraum zugeordnet (vgl. Darstellung der Teilungspläne in den Anlagen) als tatsächlich genutzt.

<sup>4</sup> Es handelt sich hier um Unterstellungen, denn die Garage konnte nicht besichtigt werden.

## 2.4 Sonstige rechtliche Belange

### Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungs-/Teileigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt. Darüber hinaus besteht

- ein Beheizungs-, Brauchwasserversorgungs- und Gemeinschaftsantennenanlagenbenützungsberechtigung am Grundstück Flurstück 369/10, Gemarkung Oberstaufen,
- ein Heizöltankbelastungsrecht am Grundstück Flurstück 369/11, Gemarkung Oberstaufen
- und ein Heizungs- und Brauchwasserkanal-, sowie Gemeinschaftsantennenbelastungsrecht an den Grundstücken Flurstück 369/9, 369/10 und 369/16, Gemarkung Oberstaufen

#### Abt. II

Hier sind ein Recht zur Belastung der Kanäle für Heizung und Brauchwasser, sowie der Gemeinschaftsantenne für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück 369/15 und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, wobei diese Eintragungen bei einem Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt bleiben.

#### Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

### Mietverträge

Das Wohnungseigentum Nr. 1 ist seit 01.10.2014 unbefristet zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 320 € vermietet, wobei die Mieterin zusätzlich auch die üblichen Betriebskosten, Schönheits- und Kleinreparaturen trägt. Auch das Teileigentum (Garage) Nr. 31 ist seit 01.02.2016 auf unbestimmte Zeit zu einer monatlichen Miete von 40 € (inklusive aller Nebenkosten) vermietet. Es fanden keine zwischenzeitlichen Mieterhöhungen statt.

### Sondernutzungsrechte

Es sind keine weiteren Sondernutzungsrechte zugeordnet.

### Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Eine anderweitige Nutzung als zu Wohnzwecken bedarf der vorherigen Einwilligung des Verwalters | Die Beheizung einschließlich der Versorgung mit Warmwasser erfolgt mittels einer gemeinsamen Heizungsanlage, die sich in dem Gebäude auf Flurstück 369/10 befindet; die Kosten des Heizbetriebs werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen des Sondereigentums zur Gesamtwohnfläche der Anlage verteilt | Hinsichtlich der Veräußerung (z.B. nur mit Zustimmung des Verwalters) ist nichts geregelt

**Wohngeld und Rücklagen** Nach dem auch für 2024 noch gültigen Wirtschaftsplan der Hausverwaltung für 2023 beträgt das monatliche Wohngeld für das **Wohnungseigentum Nr. 1** rd. 293 € (rd. 5,53 €/m<sup>2</sup> WF), inkl. Heizung, Warmwasser und Rücklagenzuführung (vierteljährliche Zahlung). Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 185 €	(rd. 3,49 €/m <sup>2</sup> WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 108 €	(rd. 2,04 €/m <sup>2</sup> WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2022) betrug für das Wohnungseigentum rd. 3.740 €.

Für das **Teileigentum Nr. 31** (Garage) beträgt das monatliche Hausgeld rd. 5,50 €. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 1,25 €
„nicht umlegbar“:	rd. 4,25 €

Für das Teileigentum Nr. 31 werden keine Rücklagen angespart.

## 2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Landschaftlich attraktiv gelegener, touristisch geprägter (Luftkurort) und verkehrstechnisch gut angebundener (Bahn, Bundesstraße) Markt Oberstaufen in den Allgäuer Alpen, der hinsichtlich seiner Zentralität landesplanerisch als Unterzentrum geführt wird
- Mikrolage**
- Integrierte Wohnlage im nordöstlichen Bereich des Hauptorts Oberstaufen mit durchschnittlicher infrastruktureller und verkehrstechnischer Anbindung
  - Durchschnittliche Wohnlage
- Gemeinschaftseigentum**
- 4.891 m<sup>2</sup> großes, zweigeteiltes (bebaut und unbebaut) Grundstück
  - Wohnungs-/Teileigentumsanlage mit ca. 40 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 5 aneinandergereihte Baukörper, und vorgelagerte Reihengaragenanlage mit ca. 35 Einzelgaragen
  - Baujahr ca. 1969; geringe Modernisierungen
  - Voll unterkellert; darüber liegend 3 Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes DG (Kaltspeicher); im KG und DG dem jeweiligen Wohnungseigentum zugeordnete Abstellräume; kein Aufzug; EG bereits eine halbe Treppe über dem Gelände liegend; mittlerer Ausstattungsstandard; baualtersadäquater Erhaltungszustand, guter Pflegezustand; unterdurchschnittlicher energetischer Standard; keine baulichen Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit
- Sondereigentum a)**
- **Wohnungseigentum Nr. 1:** 2-Zi.-Whg. im EG, links, des Baukörpers Otto-Keck-Str. 2 | Rd. 53 m<sup>2</sup> WF (Abstellraum im KG und im DG) | Mittlerer Ausstattungsstandard | Durchschnittlicher Erhaltens-/Pflegezustand | Gängige grundrissliche Konzeption (südseitig, z.T. überdeckte Terrasse) | Orientierung nach Norden und Süden | Vermietet | Keine Sondernutzungsrechte | Übliche Hausverwaltung | Überdurchschnittliche Höhe des Hausgeldes
- Sondereigentum b)**
- **Garagenstellplatz Nr. 31;** direkt von außen anfahrbar; Abmessungen ungünstig (für heutige Fahrzeuge nur eingeschränkt nutzbar)
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: noch nahezu Vollbeschäftigung, aber beginnende Rezession; ab 2022 Anstieg der Inflationsrate, Baukosten und des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt, was sich aktuell wieder beruhigt hat, und schärfere energiepolitische Vorgaben (GEG)
  - Verhaltene Nachfrage nach Wohnimmobilien mit gesunkenen, aktuell wieder stagnierenden Preisen und steigendem Mietniveau
  - Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel

---

### 3. BEWERTUNG

---

#### 3.1 Verfahrenswahl

---

##### Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

##### Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird. Es wird deshalb das **Vergleichswertverfahren** herangezogen.

## 3.2 Vergleichswertverfahren

---

### 3.2.1 Wohnungseigentum Nr. 1

---

#### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können. Da aber i.d.R. trotzdem Unterschiede zum Bewertungsobjekt bestehen, sind diese mittels Umrechnungskoeffizienten oder mit marktgerechten Zu- bzw. Abschlägen in freier Schätzung auszugleichen. Allerdings sind nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Dies kann insbesondere durch den Variationskoeffizient<sup>1</sup> und die Standardabweichung<sup>2</sup> geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar.

---

<sup>1</sup> Dieser stellt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel dar.

<sup>2</sup> Die Standardabweichung ist das Maß für die Streubreite der Werte rund um den arithmetischen Mittelwert. Vereinfacht ausgedrückt ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller Werte vom Durchschnitt.

Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert bzw. Median<sup>1</sup>, evtl. auch mit einer Gewichtung versehen, ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Bezugseinheit (hier Wohnfläche) multipliziert wird. Da Vergleichspreise auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht i.d.R. der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

**Vergleichswertermittlung** Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss konnten 5 Kaufpreise (keine Angebotspreise) von mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt werden. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Kaufpreis	Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche rd.	v : v er- mietet nv : nicht v er- mietet	Lage		an die allge- meinen Wert- verhält- nisse	an die Grö- ße	an den Ver- mie- tungs- stand	an die Ge- schoss- lage	
a	11/2021	48 m <sup>2</sup>	nv	1.OG	4.171 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	-10%	-2%	3.670 €/m <sup>2</sup>
b	2/2022	54 m <sup>2</sup>	nv	2.OG	4.167 €/m <sup>2</sup>	-6%	0%	-10%	-4%	3.334 €/m <sup>2</sup>
c	2/2022	57 m <sup>2</sup>	nv	2.OG	5.461 €/m <sup>2</sup>	-6%	0%	-10%	-4%	4.369 €/m <sup>2</sup>
d	3/2023	58 m <sup>2</sup>	nv	EG	4.138 €/m <sup>2</sup>	-4%	0%	-10%	0%	3.559 €/m <sup>2</sup>
e	9/2023	84 m <sup>2</sup>	nv	2.OG	4.161 €/m <sup>2</sup>	0%	5%	-10%	-4%	3.787 €/m <sup>2</sup>
						arithmetisches Mittel				3.744 €/m <sup>2</sup>
		Median: 3.670 €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung: 431 €/m <sup>2</sup>		Variationsko- effizient: 12%	2-Sigma-Regel:		2.882 €/m <sup>2</sup> 4.606 €/m <sup>2</sup>		
v orläufiger Vergleichswert						3.744 €/m <sup>2</sup> x 53 m <sup>2</sup> =				198.432 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale										0 €
<b>Vergleichswert</b>						gerundet				<b>198.432 € 200.000 €</b>

<sup>1</sup> Der Median ist genau der Wert, der in der Mitte steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

### Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“

Zunächst ist anzumerken, dass alle angeführten Objekte aus der gleichen Wohnungseigentumsanlage stammen und damit sehr gut vergleichbar sind.

Es müssen aber Anpassungen auf Basis des folgenden, weiteren Kriteriums durchgeführt werden:

- Da die Kaufpreise z.T. nicht mit dem Wertermittlungstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Markt der Bestandswohnungen berücksichtigt werden. Dabei ist nach einschlägigen Immobiliendiensten<sup>1</sup> das Kaufpreisniveau in 2023 deutlich gesunken und liegt aktuell etwa wieder auf dem Niveau von 2021.
- Weiterhin ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei kleinere Wohnungen i.d.R. mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als größere Wohnungen. Bei deutlich größeren Wohnungen ist also im Verhältnis zum eher kleinen Bewertungsobjekt ein angemessener Zuschlag<sup>2</sup> zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus wird vermietetes Wohnungseigentum i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen (durchschnittlich 5 bis 10 %) veräußert als nicht vermietetes Wohnungseigentum (wegen möglicher Probleme bei Anhebung der Miete oder der Durchsetzung von Eigenbedarf). Da die Vergleichsobjekte im Gegensatz zum Bewertungsobjekt nicht vermietet sind und Letzteres deutlich unterrentet ist, wird hier ein Abschlag von rd. 10 % in die Bewertung eingestellt.
- Schließlich ist auch die Geschosslage<sup>3</sup> wertrelevant. I.d.R. liegen die Preise für Wohnungen in den oberen Geschossen (wegen möglicher Verkehrs- bzw. Parkimmissionen und hinsichtlich der Aussicht) höher als bei Wohnungen in den unteren Geschossen. Da hier bei dem Bewertungsobjekt auch keine klar definierte Terrassennutzung (im Gegensatz zu den geschützten Loggiennutzungen in den zwei oberen Geschossen) besteht, sind, um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, bei den Kaufpreisen der Wohnungen in den oberen Geschossen angemessene Abschläge zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

<sup>2</sup> Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

<sup>3</sup> Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

### **Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“**

Hier sind keine zu berücksichtigen.

Das Vermietungsmerkmal wurde bereits bei den oben genannten Anpassungen berücksichtigt.

Und der Umstand, dass alle Vergleichspreise aus der gleichen Wohnungseigentumsanlage wie das Bewertungsobjekt stammen, inkludiert auch

- das Baurechtspotenzial auf der nördlich angrenzenden, noch unbebauten Teilfläche,
- die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Rechte
- und das Risiko möglicher Sonderumlagen (vgl. S. 8),

denn, bei der Veräußerung der angeführten Vergleichsobjekte waren die vorgenannten Umstände ebenfalls bekannt.

#### **3.2.2 Teileigentum (Garage) Nr. 31**

---

In der Wohnungseigentumsanlage sind in den letzten 2 Jahren Garagenstellplätze in einer Spanne von 15.000 € bis 20.000 € veräußert. Da die hier zu bewertende Garage nur noch eingeschränkt für heutige PKWs nutzbar ist, wird der untere Rand der angegebenen Spanne mit 15.000 € als marktgerecht erachtet.

---

## 4. ERGEBNIS

---

### Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Ertragsaspekten gehandelt wird. Da beim zu bewertenden Wohnungseigentum insbesondere die für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung standen und sonstige objektspezifische Besonderheiten nicht zu berücksichtigen waren, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ohne weitere Anpassungen als Verkehrswert übernommen werden.

### Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

#### **Wohnungseigentum Nr. 1**

**200.000 €**

(zweihunderttausend Euro)

#### **Teileigentum (Garage) Nr. 31**

**15.000 €**

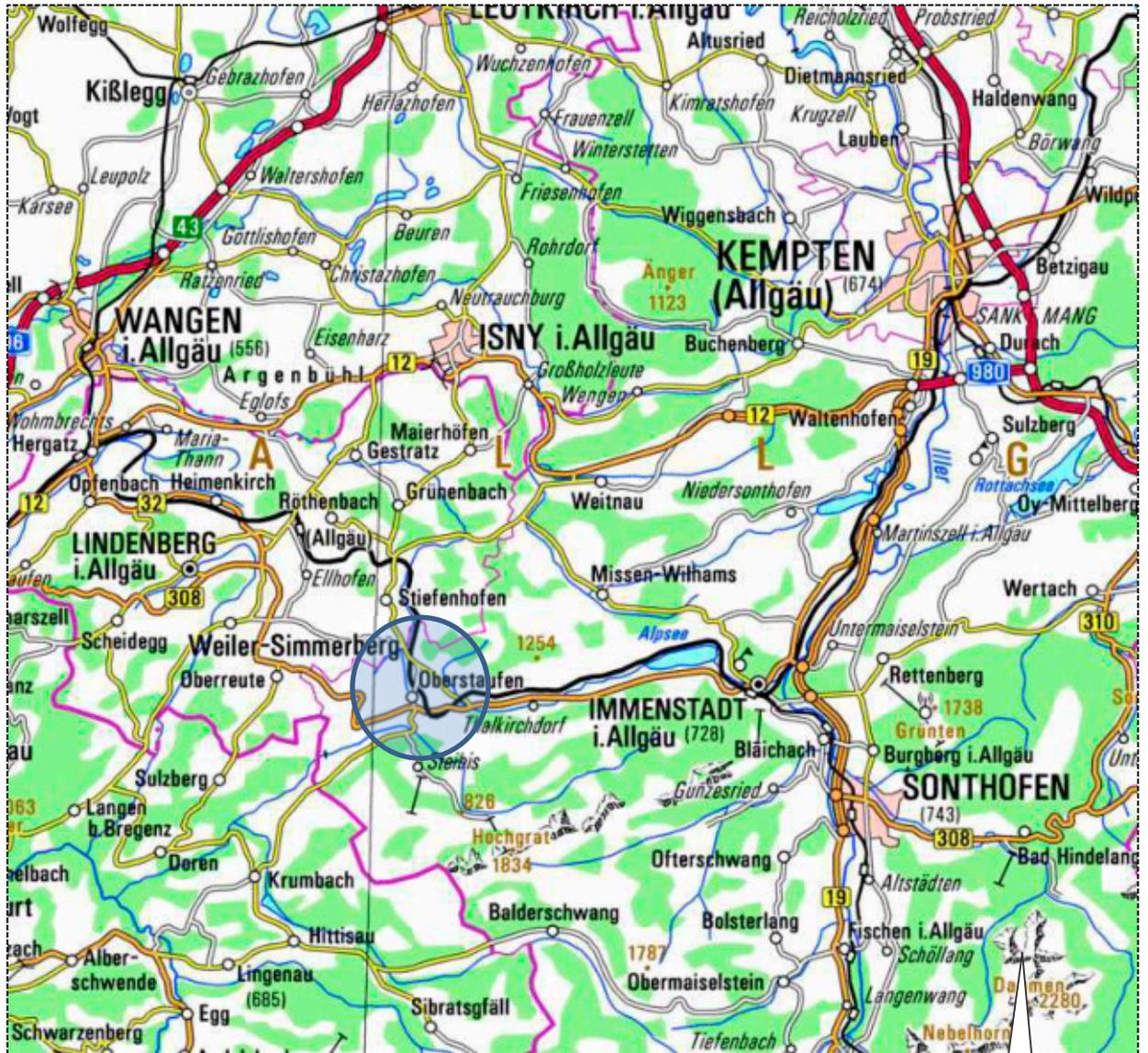
(fünfzehntausend Euro)

Landsberg, 14.05.2024<sup>1</sup>

---

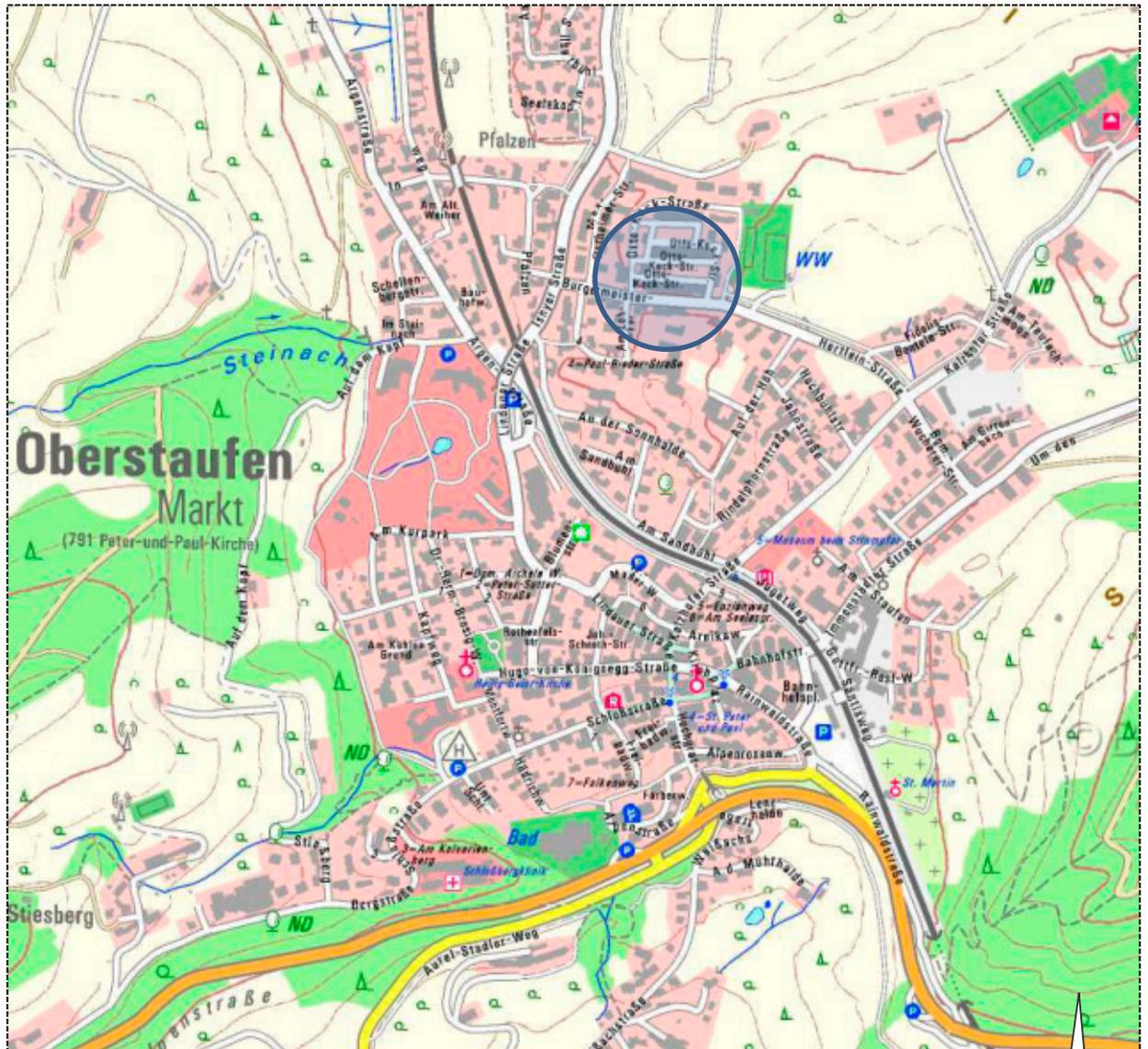
<sup>1</sup> Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-0105363/07

Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

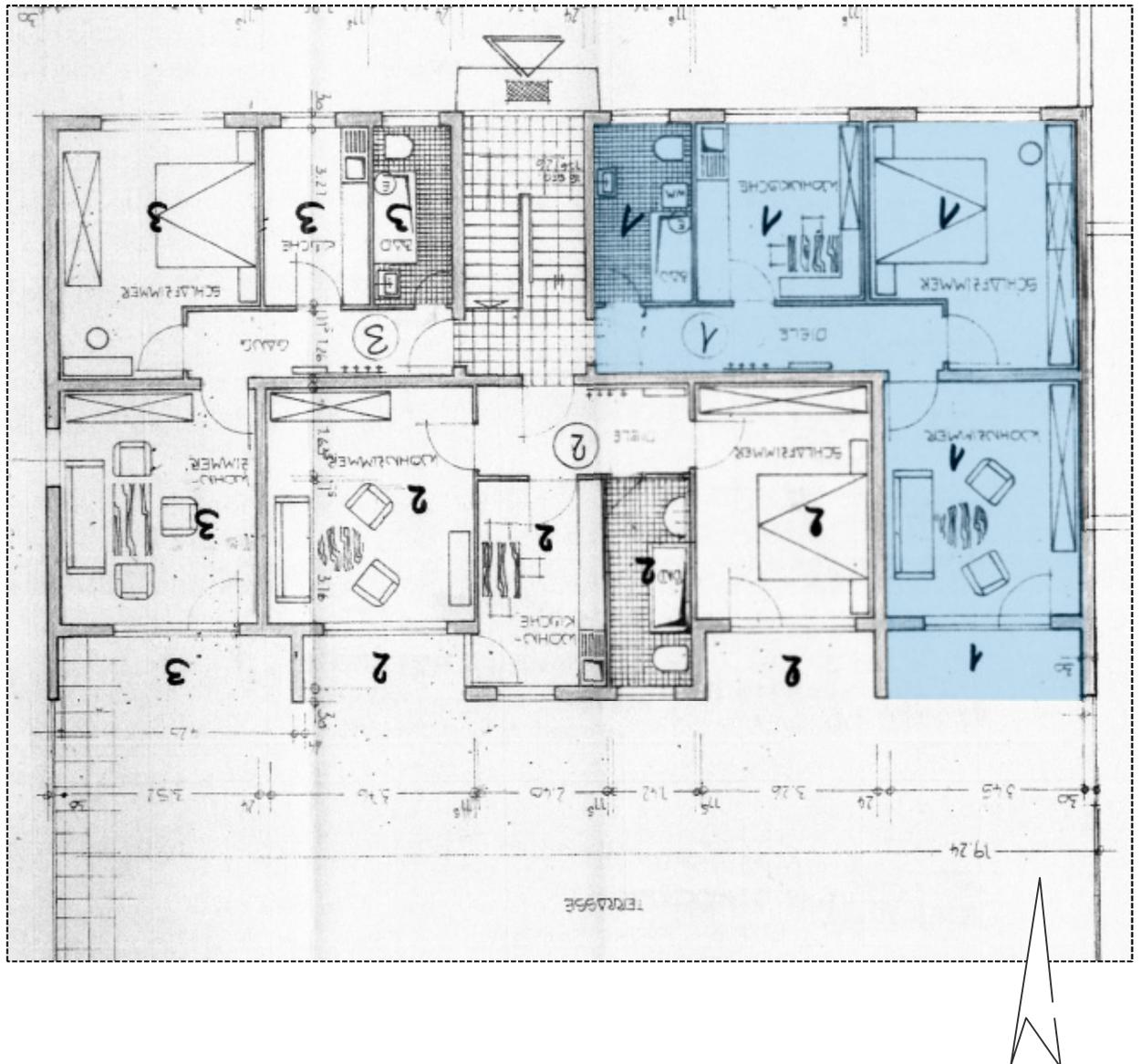


Luftbildausschnitt<sup>1</sup>



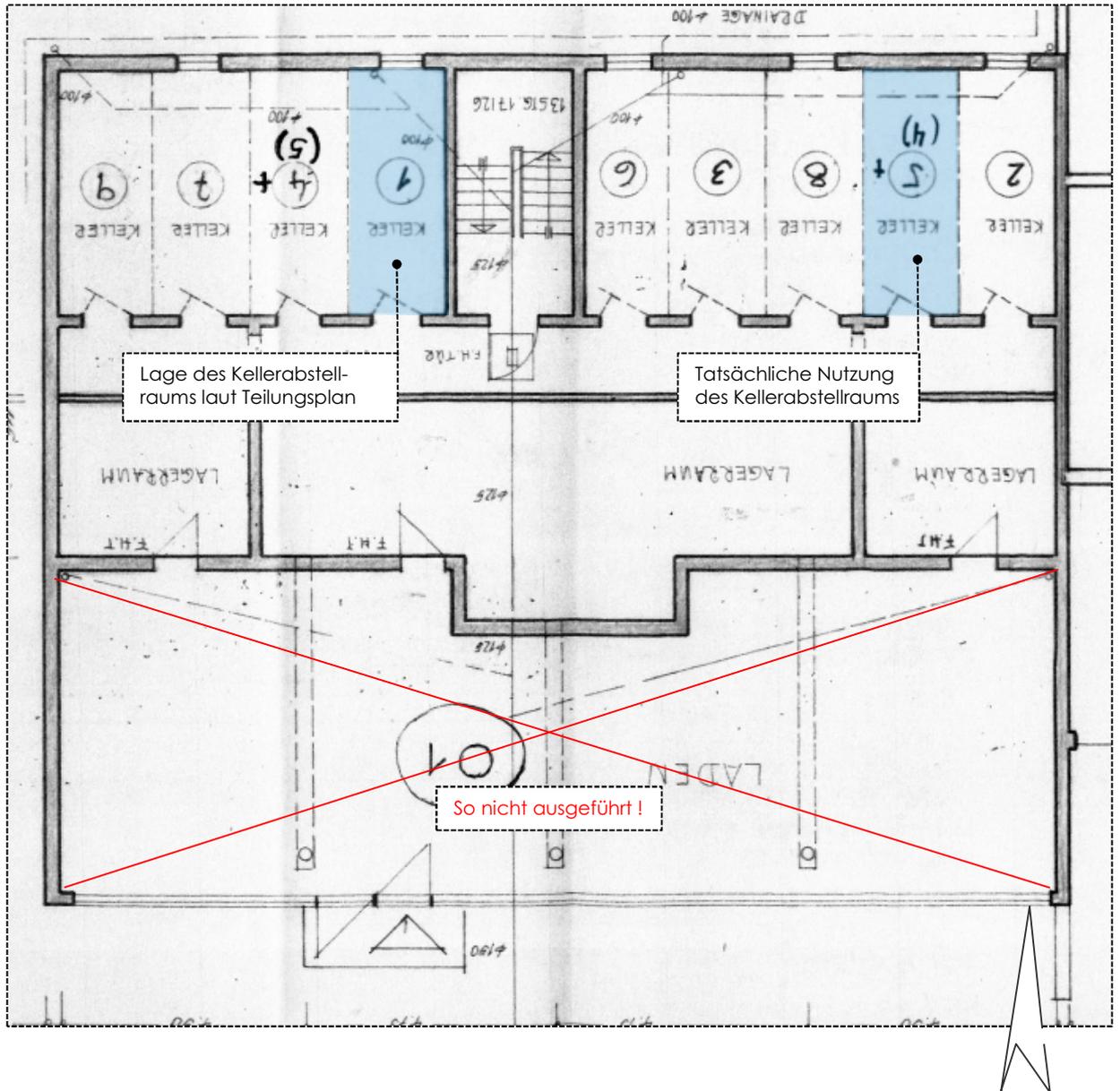
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss EG<sup>1</sup> mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. 1, blau markiert



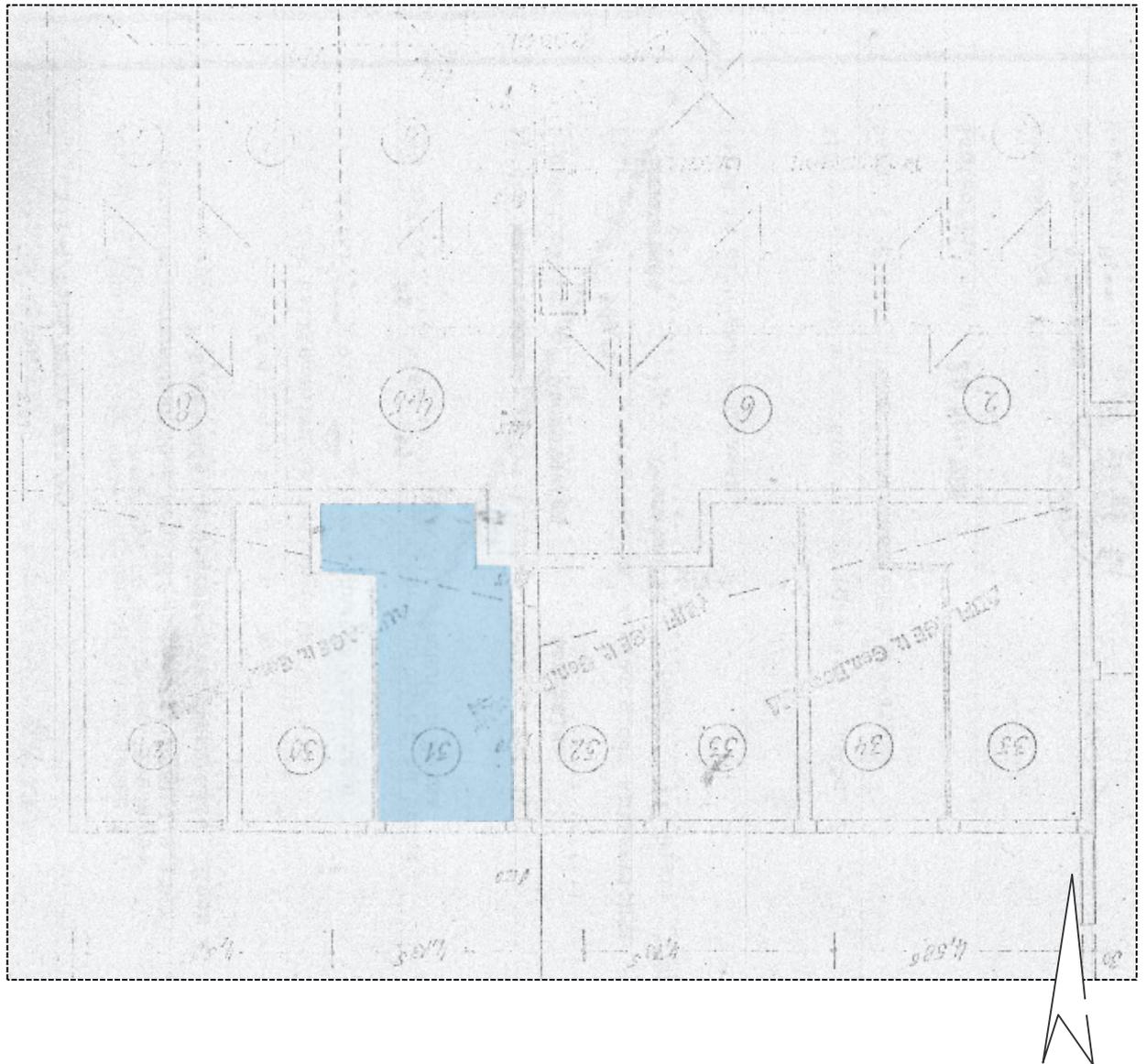
<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem Teilungsplan. Der nicht genordnete Grundrissplan ist um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordneten Lageplan zu erreichen.

Grundriss KG<sup>1</sup> mit Darstellung des Abstellraums Nr. 1, blau markiert



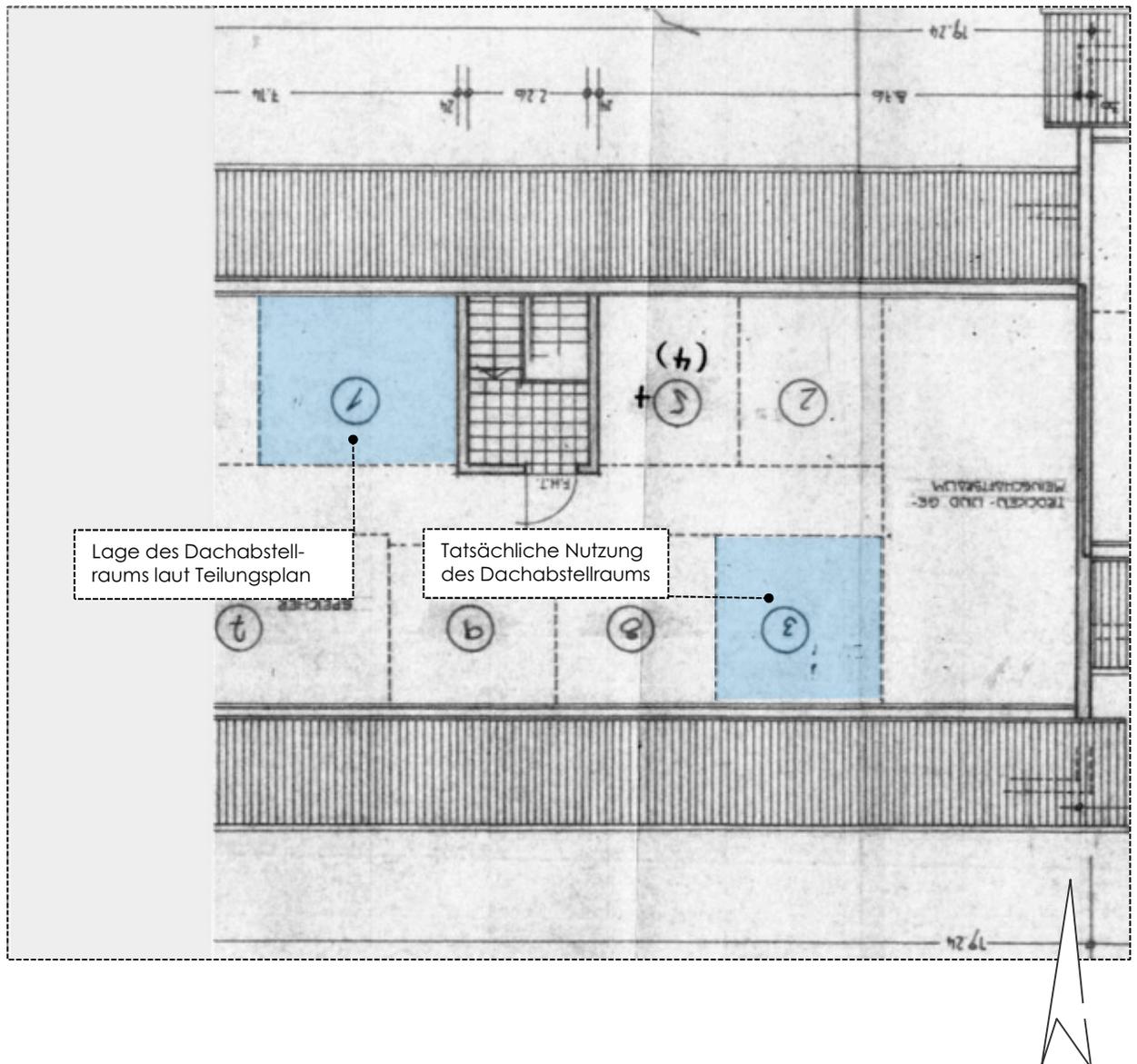
<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem Teilungsplan. Der nicht genordete Grundrissplan ist um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Grundriss KG<sup>1</sup> mit Darstellung des Teileigentums (Garage) Nr. 31, blau markiert



<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem **geänderten** Teilungsplan. Der nicht genordete Grundrissplan ist um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Grundriss DG1 mit Darstellung des Abstellraums Nr. 1, blau markiert



<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem Teilungsplan. Der nicht genordete Grundrissplan ist um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Die Wohnungseigentumsanlage mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 1

Nördliche Grünfläche



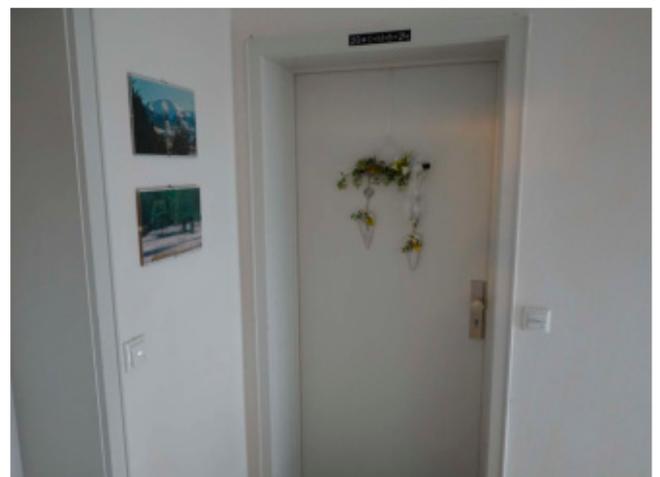
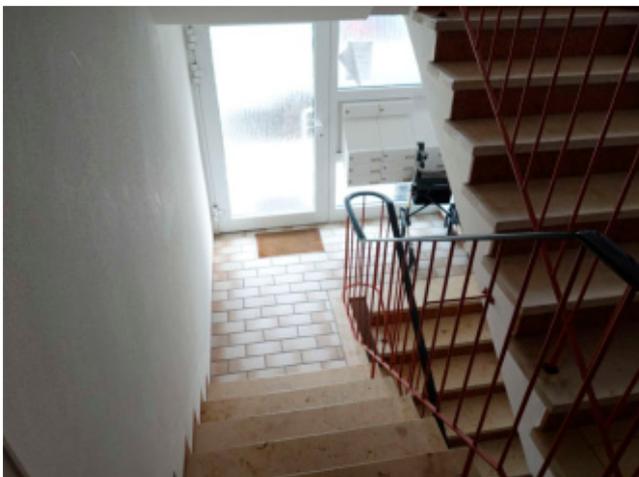
Südfassade des Wohnungseigentums Nr. 1

Lage des Teileigentums (Garage) Nr. 31



Allgemeines Treppenhaus

Wohnungseingangstürelemente



Üblicher Ausstattungsstandard im Wohnungseigentum Nr. 1 (Böden, Wände, Türen ..... und Bad)



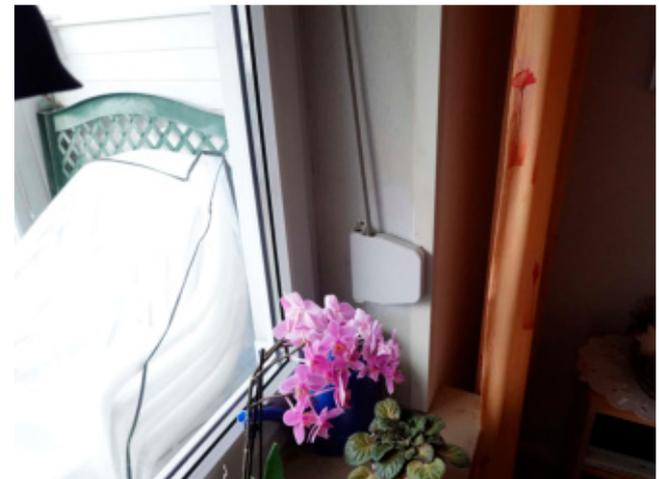
Heizkörper



Fenster und Rollladengurte



Blick in den Kellerabstellraum



Trockenraum im Dachgeschoss

