

PETER ROSSBACH

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Immobilienökonom (ebs)
Chartered Surveyor (MRICS)
Von der IHK für München und
Oberbayern öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

CLEMENS GEHRI

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Immobilienökonom (ebs)
Chartered Surveyor (FRICS)
Von der IHK Schwaben öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Partnerschaftsgesellschaft
Registergericht München
PR 2211
Sitz der Gesellschaft: München

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichtes Kaufbeuren [REDACTED]

über den Verkehrswert

der Eigentumswohnung SE Nr. 10

samt Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 10

im Anwesen

Theresienstraße 15, 17

87629 Füssen

(69/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück-Nr. 1613/4, Gemarkung Füssen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung SE-Nr. 10)

zum Wertermittlungstichtag

09.10.2025

Kaufbeuren, den 19.12.2025



Regenleitenstraße 17
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341 / 99 57 169
Fax: 08341 / 99 56 451
kaufbeuren@rossbach-gehri.de

www.rossbach-gehri.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Auftrag	6
2	Grundlagen des Auftrages	7
2.1	Konkretisierung des Bewertungsobjektes	7
2.2	Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2.3	Stichtage	8
2.4	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	9
2.5	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	9
2.6	Annahmen	10
2.6.1	Zustand des Grund und Bodens	10
2.6.2	Zustand der baulichen Anlagen	10
2.6.3	Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden	11
2.6.4	Hinweis zu Baumängeln und Bauschäden	11
2.6.5	Umsatzsteuer	11
3	Allgemeine Angaben	12
3.1	Lage des Objektes	12
3.2	Grundbuch	12
3.2.1	Bestandsverzeichnis	12
3.2.2	Abteilung I	12
3.2.3	Abteilung II	13
3.2.4	Abteilung III	13
3.3	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	13
3.4	Angaben zur Nutzungs- und WEG-Situation	13
4	Beschreibung des Grundstücks	15
4.1	Lage und Umgebung	15
4.1.1	Makrolage	15
4.1.2	Gemeindeprofil	18
4.1.3	Innerörtliche Lage	20
4.2	Grundstücksbeschreibung	22
4.2.1	Zuschnitt, Fläche und Umgebung	22
4.2.2	Rechtliche Gegebenheiten	23
4.2.3	Baugrundverhältnisse	24

5	Bauliche Anlagen	25
5.1	Wohngebäude	25
5.1.1	Art und Baujahr	25
5.1.2	Nutzung und Flächenaufteilung	25
5.1.3	Rohbau und Fassade	25
5.1.4	Ausbau Gemeinschaftseigentum	26
5.1.5	Ausbau Eigentumswohnung SE-Nr. 10	27
5.2	Bauliche Außenanlagen	28
5.3	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung	29
6	Immobilienmarkt	31
6.1	Kaufmarktdaten	31
6.1.1	Vergleichskauffälle	31
6.1.2	Kaufangebote IMV GmbH	31
6.2	Mietmarktdaten	32
6.2.1	Mietspiegel der Stadt Füssen	32
6.2.2	Mietmarktdaten on-geo GmbH	33
6.3	Marktpositionierung	35
7	Bewertung	36
7.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	36
7.2	Methodik des Ertragswertverfahrens	39
7.3	Bodenwert	41
7.3.1	Methodik der Bodenwertableitung	41
7.3.2	Darstellung der Vergleichsdaten	42
7.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	43
7.3.4	Berechnung des Bodenwertes	44
7.4	Ertragswert	44
7.4.1	Angesetzter Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)	44
7.4.2	Marktmieten	44
7.4.3	Ist-Mieten	45
7.4.4	Angesetzte Miete	45
7.4.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	45
7.4.6	Kapitalisierung der Jahresreinerträge (§ 34 ImmoWertV)	47
7.4.7	Zusätzliche Anpassungen	50

7.5	Ertragswert (§ 27 ImmoWertV) zum 09.10.2025	52
7.6	Plausibilisierung anhand vorliegender Marktdaten	53
8	Verkehrswert	54
9	Schlusswort.....	55

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht Lage des Objektes	15
Abbildung 2: Überregionale Lage, MairDuMont	16
Abbildung 3: Örtliche Lage	18
Abbildung 4: Innerörtliche Lage	20
Abbildung 5: Flurkarte	22
Abbildung 6: Auszug aus dem Mietpreisspiegel der Stadt Füssen, S. 9	32
Abbildung 7: Ablaufschemata Wertermittlungsverfahren	36
Abbildung 8: Ablaufschema Allgemeines Ertragswertverfahren.....	40
Abbildung 9: Ablaufschema Vergleichswertverfahren	41
Abbildung 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	42
Abbildung 11: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2021, S. 108.....	48

Anlagen:

- Anlage 1: Bilddokumentation
- Anlage 2: Auszug aus Aufteilungsplan
- Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Auftrag

Mit Beschluss vom 16.07.2025 () hat das Amtsgericht Kaufbeuren, Vollstreckungsgericht, die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung SE Nr. 10 mit Kellerraum im Anwesen Theresienstraße 15, 17 (Flurstück 1613/4, Gemarkung Füssen) in 87629 Füssen, in Auftrag gegeben.

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Bestimmung einer Grundlage für die Wertfestsetzung gem. §§ 74a und 85a ZVG. Nach § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG entfaltet das Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten des Bieters, Zweck des Gutachtens ist daher nicht die Bestimmung der Höhe der Gebote von eventuellen Ersteigern.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:
 - Auszüge aus dem Grundbuch von Füssen, Blatt , gefertigt am 13.03.2025, zuletzt geändert am 13.03.2025, 11 Seiten
- beschaffte Unterlagen und Recherchen:
 - Stadt Füssen (Bauplanungsrecht, beitragsrechtlicher Zustand, Wohnflächenberechnung)
 - Wirtschaftsplan 01.01.2023 bis 31.12.2023; Stand: 17.05.2023
 - Wirtschaftsplan 01.01.2024 bis 31.12.2024; Stand: 29.02.2024
 - Wirtschaftsplan 01.01.2025 bis 31.12.2025; Stand: 17.07.2025
 - Protokoll der Eigentümerversammlung am 21.06.2023
 - Protokoll der Eigentümerversammlung am 03.04.2024
 - Protokoll der Eigentümerversammlung am 11.08.2025
 - Schreiben vom 14.07.2023 bzgl. Sonderumlage zum Einbau einer Heizung in Haus 17
 - Kopie der Urkunde „Teilungserklärung“ URNr. vom 13.12.2006 mit Aufteilungsplan
 - Planunterlagen mit Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss, Schnitt, Massenberechnung; Stand Februar 2019
 - Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu (Grundstücksmarktbericht, Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte)
 - Allgemeine Markt- und Datenrecherche (Geoport Informationssystem, IMV etc.)
- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 09.10.2025 durch:
 - Frau .ö.b.u.v. Sachverständige
 - Herr .ö.b.u.v. Sachverständiger

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die in Haus 17 im 1. Obergeschoss (rechts) gelegene

Eigentumswohnung SE Nr. 10

Theresienstraße 15, 17

(69/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück-Nr. 1613/4, Gemarkung Füssen)

87629 Füssen

mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar im Sinne der § 97 f BGB ist nachfolgend nicht erfasst.

2.2 Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer bestehen.

Insgesamt ist somit der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ein Marktwert und materiell identisch mit diesem im europäischen Bilanzrecht gebrauchten Begriff (vgl. so schon Kleiber / Simon, Marktwertermittlung WertR 02, 6. Auflage 2004, aktuell auch in Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Rn 197 ff, Seite 383 ff zu Teil III § 194 BauGB).

Der gemeine Wert nach § 9 Bewertungsgesetz entspricht auch dem Verkehrswert nach § 194 BauGB (RB 177 ErbStR 2019 vom 16.12.2019).

2.3

Stichtage

Der **Wertermittlungsstichtag** (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Trotz der Bezugnahme des Verkehrswerts auf einen konkreten Zeitpunkt, handelt es sich um einen „Zukunftserfolgswert“ (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, W. Kleiber, 9. Auflage 2020, Rn 44 ff, S. 344 ff. zu Teil III § 194 BauGB; Rn 4 ff, S. 564 ff. zu Teil IV § 2 ImmoWertV 2010 und Rn 32 ff, S. 1860 zu Teil IV § 17).

Der **Qualitätsstichtag** (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht und entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach seinen Grundstücksmerkmalen, d.h. nach der „Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Wertermittlungsobjekts“. Hierzu zählen allgemein z.B. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV), Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV), (Nutzungs-) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV), Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV), Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) oder Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV). Darüber hinaus sind auch besondere objekt-spezifische Merkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 5 ImmoWertV), wie etwa besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und -schäden sowie wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.

Diesem Gutachten liegt der **Stichtag (Wert- und Qualitätsstichtag) 09.10.2025** zugrunde. Die Ortsbesichtigung des zu bewertenden Anwesens erfolgte am 09.10.2025.

Die nachfolgende Beschreibung und die anschließende Bewertung beruhen auf dem zum Ortstermin vorgefundenen Zustand sowie auf den Angaben der beim Ortstermin anwesenden Personen.

2.4 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dinglichen Rechten (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürften in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinandergehen (vgl. z.B. Wolfgang Kleiber, a.a.O., 9. Auflage, Rn 100 ff., Seite 808 ff zu Teil IV § 6 ImmoWertV2010).

Im Rahmen dieses Gutachtens werden die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, bei der Verkehrswertbestimmung nicht berücksichtigt.

2.5 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungstichtag):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) / Betriebskostenverordnung (BetrKVO)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2.6 Annahmen

2.6.1 Zustand des Grund und Bodens

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.6.2 Zustand der baulichen Anlagen

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht.
- Haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt und es ist nicht bekannt, inwieweit ein solcher für die zu bewertende Immobilie vorhanden ist. Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück verkauft werden, hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer gemäß § 80 Abs. 4 GEG (Gebäudeenergiegesetz) einen Energieausweis vorzulegen und nach Abschluss des Kaufvertrages dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Die Regelungen sind nach § 80 Abs. 5 GEG auch anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter, Leasinggeber und Immobilienmakler bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes. Ausgenommen sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (§ 79 Abs. 4 GEG).

Es wird davon ausgegangen, dass Werteinflüsse durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (insbesondere Wärmedämmung, Heizung) soweit sie zum

Bewertungsstichtag nicht erfüllt werden, in den gewählten Anpassungen (insbesondere Restnutzungsdauer, Liegenschaftszins sowie ggf. Anpassung für sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung) enthalten sind.

Es wird ansonsten im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.6.3 Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zu Wohn- und Nutzflächen beruhen auf den in Abschnitt 1 dargestellten Unterlagen und wurden nur überschlägig auf Plausibilität überprüft.

Das Gebäude wurde vor Ort nicht aufgemessen. Nachfolgende Flächenangaben dienen daher nur der Wertermittlung im Rahmen dieses Gutachtens und sind nicht für Mietpreisfestsetzungen oder Ähnliches vorgesehen.

Das Gutachten beruht daher auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.6.4 Hinweis zu Baumängeln und Bauschäden

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sind keine detaillierten Untersuchungen zu Art, Umfang, Ursache und Kosten der dauerhaften Beseitigung von Mängeln und Schäden möglich. Hierzu wären ggf. separate Fachgutachten einzuholen, die zu Wertveränderungen führen können. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Standfestigkeit und bautypentsprechende Nutzung nicht eingeschränkt sind. Sonstige Baumängel/Bauschäden werden im Rahmen der Wertermittlung ggf. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal lediglich in Höhe der marktüblichen Abschläge und Ansätze berücksichtigt.

2.6.5 Umsatzsteuer

Im Verkehrswert sind evtl. umsatzsteuerliche Gegebenheiten nicht berücksichtigt. Sofern aufgrund einer evtl. Umsatzsteueroption bei einem Objektverkauf ggf. eine anteilige Umsatzsteuer auf den vereinbarten Kaufpreis zu berücksichtigen ist, müsste dies aus steuerrechtlicher Sicht mit einem Steuerberater geklärt werden.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Lage des Objektes

- Bundesland: Bayern
- Regierungsbezirk: Schwaben
- Landkreis: Ostallgäu
- Gemeinde: Füssen

3.2 Grundbuch

(auszugsweise, zum Stichtag)

- Grundbuchamt: Amtsgericht Kaufbeuren
- Grundbuch von: Füssen
- Gemarkung: Füssen
- Blatt: 

3.2.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1:

69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Flurstück: 1613/4
- Wirtschaftsart und Lage: Theresienstr. 15, 17, Gebäude- und Freifläche
- Größe: 977 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 11205 bis 112018);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 13.12.2006 URNr. 2853/B/2006 Notar Benesch, München, und vom 21.12.2006 URNr. 2974/B/2006 Notar Benesch, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10782; eingetragen am 26.01.2007.

3.2.2 Abteilung I

- Eigentümer: 

3.2.3 Abteilung II

- Lfd. Nummern 1 bis 3: gelöscht.
- lfd. Nr. 4 zu BVNr. 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 3/25)

3.2.4 Abteilung III

Bei der Wertermittlung werden eingetragene Grundschulden und Hypotheken nicht berücksichtigt, da diese Pfandrechte nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis des Anwesens beeinflussen (siehe Abschnitt 2.4). Es wird dabei davon ausgegangen, dass durch eine eventuell mögliche oder zwingende Übernahme einem potenziellen Käufer keine Zinsvorteile oder Zinsnachteile entstehen.

3.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Sonstige Rechte oder Lasten sind nicht bekannt.

3.4 Angaben zur Nutzungs- und WEG-Situation

- Nutzungssituation: durch Eigentümer genutzt
- WEG-Aufteilung: Im Zuge der Teilungserklärung vom [REDACTED] Bildung von 14 Sondereigentumseinheiten. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
- Hausverwaltung: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Instandhaltungsrücklage: Bestand zum 31.12.2024: 14.027,12 €
(Anteil Wohnung SE-Nr. 10: 967,87 €)
- Sonderumlagen: gem. Schreiben vom 14.07.2023/Angabe der Hausverwaltung: **rückständige Sonderumlage** zum Einbau einer Heizung in Haus 17 bezogen auf Bewertungsobjekt SE-Nr. 10: **1.212,35 €**
lt. Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen (21.06.2023, 03.04.2024, 11.08.2025) und Information durch die Hausverwaltung wurden **keine weiteren anstehenden Maßnahmen** dokumentiert, **die zu Sonderumlagen mit Bezug auf die bewertungsgegenständliche SE-Nr. 10 führen.**
gem. Angabe durch die Hausverwaltung ist

- Sonstige Besonderheiten:

eine Kernsanierung nicht geplant bzw. durch
Eigentümergeinschaft nicht gewünscht
Sondernutzungsrechte sind vereinbart
bewertungsgegenständlich: Keller Nr. 10

4 Beschreibung des Grundstücks

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung“ dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen.

4.1 Lage und Umgebung

4.1.1 Makrolage

- Bundesland: Bayern
- Regierungsbezirk: Schwaben
- Landkreis: Ostallgäu
- Stadt: Füssen



Abbildung 1: Übersicht Lage des Objektes

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Die umliegende Landschaft wird bestimmt durch die sanfte Hügellandschaft des Allgäus sowie die Bergregionen der südlich gelegenen Allgäuer Alpen.

Insbesondere durch diese landschaftlich reizvolle Lage hat sich die Region zu einem der bevorzugten Tourismusgebiete des süddeutschen Raumes entwickelt, wobei innerhalb

des Landkreises Ostallgäu die Tourismusschwerpunkte vor allem in den südlichen Landkreisteilen zu finden sind.

Wirtschaftlich wurde die Region früher stark durch die traditionell vorherrschende Landwirtschaft bestimmt, die allerdings in zunehmenden Maß an Bedeutung verliert. Dennoch ist der Anteil der Erwerbstätigen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt immer noch recht hoch. Immer mehr in den Vordergrund tritt jedoch der tertiäre Sektor, insbesondere der Fremdenverkehr gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung. Weitere Schwerpunkte stellen daneben das verarbeitende Gewerbe sowie das Baugewerbe dar, wobei vorwiegend mittelständische Betriebe anzutreffen sind. Die Arbeitslosenquote lag in den vergangenen Jahren unterhalb des bayernweiten Durchschnittes.

Die Straßenverkehrsanbindung der Region ist durchschnittlich bis gut, überregionale Anbindungen bestehen über die Bundesautobahnen A 7 (Füssen - Ulm) sowie A 96 (München - Memmingen – Lindau). Eine weitere bedeutende Verkehrsader stellt, neben weiteren Bundes- und Staatsstraßen, vor allem die Bundesstraße 17 dar, die ebenfalls in weiten



Bereichen kreuzungsfrei ausgebaut ist.

Abbildung 2: Überregionale Lage, MairDuMont

Quelle: Übersichtskarte 1:800.000, MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Der Landkreis Ostallgäu ist in erster Linie eine Wirtschaftsregion mit einer entwicklungsstarken, spezialisierten und ausgewogenen Branchenstruktur aus Industrie, Handwerk und Tourismus. Besondere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Automobilindustrie, Maschinenbau, Mechatronik, Elektrotechnik und Elektronik, Ernährung, Holz- und Forstwirtschaft und Umwelttechnologie.

Über 69.500 Erwerbstätige und davon über 46.200 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SVB) arbeiten in über 7.191 Betrieben. Am stärksten vertreten ist das produzierende Gewerbe mit etwa 27.200 Erwerbstätigen (39,1 %).

Der Landkreis Ostallgäu ist Teil der Tourismusregion Allgäu. Es konnten im Jahr 2023 rd. 3,77 Millionen Übernachtungen mit Gästen aus aller Welt, sowie rd. 775.000 Gästeankünfte verzeichnet werden.

Die Arbeitslosenquote liegt dank des guten Branchenmixes im Landkreis Ostallgäu Ende 2024 bei 2,6 %, also nahe an der Vollbeschäftigung.

Die wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Landkreises Ostallgäu weist in den letzten Jahren eine insgesamt stabile Entwicklung auf.

- Beschäftigung / Einkommen
 - Ø Industrieinkommen: 3.410 € (Bund 3.975 €, Land 4.652 €)
 - Wirtschaftsstruktur:

primärer Sektor	5,0 %
sekundärer Sektor	39,1 %
tertiärer Sektor	55,8 %
- Verkehrsanbindung:
 - Straßenverkehr: Bundesautobahnen A96 und A7, sechs Bundesstraßen: B 12, B 16, B 17, B 309, B 310 und B 472, sowie ein gut ausgebautes Netz von Staats- und Kreisstraßen. Über den Fernpass in Tirol besteht auch eine leistungsstarke Verbindung nach Südtirol und Norditalien.
 - Schienenverkehr: Bahnstrecken München – Buchloe – Memmingen, München – Buchloe – Füssen bzw. Kempten, Augsburg – Buchloe – Füssen bzw. Kempten
 - Flugverkehr: Der Regional-Flughafen Memmingen ist in relativ kurzer Zeit über die BAB A 7 zu erreichen. Die Großflughäfen München und Stuttgart liegen etwas weiter entfernt.
- Bevölkerungs- und Altersstruktur
 - Einwohnerdichte: rd. 102 Ew/km²
 - Bevölkerungsentwicklung: Region Allgäu 2017 – 2037: + 3,9 %
(Land: + 3,7 %)

4.1.2

Gemeindeprofil

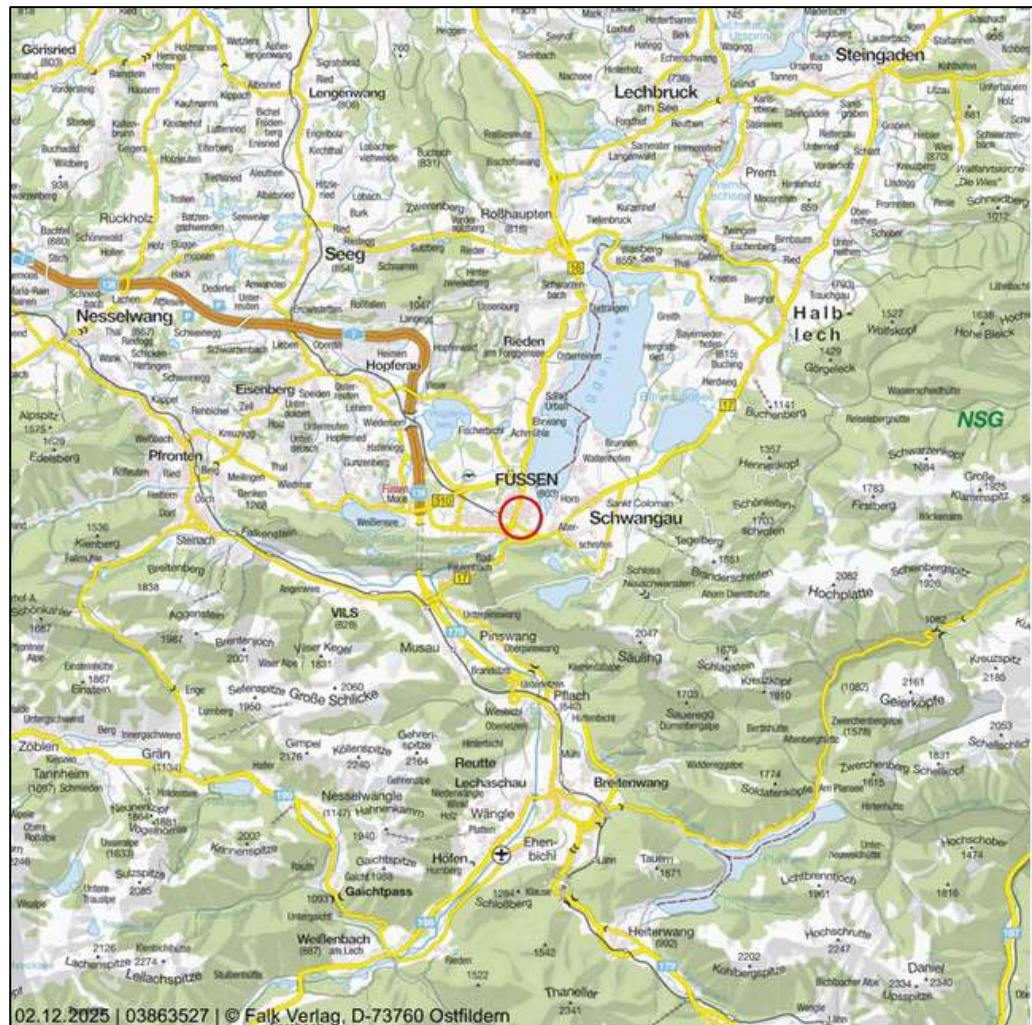


Abbildung 3: Örtliche Lage

Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

- Stadt Füssen:
 - Die Stadt Füssen liegt im Süden des Landkreises Ostallgäu.
 - Sie grenzt im Osten an den Lech und im Süden an die Staatsgrenze zur Republik Österreich.
 - Füssen stellt mit rund 15.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) die zweitgrößte Stadt des Ostallgäus dar.
 - Die Stadt ist als Mittelzentrum mit entsprechender Infrastruktur einzustufen, u.a. sind Behörden, weiterführende Schulen, Fachärzte, Krankenhaus, kulturelle Angebote, Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater vor Ort zu finden.
 - Im Ortsbereich sind umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Fachgeschäfte und vielfältige gastronomische Angebote vorhanden.
 - Straßenverkehrsanbindung besteht an die Autobahn A7 und die Bundesstraßen B 17, B 310 sowie B 16. Besondere Bedeutung hat die Lage am Südende der A7, die an der Grenze in die Straße zum Fernpass übergeht, der eine wichtige Rolle als Alpenübergang spielt.

- Es bestehen Bahnverbindungen nach München und Augsburg. Der im Zentrum der Stadt gelegene Bahnhof Füssen ist ein Kopfbahnhof der Bahnhofskategorie 6. Er wird täglich von ungefähr 20 Zügen der Deutschen Bahn AG bedient und von circa 2.700 Reisenden täglich frequentiert.
- Das Stadtgebiet besteht aus den Gemarkungen Füssen, Eschach, Hopfen am See und Weißensee.
- Zur Stadt Füssen gehören unter anderem die Orte Füssen, Achmühle, Bachtal, Bad Faulenbach, Benken, Brand, Ehrwang, Enzensberg, Erkenbollingen, Eschach, Fischerbichl, Häusern, Heideisbuch, Hinteregg, Hof, Hopfen am See, Hub, Hubmannsegg, Moos, Niederried, Oberkirch, Roßmoos, Schwarzenbach, See, Spöttl, Thal, Unterdeusch, Vorderegg, Weißensee, Wiedmar, Wies, Wörth und Ziegelwies.
- Zum Kernstadtgebiet gehören die Stadtteile Füssen-Altstadt (Stadtmitte), Füssen-West (im Westen der Stadt), Ziegelwies (im Süden der Stadt) und Füssen-Weidach (im Nordosten der Stadt).
- Die Region um Füssen ist eine touristische Hochburg, bekannt als Königswinkel. In unmittelbarer Nähe stehen die Königsschlösser Neuschwanstein und Schloss Hohenschwangau.
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten ergeben sich zudem durch die Nähe zum Forggensee, Bannwaldsee, Alpsee oder Schwansee sowie weitere Outdoor-Möglichkeiten.

4.1.3

Innerörtliche Lage

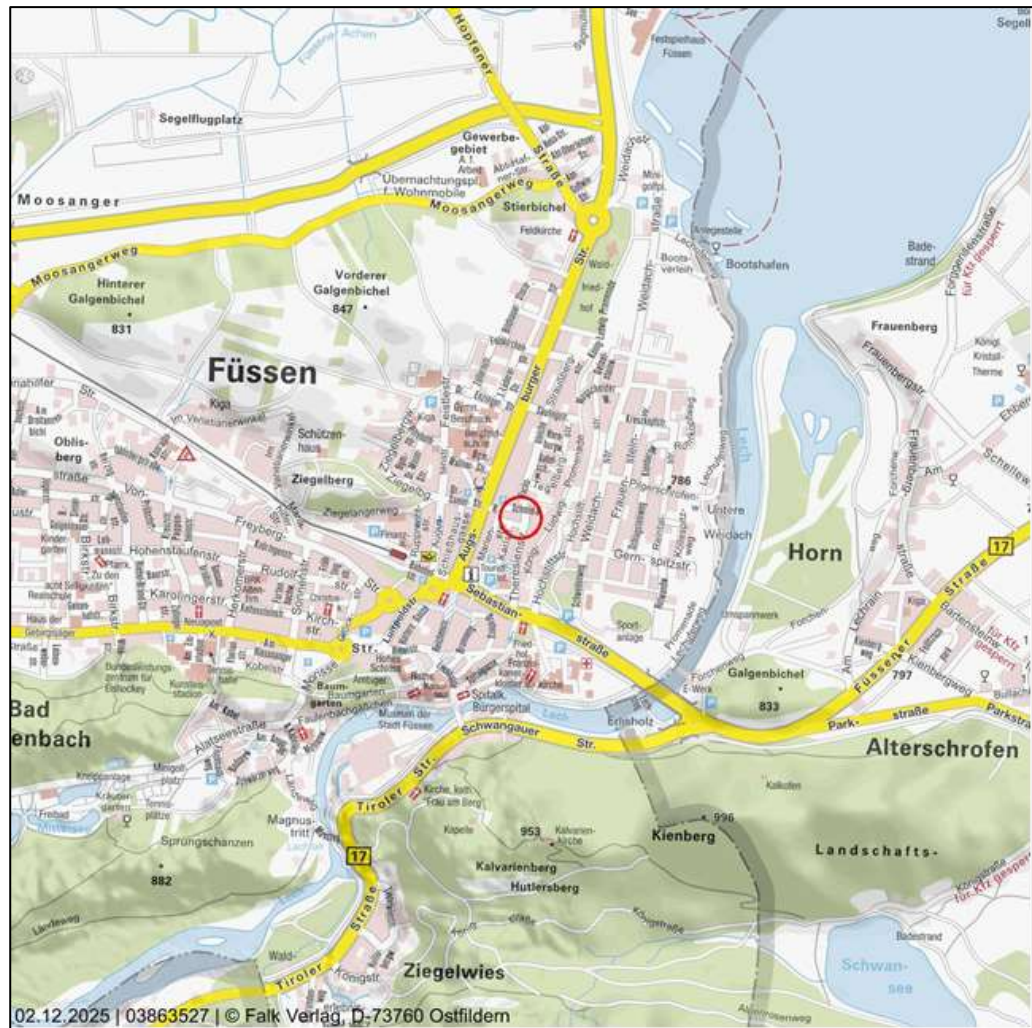


Abbildung 4: Innerörtliche Lage

Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

- Ortslage und Infrastruktur:
 - Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in Füssen in relativ zentraler Lage rd. 300 m nördlich des historischen Altstadtkerns.
 - Das direkte Umfeld ist als gepflegt zu beurteilen.
 - Die Umgebungsbebauung ist durch Wohnbebauung, überwiegend in Form älterer Mehrfamilienhäuser, geprägt.
 - Südlich befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude einer ab dem Jahr 1878 errichteten ehemaligen Arbeitersiedlung. Die Gebäude sind als dreigeschossige Massivbauten mit Sattel- und Mansarddächern sowie teils mit Zwerchgiebeln und Risaliten ausgeführt, teils mit ausgebautem Dachgeschoss.
 - Weiter östlich sind Reihen- und Doppelhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden.
 - In der Umgebung finden sich zudem einige Hotels oder Gasthöfe.
 - Die Bauweise ist offen.

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Grundbedarf sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der nächste Supermarkt befindet sich lediglich rd. 300 m entfernt.
- In Füssen werden Grundschulen, eine Realschule, eine Mittelschule sowie ein Gymnasium vorgehalten. Diese befinden sich, bis auf die Realschule, jeweils innerhalb fußläufiger Entfernung.
- Umfangreiche gastronomische Angebote sind ebenfalls fußläufig erreichbar.
- Verkehrsanbindung:
 - Individualverkehr: Für den Standort Füssen mittlere Verkehrsanbindung an das innerörtliche und das regionale Straßennetz.
Zur Bundesstraße B 16 (Füssen – Mindelheim) über innerörtliche Erschließungsstraßen in rund 150 m bzw. in rd. 1,5 km zur Bundesstraße B 17 (Füssen- Augsburg). Zur nächsten Anschlussstelle an die Autobahn A 7 (Ulm – Füssen) westlich über die Bundesstraße B 310 in rund 6,5 km und zur nächsten Anschlussstelle an die Autobahn A 96 (München-Lindau) nördlich in rund 60 km. Die Entfernung über die Autobahn A7 nach Kempten beträgt rund 45 km, über die A 96 nach München rund 130 km, nach Augsburg über die B17 rund 105 km bzw. über die B 16 nach Kaufbeuren rund 43 km.
 - Bahn: Der Bahnhof Füssen befindet sich rund 700 m bzw. rund 10 Gehminuten südwestlich entfernt.
- Immissionsbelastungen:
 - Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar, die über das orts- und lagetypische Maß hinausgehen.
- Lagequalität:
 - Makrolage:
Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich an einem insgesamt bevorzugten Wohnstandort mit hohem Freizeitwert.
 - Innerörtliche Lageeigenschaften:
Für die Stadt Füssen insgesamt mittlere Wohnlageeigenschaften.
 - Objektbezogene Mikrolage:
Die objektbezogene Lagewertigkeit wird jedoch maßgeblich durch den Gesamtzustand der gemeinschaftlichen Wohnanlage geprägt. Dabei hebt sich der Zustand bzw. Gesamteindruck der baulichen Anlagen deutlich von der als weitgehend gepflegt zu beurteilenden Nachbarbebauung ab. Die hier vorhandenen Mikrolageeigenschaften entsprechen aufgrund des schlechten baulichen Gesamtzustands durchschnittlich üblichen zeitgemäßen Anforderungen an ein Wohnumfeld nicht und sind daher dem einfachsten Segment zuzuordnen.

4.2

Grundstücksbeschreibung

4.2.1

Zuschnitt, Fläche und Umgebung

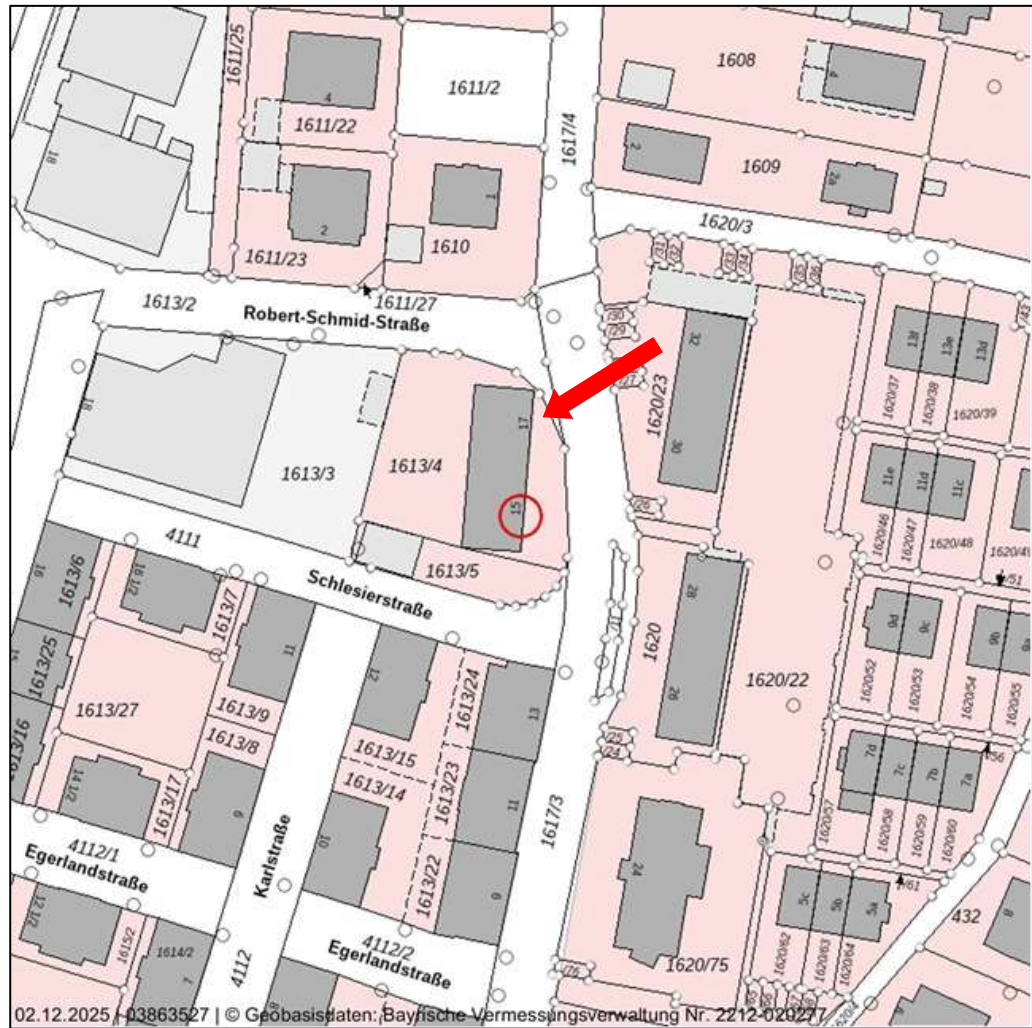


Abbildung 5: Flurkarte

Quelle: Bayernatlas

- Flurstück: 1613/4
 - Gesamtfläche: 977 m² (lt. Grundbuch)
 - Zuschnitt: unregelmäßig
 - Bebauung: Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten
Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
 - Oberfläche: keine nennenswerten Höhenunterschiede
 - Erschließung: Elektrizitätsversorgung, Gasanschluss, öffentliche Wasserversorgung, Abwasserentsorgung vorhanden

4.2.2 Rechtliche Gegebenheiten

4.2.2.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Gemäß Auskunft durch die Stadt Füssen vom 03.12.2025 ist für die planungsrechtliche Einstufung des Anwesens zum hier maßgeblichen Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 von folgenden Sachverhalten auszugehen:

- Flächennutzungsplan: W (Wohnbaufläche)
Hinweis: Der Flächennutzungsplan begründet kein Baurecht, sondern stellt nur eine vorbereitende Bauleitplanung dar!
- Bebauungsplan: Für das Gebiet, in dem das gegenständliche Anwesen liegt, existiert kein Bebauungsplan.

Das bewertungsgegenständliche Anwesen liegt im unbeplanten Innenbereich. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB. Das zulässige Maß und die Art der Nutzung ergeben sich somit aus dem Bebauungszusammenhang der näheren Umgebung. Genauer Aufschluss über mögliche bauliche Veränderungen des Grundstücks kann nur im Rahmen einer förmlichen Bauvoranfrage (Vorbescheid nach Art. 71 BayBO) erlangt werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil eines Wertgutachtens.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Satzungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte durch den Sachverständigen nicht.

Für die Wertermittlung wird bezüglich der planungsrechtlichen Situation und Nutzung auf die vorgelegten Unterlagen und die vorhandene Bebauung und Nutzung abgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich keine den Wert beeinflussenden Umstände, insbesondere aus planungsrechtlichen Belangen, zu berücksichtigen sind.

4.2.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für die gegenständlichen Flurstücke leitet sich der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) aus folgenden Sachverhalten ab:

- Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Stadt Füssen und ist nach Form und Größe für eine Bebauung geeignet.
- Das Grundstück hat einen direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.
- Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse entsprechen den ortsüblichen Erschließungsleistungen.
- Das Grundstück ist zulässigerweise bebaut.

In Anlehnung an die Definition des § 3 Abs. 4 ImmoWertV wird das gegenständliche Grundstück daher in den Entwicklungszustand „Baureifes Land“ eingestuft.

(§ 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

4.2.2.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Erschließungszustand

Für das gegenständliche Grundstück wurden Informationen zum Beitrags- und abgabenrechtlichen Erschließungszustand eingeholt. Gemäß Auskunft durch die Stadt Füssen vom 04.12.2025 waren die Erschließung zum hier maßgeblichen Wertermittlungsschichtag 09.10.2025 hergestellt und sämtliche Straßenerschließungsbeiträge, Entwässerungsbeiträge sowie Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage nach dem KAG abgerechnet.

Für diese Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass sämtliche Abgaben, Beiträge sowie Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind (erschließungsbeitragsfreies Grundstück).

4.2.3 Baugrundverhältnisse

- Untergrundbeschaffenheit:
Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes sind nicht gegeben.
- Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Derartige Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Der Sachverständige geht daher von einer normalen Eignung als Baugrund aus.
- Altlasten:
Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren visuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) erkennbar. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wurden keine eigenen Untersuchungen durchgeführt, diese waren auch nicht beauftragt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine abschließende Beurteilung nur durch einen spezialisierten Fachgutachter erfolgen kann.
- Hochwasser:
Das Anwesen liegt gem. Umweltatlas nicht in einem Gebiet mit der Zuweisung einer Hochwasser- oder Überschwemmungsgefahr. In den vergangenen Jahren ist auch kein Hochwasser o.ä. bekannt.

5 Bauliche Anlagen

Nachfolgende Aufstellung nur auszugsweise, es werden nur die wesentlichen wertbeeinflussenden Sachverhalte ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt. Nach äußerem Augenschein nicht feststellbare Sachverhalte gemäß Planunterlagen, Baubeschreibung sowie eventuellen mündlichen Angaben der beim Ortstermin anwesenden Personen.

5.1 Wohngebäude

5.1.1 Art und Baujahr

- Bebauung: Mehrfamilienhausgebäude (14 WE)
- Baujahr: 1938
- Höhenentwicklung: Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- bewertungsgegenständlich: Sondereigentum an Wohnung SE-Nr. 10 (Haus 17, 1. OG, rechts)
Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 10
- Dach: Satteldach

5.1.2 Nutzung und Flächenaufteilung

- Gemeinschaftsräume: u.a. Hauseingang, Treppenhaus, Kellergang, Technikräume im Kellergeschoss
- Eigentumswohnung SE-Nr. 10:
 - 1. Obergeschoss: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad
Vorratsraum (abweichend vom Aufteilungsplan: nachträglich vom Bad abgetrennt und mit Zugang von Küche, Waschmaschinenanschluss)
 - anrechenbare Wohnfläche: 48 m² Wohnfläche (vgl. Anlage 3)
 - Kellergeschoss: üblicher Kellerraum
einfache Lattentür, abschließbar
gebäudeintern über Treppenhaus erreichbar
rd. 12 m² Nutzfläche
 - sonstige Nebenräume: keine

5.1.3 Rohbau und Fassade

- Fundamente: vermutlich Betonstreifenfundament
im Detail nicht bekannt
- Umfassungen:

- Kellergeschoss: Beton oder Mauerwerk
(Maße im Detail nicht bekannt)
- oberirdisch: Mauerwerk
(Maße im Detail nicht bekannt)
- Innenwände:
 - Kellergeschoss: Beton oder Mauerwerk
(Maße im Detail nicht bekannt)
 - oberirdisch: Mauerwerk
(Maße im Detail nicht bekannt)
- Decken: massiv
- Treppenanlage: Stahlbetontreppen
ohne Belag
- Dach: Satteldachkonstruktion
Holzbauweise als Pfettendach
Ziegeldachsteine
Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle
- Fassade: Putz und Anstrich
- Hauszugang: ebenerdig
- Haupteingangstür: ältere Holzrahmentür mit Verglasung
- Fenster: unterschiedliche Kunststofffenster im Objekt
in bewertungsgegenständlicher SE-Nr. 10:
Kunststofffenster aus Baujahr 2014
teils Einbau nicht fertiggestellt, da nicht verputzt bzw. nicht malermäßig nicht fertiggestellt
- Wohnungszugang: über Treppenhaus

5.1.4

Ausbau Gemeinschaftseigentum

- Türen: Wohnungseingang SE-Nr. 10:
ältere, schwere Holzrahmentür mit Dekorelementen, deckend gestrichen
Verputz- und Malerarbeiten nicht fertiggestellt
- Personenaufzug: nicht vorhanden
- Elektroinstallation: einfache bzw. veraltete Ausstattung
teils Aufputz-Installationen

- Heizung/Warmwasser:
 - Heizung: ohne Zentralheizung
Beschluss zum Einbau einer Gasheizung
bisher aufgrund rückständiger Sonderumlage nicht umgesetzt
 - Warmwasser: teils dezentral
- Bodenbeläge:
 - Treppenhaus: Beton ohne Belag
 - Kellergeschoss: Beton ohne Belag
- Wandbeläge:
 - Treppenhaus: Putz/Anstrich
 - Kellergeschoss: Mauerwerk/Anstrich oder Beton/Anstrich
- Deckenbeläge:
 - Treppenhaus: Weißdecke
 - Kellergeschoss: Weißdecke

5.1.5 **Ausbau Eigentumswohnung SE-Nr. 10**

- Innenwände: massiv
- Bodenbeläge:
 - Zimmer: PVC, Laminat oder vergleichbar
deutlich verschlissen, überaltert
 - Bad/WC: Fliesen
 - Küche: PVC, Laminat oder vergleichbar
deutlich verschlissen, überaltert
 - Flur: PVC, Laminat oder vergleichbar
deutlich verschlissen, überaltert
 - Allgemeine Hinweise: Bodenbeläge insgesamt deutlich verschlissen, umfassender Modernisierungsbedarf
- Wandbeläge:
 - Zimmer: Putz/Anstrich, teils Tapete
 - Küche: Putz/Anstrich
im Arbeitsbereich Fliesen
 - Sanitär: Fliesen, Putz/Anstrich
 - Flur: Putz/Anstrich

- Allgemeine Hinweise:
 - teils liegt Fertigstellungsbedarf vor, z. B. Verputz- und Malerarbeiten, insbesondere im Bereich der Fenster sowie der Wohnungseingangstür
 - sonstige ggf. notwendige Putzausbesserungen sowie malermäßige Instandsetzung Weißdecke
- Deckenbeläge
- Türen
 - Innentüren:
 - ältere, einfache Holzrahmentüren, malermäßiger Instandsetzungsbedarf
- Sanitäre Installationen:
 - Bad:
 - Toilette (Vorwand-Spülkasten), Badewanne, kein Waschbecken vorhanden
 - Ausstattungsstandard:
 - zum Zeitpunkt der Besichtigung erheblicher Verschleiß, veraltete Ausstattung, Aufputz-Installationen, einfachste Ausstattung
- Heizung/Warmwasser:
 - Wärmeabgabe:
 - insgesamt unbeheizt
 - Warmwasser:
 - nicht bekannt
- Elektroinstallation:
 - einfachster Standard
 - geringe Ausstattung an Stromauslässen
- Kellerraum Nr. 10:
 - Sondernutzungsrecht
 - üblicher Kellerraum, einfache Lattentür abschließbar, gebäudeintern über Treppenhaus erreichbar
 - rd. 12 m² Nutzfläche

5.2 Bauliche Außenanlagen

- Zugang/Zufahrt:
 - einfach befestigt
- Grünflächen:
 - Rasenfläche mit Baum- und Strauchbesatz
 - östlicher Grundstücksbereich teils kleinteilige Nutzung durch Miteigentümer (ohne Sondernutzungsrecht)
- Stellplätze:
 - freie Stellmöglichkeiten in ausreichendem Umfang im befestigten Grundstücksbereich (Gemeinschaftseigentum)
- Einfriedung:
 - einfacher Holzlattenzaun
- Ver- und Entsorgungsanlagen:
 - übliche Anschlüsse (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon etc.) vorhanden

5.3

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

- Konstruktion / Grundsubstanz: für Objekttyp und Baualtersklasse insgesamt einfachster Standard
- Gebäudetechnik: für Objekttyp und Baualtersklasse insgesamt einfachster Standard
Haus 17 ohne zentrale Heiztechnik
Wohnung SE-Nr. 10:
Elektroinstallation mit vergleichsweise geringer Ausstattung an Stromauslässen
- Raumaufteilung: Wohnung SE-Nr. 10:
für 1- bis 2-Personen-Haushalt geeignet zweckmäßig
- Ausstattung: Gemeinschaftseigentum:
für Objekttyp und Baualtersklasse einfacher Standard
Wohnung SE-Nr. 10:
für Objekttyp und Baualtersklasse einfacher bzw. deutlich verschlissener und überalterter Standard
umfassender Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Belüftung und Belichtung: Wohnung SE-Nr. 10:
mittel
- Erhaltungszustand: Gemeinschaftseigentum:
Kernsanierungsbedarf
Wohnung SE-Nr. 10:
erhebliche Verschleiß- und Abnutzungerscheinungen, deutlich überdurchschnittlicher Pflegeanstau bzw. Instandsetzungsbedarf
- Baumängel / Bauschäden: Gemeinschaftseigentum:
umfassende Schäden; u.a.
großflächige Fassadenschäden mit diversen, großflächige Putzablösungen sowie nicht fertiggestellten Verputzarbeiten insbesondere im Bereich der Fenster
korrodierte Fallrohre
fehlende Bodenbeläge im Treppenhaus
stark verwitterte und nicht zeitgemäße Außentüren
insgesamt nicht zeitgemäße energetische Eigenschaften der Gebäudehülle
Putzschäden im Bereich des Treppenhauses
etc.

Wohnung SE-Nr. 10:

insgesamt stark verschlissene Ausstattungselemente in den Bereichen Boden, Wand, Decke sowie hinsichtlich der Türelemente umfassende Putzausbesserungen sowie mäßige Instandsetzung notwendig Badausstattung mit erheblichem Pflege- und Instandsetzungsanstau behaftet

- Energetischer Zustand:

im Detail nicht bekannt
nach Angabe jedoch bisher ohne umfassende energetische Gebäudesanierung

- Befund und Wertung:

Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Sondernutzungsrecht an Kellerraum in einem zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 rd. 87 Jahre alten Mehrfamilienhaus

jedoch einfacher Wohnwert aufgrund unterdurchschnittlicher Mikrolage und schlechtem Gebäudezustand

überdurchschnittlicher Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf

6 Immobilienmarkt

6.1 Kaufmarktdaten

6.1.1 Vergleichskauffälle

Durch den zuständigen Gutachterausschuss des Landratsamtes Ostallgäu konnten keine geeigneten Vergleichspreise für Eigentumswohnungen mit in etwa vergleichbaren Objekt- und Lageeigenschaften mit benannt werden.

6.1.2 Kaufangebote IMV GmbH

Dem Unterzeichner stehen sämtliche Daten des gewerblichen Immobilienmarktdatenanbieters IMV (Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), der umfassend im Internet und in Printmedien veröffentlichte Kaufangebote auswertet, zur Verfügung.

Für das Segment von Eigentumswohnungen wurde nach folgenden Kriterien selektiert:

- Lage in der Stadt Füssen
- Eigentumswohnungen in Objekten der Baujahre bis etwa 1950 bzw. „Altbau“
- Wohnflächen zwischen 40 m² und 85 m²
- Kaufangebote aus dem Zeitraum der Jahre 2023 bis einschließlich 09.10.2025.

Der Recherchezeitraum wurde im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Menge verfügbarer geeigneter Angebote unter Berücksichtigung der Jahre 2023, 2024 und 2025 vergleichsweise weit gefasst.

Auf der Grundlage der oben angeführten Auswahlkriterien lassen sich im Gesamtzeitraum folgende 11 Angebote zusammenfassen:

	Datum	Baujahr	Zimmer	Wohnfläche	Angebotspreis	€/m ²
1	28.02.2023	1880	2	50 m ²	45.500 €	910 €/m ²
2	28.02.2023	1880	2	62 m ²	61.000 €	984 €/m ²
3	02.05.2023	1900	2	62 m ²	260.000 €	4.194 €/m ²
4	03.05.2023	1920	2	83 m ²	95.000 €	1.145 €/m ²
5	07.03.2024	1870	2	45 m ²	180.000 €	4.000 €/m ²
6	19.03.2024	1880	3	68 m ²	229.000 €	3.368 €/m ²
7	26.03.2024	1900	2	45 m ²	185.000 €	4.111 €/m ²
8	28.09.2024	1890	3	70 m ²	205.000 €	2.929 €/m ²
9	23.10.2024	1910	3	60 m ²	293.450 €	4.891 €/m ²
10	12.02.2025	1890	3	70 m ²	185.000 €	2.643 €/m ²
11	01.09.2025	1910	2	45 m ²	168.000 €	3.733 €/m ²
Mittelwert					173.359 €	2.992 €/m ²

Aus den vorliegenden Datensätzen ergibt sich zunächst ein durchschnittlicher Angebotspreis von 173.359 € bzw. 2.992 €/m² bei einer Spanne von 45.000 € bis 293.450.000 € bzw. 910 €/m² bis 4.891 €/m².

Eine direkte Wertableitung aus den vorliegenden Daten ist jedoch nicht möglich, da es sich um Angebotspreise handelt, die auch einen gewissen Verhandlungsspielraum beinhalten können oder teilweise auch lediglich zu Markterkundungszwecken geschaltet werden. Zudem liegen keine Detailinformationen in Bezug auf Ausstattung, Zustand oder Modernisierungsgrad vor.

Dennoch können die resultierenden Daten eine grobe Orientierung in Bezug auf das allgemeine Preisniveau des bewertungsgegenständlichen Teilsegments bieten und der Plausibilisierung dienen.

Aufgrund der bewertungsgegenständlichen Objekteigenschaften unter besonderer Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Mikrolageeigenschaften und des umfassend mit Kernsanierungsbedarf behafteten schlechten Gebäudezustands erscheint dabei jedoch **eine Orientierung am unteren Spannenrand** angezeigt.

6.2 Mietmarktdaten

6.2.1 Mietspiegel der Stadt Füssen

Für die Stadt Füssen liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, gültig ab 01.12.2024:

Mietspiegel Stadt Füssen 2024				
Nettokaltmiete (in Euro/m², Mittelwert und 2/3-Spanne) im freifinanzierten Wohnungsbau				
Baujahr	Größe	Bis 60 m²	Über 60 bis 90 m²	Über 90 m²
		A	B	C
Bis 1948	1	8,11 6,05 - 10,17	7,53 5,83 - 9,34	7,22 5,71 - 8,46
1949-1960	2	7,06 6,00 - 7,80	7,12 5,50 - 8,56	7,70 6,16 - 8,89
1961-1977	3	8,72 6,38 - 10,93	7,63 5,80 - 9,90	7,95 5,90 - 9,52
1978-1994	4	10,02 7,65 - 12,20	8,25 6,44 - 10,00	7,88 6,23 - 9,18
1995-2009	5	9,58 7,70 - 10,99	8,89 7,02 - 10,52	8,71 6,96 - 10,48
2010-2019	6	10,36 8,70 - 12,58	9,81 8,13 - 11,01	9,65 8,21 - 11,31
2020-2024	7	12,09* 10,06 - 13,55	10,26 9,16 - 11,13	10,88 9,32 - 13,24
Das mit * versehene Feld A7 hat wegen der geringen Zahl verwertbarer Mietwerte (10-29) nur eine bedingte Aussagekraft.				

Abbildung 6: Auszug aus dem Mietpreisspiegel der Stadt Füssen, S. 9

Gem. § 558 BGB wird „die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind“.

Bei den oben angegebenen Mietpreisangaben handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in €/m² Wohnfläche.

Der vorliegende Mietspiegel weist für das Teilsegment der Baujahre bis 1948 für die Größenklasse bis 60 m² eine Durchschnittsmiete von 8,11 €/m² bei einer Spanne von 6,05 €/m² bis 10,07 €/m² aus. Für die Größenklasse > 60 m² bis 90 m² ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 7,53 €/m² bei einer Spanne von 5,83 €/m² bis 9,34 €/m².

Bezogen auf das Teilsegment der Baujahre 1949 bis 1960 wurde für die Größenklasse bis 60 m² eine Durchschnittsmiete von 7,06 €/m² bei einer Spanne von 6,00 €/m² bis 7,80 €/m² ausgewiesen. Für die Größenklasse > 60 m² bis 90 m² ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 7,12 €/m² bei einer Spanne von 5,50 €/m² bis 8,56 €/m².

Die Mietpreisangaben sind jedoch nur bedingt zur Anwendung auf den vorliegenden Bewertungsfall anwendbar, da es sich bei der oben angegebenen ortsüblichen Vergleichsmiete um eine durchschnittliche Miete handelt, die auf Daten der vergangenen sechs Jahre basiert. Aufgrund der allgemeinen Mietpreisentwicklung bewegt sich daher das allgemeine Preisniveau der aktuellen und für die Ermittlung des Verkehrswertes maßgeblichen Marktmiete tendenziell oberhalb bzw. am oberen Spannenrand der angegebenen Spannen.

Im vorliegenden Fall sind jedoch **deutlich mietpreismindernde Einflussfaktoren** im Zusammenhang mit der **objektbezogenen Mikrolagewertigkeit** und dem **deutlich unterdurchschnittlichen und mit Kernsanierungsbedarf behafteten Gebäudezustand** zu berücksichtigen, die nach sachverständiger Einschätzung ein **Mietpreisniveau in Orientierung am unteren Spannenrand** begründen. Zudem ist anzumerken, dass nach derzeitigem Informationsstand seitens der Eigentümergemeinschaft keine Bestrebungen bekannt sind, in absehbarer Zeit eine Kernsanierung des Gemeinschaftseigentums durchzuführen (vgl. 3.4).

6.2.2

Mietmarktdaten on-geo GmbH

Dem Unterzeichner standen sämtliche Mietpreisangebotsdaten des Informationsdienstleisters on-geo GmbH, der umfassend im Internet und in Printmedien veröffentlichte Mietangebote auswertet, zur Verfügung.

Für die vorliegende Wertermittlung wurden Angebote im Zeitraum Oktober 2024 bis September 2025 im Bereich des Mikromarktes und des gesamten Stadtgebietes selektiert:



Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Daten des Informationsdienstleisters on-geo ausschließlich nach Größenklassen selektiert werden. Merkmale in Bezug auf Gebäudealtersklasse, Ausstattung, Zustand, Modernisierung etc. bleiben unberücksichtigt.

Im Bereich des Mikromarktes wurden bezogen auf den Recherchezeitraum für Wohnungen der Größenklasse >30 - 60 m² 6 Angebote dokumentiert. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Angebotspreis von 12,30 €/m² mit einer Spanne von 10,86 €/m² bis 14,24 €/m². Für Wohnungen der gegenständlichen Größenklasse >60 - 90 m² lagen 2 Angebote vor. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Angebotspreis von 11,18 €/m² bei einer Spanne von 7,94 €/m² bis 14,41 €/m².

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)
Alle Mietangebote	13	13,03 €	7,94 € - 16,51 €
Wohnungen	12 (92,3%)	12,89 €	7,94 € - 16,51 €
<=30 m ²	-	-	-
>30 - 60 m ²	6 (46,1%)	12,30 €	10,86 € - 14,24 €
>60 - 90 m ²	2 (15,4%)	11,18 €	7,94 € - 14,41 €
>90 - 120 m ²	2 (15,4%)	16,51 €	16,51 € - 16,51 €
>120 - 160 m ²	2 (15,4%)	12,77 €	12,68 € - 12,86 €
>160 m ²	-	-	-

Im Bereich Stadt Füssen lagen für Wohnungen der Größenklasse >30 - 60 m² 52 Angebote vor. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Angebotspreis von 13,20 €/m² mit einer Spanne von 9,43 €/m² bis 20,00 €/m². Für Wohnungen der Größenklasse >60 - 90 m² lagen 48 Angebote vor. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Angebotspreis von 12,50 €/m² bei einer Spanne von 8,87 €/m² bis 18,43 €/m².

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)
Alle Mietangebote	158	13,04 €	9,13 € - 18,71 €
Wohnungen	149 (94,3%)	13,01 €	9,13 € - 18,71 €
<=30 m ²	7 (4,4%)	19,82 €	13,10 € - 36,88 €
>30 - 60 m ²	52 (32,9%)	13,20 €	9,43 € - 20,00 €
>60 - 90 m ²	48 (30,4%)	12,50 €	8,87 € - 18,43 €
>90 - 120 m ²	27 (17,1%)	12,75 €	10,00 € - 16,51 €
>120 - 160 m ²	14 (8,9%)	11,26 €	8,28 € - 15,41 €
>160 m ²	1 (0,6%)	11,14 €	-

Im vorliegenden Fall sind jedoch deutlich mietpreismindernde Einflussfaktoren im Zusammenhang mit der objektbezogenen Mikrolagewertigkeit und dem deutlich unterdurchschnittlichen und mit Kernsanierungsbedarf behafteten Gebäudezustand zu berücksichtigen, die nach sachverständiger Einschätzung ein **Mietpreisniveau deutlich unterhalb der hier angegebenen Spanne** begründen (vgl. hierzu auch 6.2.1).

6.3 Marktpositionierung

Erfahrungsgemäß werden 2- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen am örtlichen Immobilienmarkt sowohl von Kaufinteressenten nachgefragt, die eine Eigennutzung der Wohnung beabsichtigen, als auch von privaten Kapitalanlegern, die eine rentierliche Vermietung anstreben.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen objektbezogenen Mikrolageeigenschaften und des deutlich unterdurchschnittlichen Gebäudezustands ist jedoch im vorliegenden Fall von einem **beschränkten potenziellen Käuferkreis** auszugehen. Dabei wirken sich das erhöhte Vermietungsrisiko in Verbindung mit einem geringen Mietpreisniveau sowie das erhöhte Sanierungsrisiko **deutlich limitierend auf das resultierende Kaufpreisniveau** aus.

Die Nachfrage am örtlichen Immobilienkaufmarkt entwickelte in den letzten Jahren bis etwa Mitte des Jahres 2022 eine deutliche Dynamik, was mit preiserhöhenden Einflüssen verbunden war. Jedoch waren zuletzt Preissteigerungstendenzen am örtlichen Immobilienkaufmarkt aufgrund der Zinswende und der wirtschaftlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine nicht mehr zu beobachten. Teils waren nachgebende Preise feststellbar. Jedoch lassen sich derzeit auch kaum belastbare Aussagen über die allgemeine Preisentwicklung treffen, da während der letzten Monate vor dem Wertermittlungsstichtag keine Transaktionen vergleichbarer Objekte dokumentiert wurden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der Rechtsprechung für unter „Normalverhältnissen“ und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von „bis zu + 20 bis + 30 %“ ausgegangen wird. Dabei sind dies keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen, die vor dem Hintergrund derzeit kaum vorhandener Evidenzen umso breiter schwanken können.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der **deutlich unterdurchschnittlichen bzw. nachteiligen Lage- und Objekteigenschaften** sowie **des beschränkten potenziellen Käuferkreises** eine Vermarktung bei **angemessen limitierter Preisgestaltung** jedoch als möglich zu beurteilen.

Bewertung

Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Gemäß ImmoWertV sind zur Wertermittlung „grundsätzlich ... das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“. Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich abhängig von der Art des Wertermittlungsobjekts an den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls orientieren, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten. Anstatt der normierten Wertermittlungsverfahren können auch andere Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Anwendung eines nicht normierten Verfahrens stellt jedoch eine Ausnahme dar und ist deshalb besonders zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse vor den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Dabei gliedern sich die genannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- Ermittlung des Verfahrenswerts

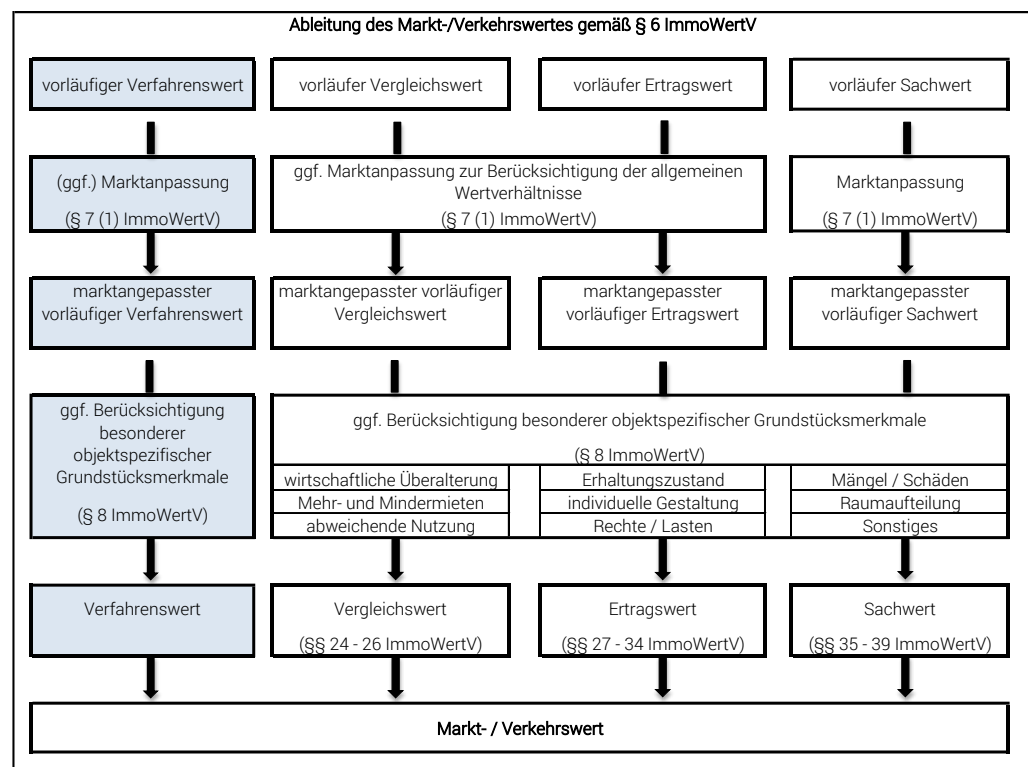


Abbildung 7: Ablaufschemata Wertermittlungsverfahren

Quelle: ImmoWertA 6.(3).2.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV); bei der Ermittlung des Verfahrenswerts sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu beachten.

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes am besten geeignet ist, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

Vor allem bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung dieses Verfahrens allerdings häufig daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind, da aufgrund der individuellen Ausführungen und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich ist.

Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens in den meisten Fällen auf das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zudem die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens mit Ermittlung des Bodenwertes unter Berücksichtigung der Freilegungskosten (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. § 40 ImmoWertV in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 3) zu prüfen bzw. für den Fall, dass mit keiner alsbaldigen Freilegung zurechnen ist, die Ermittlung des nutzungsabhängigen Bodenwertes bei Liquidationsobjekten (§ 43 ImmoWertV).

Entscheidend für die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potenzieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus aus den 1930er Baujahren mit Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum.

Vergleichsg geeignete Kauffälle für Eigentumswohnungen in vergleichbaren Lagen mit in etwa vergleichbaren Objekteigenschaften liegen nicht vor. Die Durchführung eines Vergleichswertverfahrens ist somit nicht möglich.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 jedoch Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen aus. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse bei Eigentumswohnungen in der Region auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger – siehe Abschnitt 6.4), ist alternativ zum Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 35 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes anwendbar.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) scheidet dagegen bei der Bewertung von Wohnungseigentum grundsätzlich aus, da bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen die Aufteilung in Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum nur sehr schwer durchführbar ist. Des Weiteren ist nicht erkennbar, dass Kaufinteressenten bei Eigentumswohnungen ihre Kaufpreisvorstellungen an Bodenwerten bzw. an Gebäudeherstellungskosten ausrichten.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird es für sachgerecht erachtet, die Ableitung des Verkehrswertes für die gegenständliche Eigentumswohnung auf der Basis des **Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 35 ImmoWertV)** durchzuführen.

7.2 Methodik des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert ermittelt aus dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV ermittelten **Bodenwert** und dem um den Betrag der angemessenen **Verzinsung des Bodenwerts** verminderten und sodann **kapitalisierten Reinertrag** (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV). Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 33 ImmoWertV ermittelte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren).

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird dann als Rentenbarwert ermittelt. Dabei wird von einem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag ausgegangen, der sich aus der Differenz zwischen dem marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und den Bewirtschaftungskosten ergibt, die dem Eigentümer des Grundstücks zuzurechnen sind. Der so ermittelte Reinertrag wird dann um den Betrag gekürzt, der sich aus einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes ergibt und entspricht somit dem Jahresreinertrag, den die vorhandenen baulichen Anlagen marktüblich erwirtschaften.

Da bauliche Anlagen im Gegensatz zum Grund und Boden eine begrenzte Nutzungsdauer haben, wird der Ertragswert der baulichen Anlagen als Barwert einer Zeitrente berechnet, wobei als Laufzeit die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen angesetzt wird und die Höhe der jährlichen Rente dem Jahresreinertrag entspricht. Der bauliche Erhaltungszustand der Gebäude wird im Ertragswertverfahren im Ansatz des Rohertrages, der Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie einem für eine nachhaltige Nutzung eventuell notwendigen Sanierungsaufwand berücksichtigt.

Der Rentenbarwert ist das Anfangskapital, das sich aus einer gegebenen Verzinsung (hier: Liegenschaftszinssatz) und einer zukünftigen Geldleistung (hier: Mieteinnahmen bzw. nach Abzug der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten der Gebäudereinertrag) ergibt. Der Rentenbarwertfaktor (RBF) ist somit der Vervielfältiger der jährlichen Zahlungsströme:

$$RBF_{i,T} = RBF(i,T) = \sum_{t=1}^T \left(\frac{1}{(1+i)^t} \right)$$

T = Anzahl der Perioden

i = Zinssatz

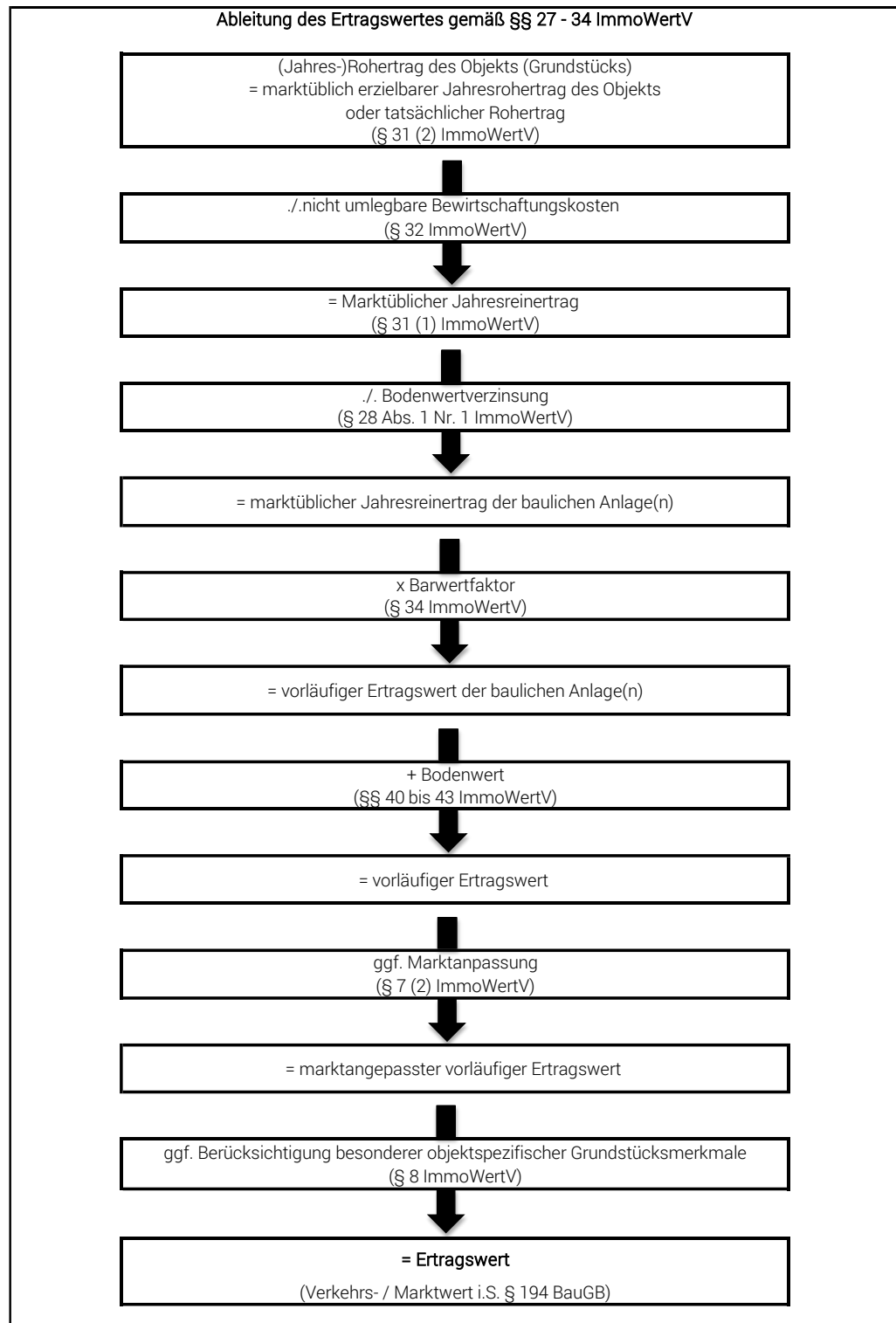


Abbildung 8: Ablaufschema Allgemeines Ertragswertverfahren

Quelle: ImmoWertA 27.(5).1

7.3

Bodenwert

Es ist darauf hinzuweisen, dass der zu ermittelnde Bodenwert nach den Regelungen der ImmoWertV den Wert darstellt, der der zu bewertenden Fläche in einem unbebauten Zustand beizumessen wäre.

Beim gem. § 40 ImmoWertV vorrangig anzuwendenden Vergleichswertverfahren wird nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV der Wert durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt.

7.3.1

Methodik der Bodenwertableitung

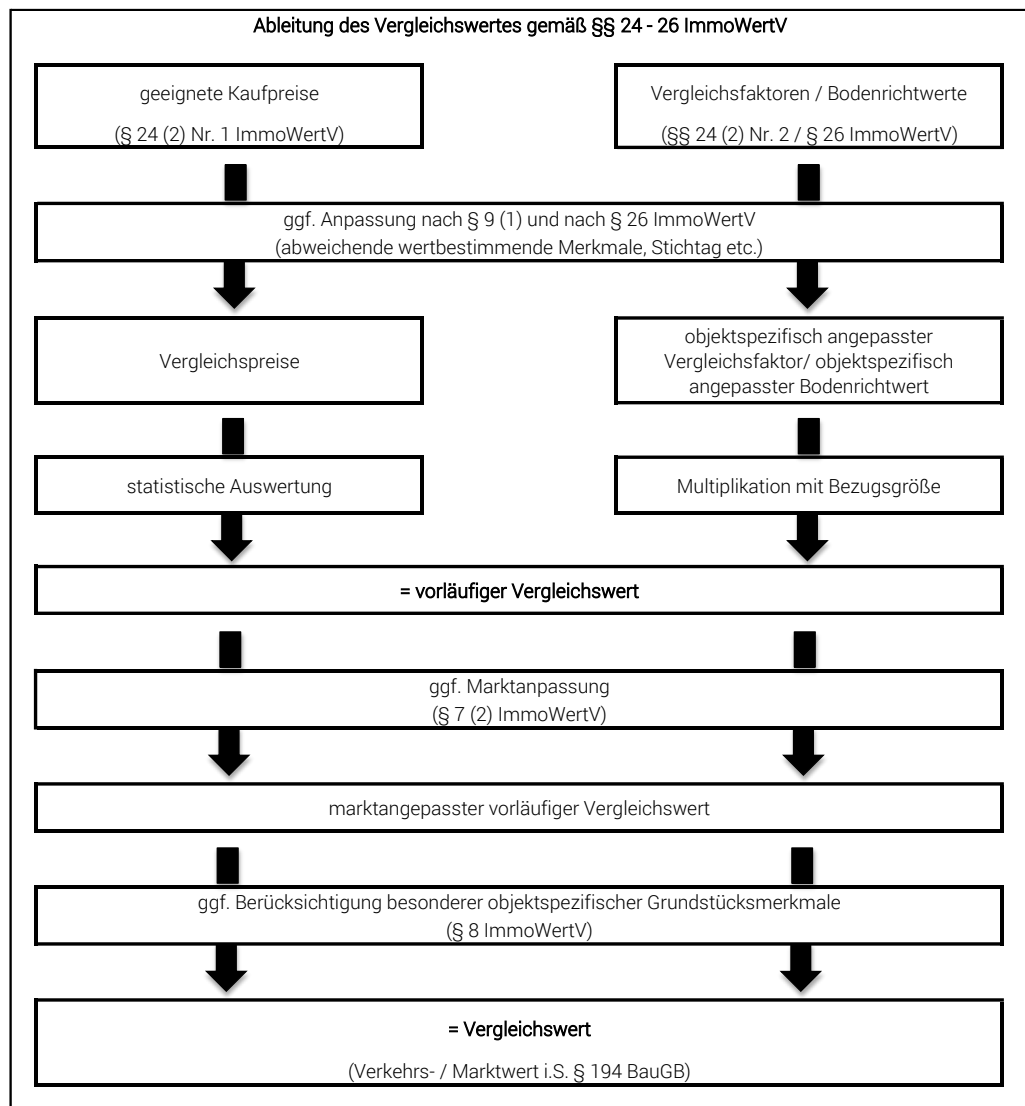


Abbildung 9: Ablaufschema Vergleichswertverfahren

Quelle: ImmoWertA 24.2

7.3.2

Darstellung der Vergleichsdaten

Den (in Bayern) bei den Landkreisen und kreisfreien Städten eingerichteten Gutachterausschüssen gehen sämtliche notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge zur Auswertung zu. Aus den so gewonnenen Daten ermitteln die Gutachterausschüsse gemäß § 196 BauGB Bodenrichtwerte.

Direkte Vergleichskauffälle:

Lagen nicht vor.

Bodenrichtwert (Indirekter Vergleichswert):

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ostallgäu hat für unbebaute Bauflächen für das gegenständliche Gebiet folgenden Bodenrichtwert festgelegt:



Abbildung 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

- Richtwertzone 129103:

zum 01.01.2024
650 €/m²
 baureifes Land
 W (Wohnbauflächen)
 erschließungsbeitragsfrei

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf durchschnittliche Bauflächen inkl. Erschließungskosten. Ansonsten wurden keine expliziten Annahmen zugrunde gelegt. Die Richtwerte sind daher als durchschnittliche Bodenwerte in Bezug auf das jeweilige Bodenrichtwertgebiet zu interpretieren.

7.3.3

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln.

Wenn keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Unter Berücksichtigung des für die gegenständliche Lage maßgeblichen **Bodenrichtwertes zum 01.01.2024** wird ein **Ausgangswert in Höhe von 650 €/m²** angesetzt. Zur Ableitung des individuellen Bodenwertes für die zu bewertende Fläche sind im örtlichen Grundstücksmarkt im Wesentlichen folgende wertbestimmenden Merkmale zu beachten.

- Die **individuellen Lageeigenschaften** des zu bewertenden Areals: Im Hinblick auf die Lageeigenschaften ist das gegenständliche Anwesen im Vergleich zum gesamten Richtwertgebiet als insgesamt durchschnittlich zu beurteilen. Eine **Anpassung** ist **nicht erforderlich**.
- Der **Zuschnitt und die Topografie** des gegenständlichen Anwesens: Hinsichtlich des Zuschnitts und der Topografie liegen keine wertrelevanten Besonderheiten vor. Eine **Anpassung** ist **nicht erforderlich**.
- Die **Größe und Nutzungsart** des gegenständlichen Anwesens: Das Gebiet, in dem sich das gegenständliche Anwesen befindet, trägt Wohngebietscharakter und entspricht damit den Festlegungen zum Charakter des Richtwertgebiets. Auch hinsichtlich der Größe liegen keine wertrelevanten Abweichungen vom Durchschnitt im Richtwertgebiet vor. Eine **Anpassung** ist somit **nicht erforderlich**.
- Die **Entwicklung des Bodenpreisniveaus**: In der Region war seit Festlegung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 tendenziell eine Seitwärtsbewegung des Preisniveaus für unbebaute Flächen zu beobachten. Im vorliegenden Fall ist daher für den Zeitraum zwischen der Festlegung der Bodenrichtwerte (01.01.2024) und dem Wertermittlungstichtag (09.10.2025) nach sachverständiger Einschätzung eine zusätzliche **Anpassung** ist **nicht erforderlich**.
- Die **Beitrags- und Abgabensituation** im Zusammenhang mit bestehenden Erschließungsleistungen: Der Bodenrichtwert geht von erschließungsbeitragsfreien Flächen aus, das Flurstück ist zum Stichtag als ortsüblich erschlossen zu werten. Eine **Anpassung** ist daher **nicht erforderlich**.

Ausgehend von den dargestellten Daten ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwertrichtwert:

Bodenrichtwert 129103 (01.01.2024) 650 €/m²

Anpassungen:

Bodenpreisniveau

Entwicklung in %:	0,0%	0 €/m ²	650 €/m ²
Erschließungskosten	ebf		

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 650 €/m²

7.3.4 Berechnung des Bodenwertes

Auf der Grundlage des oben dargestellten objektspezifischen Bodenrichtwertes ergibt sich folgender Bodenwert:

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	650 €/m²
x Grundstücksfläche	977 m ² 635.050 €
Bodenwertanteil ETW SE-Nr. 1	x 69,00 /1.000 MEA 43.818 €
Bodenwertanteil rund	<u>44.000 €</u>

7.4 Ertragswert

7.4.1 Angesetzter Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar ist. Grundsätzlich sind dabei tatsächlich erzielte Einnahmen anzusetzen, die aber auf ihre Marktüblichkeit hin zu überprüfen sind. Liegen Mieteinnahmen vor, die unterhalb des ortsüblich Erzielbaren liegen oder die als nicht nachhaltig anzusehen sind, so ist statt von den tatsächlichen Mieteinnahmen von marktüblich erzielbaren Erträgen auszugehen.

Liegen dagegen Mieteinnahmen vor, die über dem ortsüblichen Niveau liegen, so ist zu prüfen, ob die tatsächliche Miete den Mieteinnahmen entspricht, die man zum Wertermittlungsstichtag bei einer Neuvermietung der Flächen erzielen könnte. Dies gilt ebenso für nachhaltig nutzbare Flächen, für die zum Wertermittlungsstichtag keine Mieteinnahmen vorliegen.

7.4.2 Marktmieten

vgl. Abschnitt 6.2

Angebotsmieten für Wohnungen mit vergleichbaren Lage- und vor allem Objekteigenschaften konnten trotz umfangreicher Recherche nicht ermittelt werden.

Aufgrund der objektbezogenen Mikrolagewertigkeit und des deutlich unterdurchschnittlichen Gebäudezustands erscheint nach sachverständiger Beurteilung ein Mietpreisniveau in Orientierung am unteren Spannenrand als sach- und marktgerecht.

7.4.3 Ist-Mieten

Die gegenständliche Eigentumswohnung SE-Nr. 10 war zum Wertermittlungsstichtag eingegenutzt. Mieterträge wurden nicht generiert.

7.4.4 Angesetzte Miete

Da eine Vertragsmiete nicht vorliegt, ist auf das örtliche Mietpreisgefüge (6.2) abzustellen. Dabei sind mietpreismindernde Einflussfaktoren im Zusammenhang mit der objektbezogenen Mikrolagewertigkeit und dem deutlich unterdurchschnittlichen Gebäudezustand zu berücksichtigen.

Nach sachverständiger Beurteilung wird daher eine **monatliche Kaltmiete** deutlich unterhalb der angegebenen Mietangebotsspannen und in Orientierung am unteren Spannenrand der im Mietpreisspiegel der Stadt Füssen angegebenen Werte für ältere Objekte **in Höhe von 275,00 €** bzw. bei 48 m² entsprechend 5,73 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet und der Wertableitung zugrunde gelegt. Der Kellerraum wird durch den gewählten Ansatz miterfasst.

Daraus ergibt sich folgender Jahresrohertrag:

Mietflächen	Fläche	Miete		Summe
Wohnfläche ETW Nr. 10	48 m ² x	5,73 €/m ²	=	275 €
Jahresrohertrag			p.a.	3.300 €

Auf den Mieter umlegbare Nebenkosten (in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV, ehemals § 27 Abs. 1 II. BV) sind in diesen Ansätzen nicht enthalten.

7.4.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

7.4.5.1 Verwaltungskosten (§32 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der im Zusammenhang mit der Verwaltung erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der eigentümerseitig persönlich geleisteten Verwaltungstätigkeit. Dazu gehören beispielsweise die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Verwaltungskosten werden gem. Anlage 3 ImmoWertV mit **p.a. 429 € je Eigentumswohnung** berücksichtigt.

7.4.5.2 Instandhaltungskosten (§32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer im langjährigen Mittel zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus bzw. bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen.

Zur Berücksichtigung der **Instandhaltungskosten** sind grundsätzlich die Modellansätze gem. Anlage 3 ImmoWertV zugrunde zu legen. Die **Instandhaltungskosten** werden dabei in Höhe von **14,00 €/m² für Wohnnutzungen** angesetzt.

Anmerkung:

Im vorliegenden Fall ggf. erhöhte Instandhaltungs- bzw. Sanierungsrisiken werden durch den gewählten Liegenschaftszins implizit miterfasst.

7.4.5.3 Mietausfallwagnis (§32 Abs. 4 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst zudem das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder Leerstand vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Es dient auch zur Deckung der Rechtsverfolgungskosten auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das **Mietausfallwagnis** wird gem. Anlage 3 ImmoWertV für **Wohnnutzungen** entsprechend mit p.a. **2 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages** berücksichtigt.

7.4.5.4 Betriebskosten (§32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV)

Die Umlage der Betriebskosten ist als marktüblich einzuschätzen, so dass in der Regel keine **Betriebskosten** beim Eigentümer verbleiben. Dennoch kann ein gewisses Risiko, dass anteilig Belastungen beim Vermieter verbleiben können (z.B. Erhöhung von Steuer- und Versicherungsbeiträgen u.ä.m.), bestehen.

Im gegenständlichen Fall wird das Risiko nicht umlegbarer **Betriebskosten** nach sachverständiger Einschätzung mit **0,5 % des Jahresrohertrages** angesetzt.

7.4.5.5

Zusammenfassung**nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten**

Verwaltung Wohnen				
pro WE	1 WE	x	429 €/WE	= 429 €
Instandhaltung				
pro m ² Wohnfläche p.a.:	48 m ²	x	14,00 €/m ²	= 672 €
Mietausfallwagnis				
in % des Rohertrages:	3.300 €	x	2,00%	= 66 €
Betriebskosten				
in % des Rohertrages:	3.300 €	x	0,50%	= 17 €
Summe BWK			rund:	1.184 €
in % des Rohertrages:	35,9 %			

7.4.6

Kapitalisierung der Jahresreinerträge (§ 34 ImmoWertV)

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten:

Jahresrohertrag	3.300 €
Summe Bewirtschaftungskosten	1.184 €
Jahresreinertrag	2.116 €

Ansatz der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV):

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) umfasst die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich in der Regel aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) und dem Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV) der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag unter Würdigung der jeweiligen Objekteigenschaften.

Individuelle Einflüsse, wie etwa durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können sich auf die Restnutzungsdauer auswirken bzw. diese verlängern oder verkürzen. Aus den Ausführungen ist erkennbar, dass für die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowohl technische als auch wirtschaftliche Überlegungen berücksichtigt werden müssen. Der entsprechende Einfluss ist in aller Regel in Orientierung an Anlage 2 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer sind dabei grundsätzlich die in Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV definierten Modellansätze zugrunde zu legen. Dabei ist für **Wohngebäude** von einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** auszugehen.

Das Bewertungsobjekt hat unter Berücksichtigung des Baujahres 1938 zum Wertermittlungsstichtag ein tatsächliches Gebäudealter von 87 Jahren. Denkmalschutz besteht nicht, so dass auch nicht von einer Erhaltungspflicht auszugehen ist. Auch wenn vor diesem Hintergrund erfahrungsgemäß aufgrund des Gebäudezustands unter rein wirtschaftlichen Aspekten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Rückbau des Gebäudes mit anschließender Neuentwicklung bei der Kaufpreisbildung mit hoher Wahrscheinlichkeit in Betracht gezogen wird, so ist dies im vorliegenden Fall infolge der Eigentumsstruktur bzw. Aufteilung in Miteigentumsanteile nahezu auszuschließen.

Daher erfolgt die Festlegung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer hier unterstellten **laufenden Instandhaltung** des Gebäudes und **(Teil-)Modernisierung sowie Instandsetzung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung SE-Nr. 10**, deren aufwandsbezogener Werteinfluss nachfolgend gesondert in Abzug zu bringen ist. Dabei ergibt sich nach sachverständiger Einschätzung und in Orientierung an Anlage 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 eine **Restnutzungsdauer** von rund **30 Jahren**.

Wie bereits ausgeführt, ist der ermittelte Reinertrag um den Betrag zu kürzen, der sich aus einer angemessenen Verzinsung (**objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz** gem. § 33 ImmoWertV) des Bodenwertes ergibt.

Liegenschaftszinssatz:

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Der Liegenschaftszinssatz drückt hierbei die Risikobeurteilung aus, die mit dem Erwerb einer renditeorientierten Immobilie verbunden ist.

Neben regionalen Lageeinflüssen wird der individuell angemessene Zinssatz einer Immobilie im Wesentlichen durch die innerörtliche Lagequalität und den technischen Zustand einer Immobilie beeinflusst. Eine gute Lage- und Objektqualität führt zum Absinken des Zinsniveaus, schlechtere Lagen und ein schlechter Objektzustand führen dagegen zu einem erhöhten Zinsniveau, da hierdurch die Risiken einer gleichmäßigen nachhaltigen Ertragserzielung zunehmen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu veröffentlichte im Jahresbericht 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2024) als letzte Veröffentlichung vor den hier maßgeblichen Wertermittlungsstichtagen u.a. folgende Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen:

	Liegenschaftszinssatz [-]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Kalt-Miete [€/m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Bewirtschaftungskosten (anteilig vom Rohertrag) [%]	Rohertragsfaktor [-]	Bereinigter Kaufpreis [€]	Baujahr [-]
Median	1,11	66	3.358	475	9,6	40,0	21,7	29,5	219.500	1984
Mittelwert	1,03	68	3.481	460	9,7	42,2	22,9	30,6	236.287	1986
Typische Werte (80% aller Werte)	-0,69 bis 2,63	50 bis 88	2.571 bis 4.554	218 bis 600	7,4 bis 12,4	25,0 bis 63,0	16,2 bis 30,0	22,2 bis 40,2	153.102 bis 338.200	1969 bis 2007
± Standard- abweichung (= 1-Sigma- Grenze)	±1,26	±15	±765	±146	±1,9	±15,4	±5,7	±6,8	±70.858	±15
Minimum	-2,04	45	1.929	175	5,4	17,0	14,4	20,1	110.000	1961
Maximum	3,19	102	5.533	880	13,7	80,0	45,4	48,8	399.000	2024

Abbildung 11: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2021, S. 108

Die oben angeführten Daten und das zugrundeliegende Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind jedoch aufgrund der Objektgegebenheiten nicht unmittelbar auf den vorliegenden Fall anwendbar. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass sich für das Bewertungsobjekt insbesondere in Bezug auf das Mietniveau, die anteiligen Bewirtschaftungskosten, den Bodenrichtwert sowie den Rohertragsfaktor Parameter außerhalb der typischen Werte ergeben.

In Bezug auf die Gesamtregion (Landkreis Ostallgäu), die durch die oben angegebenen Spannen insgesamt abgebildet wird, ist der Wohnstandort Füssen hinsichtlich der Lagewertigkeit als bevorzugt einzuordnen. Im Zusammenhang mit den innerörtlichen Lageeigenschaften handelt es sich um eine Wohnung mit für die Stadt Füssen insgesamt durchschnittlichen Lageeigenschaften. Entscheidend wird die Kaufpreisbildung im vorliegenden Fall jedoch durch die unterdurchschnittlichen Mikrolageeigenschaften beeinflusst, die ein **erhöhtes Vermietungsrisiko**, resultierend aus einem geringen Mietpreisniveau und limitierter Nachfrage, bedingen.

Darüber hinaus sind im vorliegenden Fall die **technischen Risiken** im Hinblick auf die Baualtersklasse und die bauphysikalischen Eigenschaften sowie den haustechnischen Zustand aus Marktsicht als **signifikant erhöht** einzustufen.

Aufgrund der beschriebenen Einflussfaktoren wird nach sachverständiger Einschätzung ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz** deutlich oberhalb der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet und nachfolgend in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgender Gebäudereinertrag:

Jahresreinertrag			2.116 €
Bodenwertverzinsung:	44.000 €	3,75%	1.650 €
Gebäudereinertrag:			466 €

Der verbleibende Betrag, der dem Jahresreinertrag entspricht, den die vorhandenen baulichen Anlagen nachhaltig erwirtschaften, ist über die geschätzte **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird.

Barwertfaktor (Vervielfältiger)

Aus den ermittelten Komponenten Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich der finanzmathematische Barwertfaktor (Vervielfältiger) der (Rein-)Erträge, der sich im gegenständlichen Fall entsprechend der folgenden Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n - 1 \times (q - 1)}$$

V = Vervielfältiger

P = Kalkulationszinssatz

q = Aufzinsungsfaktor $q = 1 + p/100$ n = Anzahl der Perioden

auf einen **Barwertfaktor** von **17,83-fach** berechnet.

Aus dem Gebäudeertragswert und dem Bodenwert ergibt sich dann der vorläufige Ertragswert:

Gebäudereinertrag:				466 €
Barwertfaktor:				
Liegenschaftszins:	3,75%			
Restnutzungsdauer:	30 Jahre			
Barwertfaktor:	17,83 -fach	x	17,83 -fach	
Gebäudeertragswert:				8.309 €
Bodenwert:				44.000 €
vorläufiger Ertragswert:				52.309 €

7.4.7 Zusätzliche Anpassungen

7.4.7.1 Marktsituation (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Sowohl die Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung des Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin abgeleiteten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt. Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden.

Die Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV darf nicht mit den besonderen objekt-spezifischen Grundstückmerkmalen verwechselt oder mit diesen gleichgesetzt werden. Die Marktanpassung ist erforderlich, um den vorläufigen Marktwert abzuleiten, denn dieser ist ausdrücklich unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Nach Kleiber (8. Auflage, Rn 277, S. 1823, Teil IV) sind mit dem abgeleiteten Ertragswert die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) üblicherweise durch Auswahl der zugrundeliegenden Parameter bereits berücksichtigt (im Gegensatz zum Sachwertverfahren).

Im Rahmen des durchgeführten Ertragswertverfahrens drücken sich die aktuellen Marktverhältnisse in den angesetzten Parametern in einer ausreichenden Genauigkeit aus, da diese unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung herrschenden Verhältnisse festgelegt wurden. Somit ist eine Marktanpassung des bisher ermittelten (vorläufigen) Ertragswertes nicht erforderlich.

7.4.7.2

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

In diesem Abschnitt werden alle Sachverhalte erfasst, die den Ertragswert der gegenständlichen Immobilie beeinflussen und in den bisherigen Ableitungen noch nicht berücksichtigt wurden. Derartige Sachverhalte sind beispielsweise:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel oder Bauschäden
- bauliche Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten

Der im gegenständlichen Fall vorliegende allgemeine Modernisierungsbedarf wird bei der Wertableitung weitgehend durch den Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst.

Auch regelmäßige Instandhaltungsaufwendungen werden im Ertragswertverfahren durch den entsprechenden Ansatz im Rahmen der Bewirtschaftungskosten implizit berücksichtigt.

Allgemeine technische Risiken infolge des Gebäudealters und -zustands werden im Wesentlichen durch den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz implizit erfasst.

Jedoch ergibt sich im Bereich des Sondereigentums ein wertrelevanter **Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf**, um die aus Marktsicht „üblichen“ Gebrauchseigenschaften herzustellen. Dieser bezieht sich insbesondere auf Instandsetzungsarbeiten im Bereich des Wandputzes inkl. malermäßige Instandsetzung der Wand- und Deckenoberflächen sowie Türelemente, die Erneuerung der Badausstattung sowie der Bodenbeläge und die Ausstattung mit Heizkörpern inkl. deren Anschluss.

Es entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, dass ein potenzieller Käufer hierfür einen gewissen **Wertabschlag im Sinne einer Rückstellung** berücksichtigt.

Im Hinblick auf die wertmäßige Erfassung notwendiger Instandsetzungsarbeiten sowie Schönheits- und Kleinreparaturen ist zu beachten, dass gemäß BGH-Rechtsprechung Kosten für derartige Leistungen für gewöhnlich nicht in voller Höhe auf den Wert durchschlagen: „Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), ... so gilt das umso mehr für die Instandsetzungskosten ... Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z.B. eines Hauses, wird daher - oder kann mindestens - in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“ (BGH vom 24.01.1964, III ZR 149/61).

Die aus Marktsicht erforderlichen Maßnahmen werden im vorliegenden Fall nach sachverständiger Einschätzung mit einem pauschalen **Abschlag in Höhe von rd. 450 €/m²** marktgerecht berücksichtigt.

7.5

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV) zum 09.10.2025

Die bisher ermittelten Parameter führen zu folgendem Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert:		52.309 €
Marktanpassung		
Marktanpassungsfaktor	x	1,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Renovierungs- und Fertigstellungsbedarf	450 €/m²	-21.600 €
Sonderumlage Heizung		-1.212 €
		29.497 €
Ertragswert		<u>29.000 €</u>
Rohertrags-Vervielfältiger		8,79 -fach
Anfangsrendite brutto		11,38%
Anfangsrendite netto*		7,52%
Ertragswert / m² Wohnfläche		604 €/m²

Hinweis:

Ohne Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag ausstehenden Sonderumlage für den Einbau einer Zentralheizung ergibt sich:

vorläufiger Ertragswert:		52.309 €
Marktanpassung		
Marktanpassungsfaktor	x	1,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Renovierungs- und Fertigstellungsbedarf	450 €/m²	-21.600 €
		30.709 €
Ertragswert		<u>31.000 €</u>

7.6 Plausibilisierung anhand vorliegender Marktdaten

Der für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 10 samt Kellerraum ermittelte Ertragswert beläuft sich zum Wertermittlungstichtag auf:

- Ertragswert zum 09.10.2025: **29.000 € bzw. 604 €/m²**

Die Daten des Informationsdienstleisters IMV GmbH ergaben einen durchschnittlichen Angebotspreis von 173.359 € bzw. 2.992 €/m² bei einer Spanne von 45.000 € bis 293.450.000 € bzw. 910 €/m² bis 4.891 €/m².

Der ermittelte Wert liegt unterhalb der absoluten Kaufpreisspanne sowie unterhalb der relativen Preisspanne. Aufgrund der bewertungsgegenständlichen Objekteigenschaften unter besonderer Berücksichtigung des umfassenden Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfs der gegenständlichen Eigentumswohnung, der unterdurchschnittlichen Mikrolageeigenschaften und des umfassend mit Kernsanierungsbedarf behafteten schlechten Gebäudezustands erscheint jedoch ein Wert deutlich unterhalb der Spannenwerte angezeigt.

Insgesamt ist damit unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten und der Objekteigenschaften der ermittelte Ertragswert zum 09.10.2025 in Höhe von **604 €/m² bzw. 29.000 €** als **plausibel** zu beurteilen.

Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 10 mit Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 10 folgender Wert ermittelt:

- Ertragswert zum 09.10.2025: 29.000 €

Weitere Gesichtspunkte, die in den bisherigen Wertableitungen nicht berücksichtigt wären, sind nicht bekannt. Es ist daher der Verkehrswert unter üblicher Rundung aus den ermittelten Rechenwerten abzuleiten.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter ausdrücklichem Verweis auf Abschnitt 2 dieses Gutachtens wird der Verkehrswert der

**Eigentumswohnung SE-Nr. 10
mit Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 10 gem. Aufteilungsplan
im Anwesen
Theresienstraße 15, 17
87645 Schwangau**

(69/1000 Miteigentumsanteil an Flurstück-Nr. 1613/4, Gemarkung Füssen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung SE-Nr. 10)

zum **Wertermittlungstichtag 09.10.2025** mit (gerundet)

29.000 €

(neunundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Ohne Berücksichtigung der Sonderumlage für den Einbau einer Zentralheizung wird
der Verkehrswert zum **Wertermittlungstichtag 09.10.2025** mit (gerundet)

31.000 €

(einunddreißigtausend Euro)

bewertet.

Schlusswort

Der Unterzeichner ist durch die Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben als Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt worden.

Das vorstehende Gutachten wurde durch ihn persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten Urheberschutz genießt, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Kaufbeuren, den 19.12.2025

[REDACTED]
[REDACTED]

Anlage 1/1: Bilddokumentation



02.12.2025 | 03863527 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277
Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 1/2: Bilddokumentation



Ansicht Westfassade



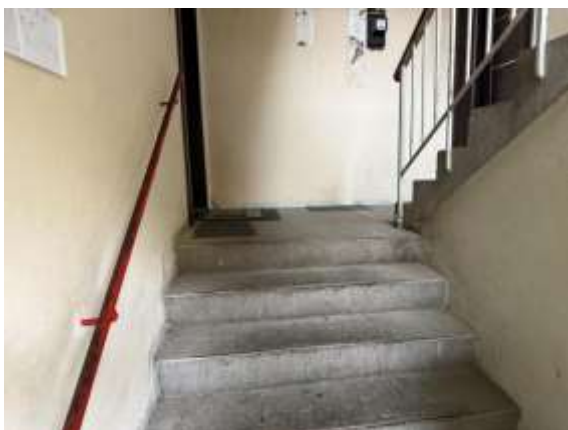
Ansicht Ostfassade



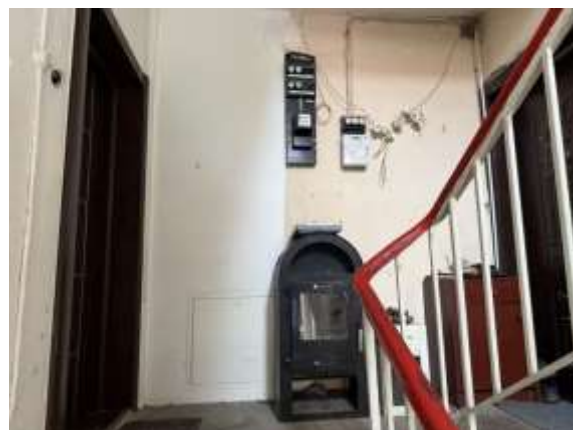
Detail Fassade (Putzschäden)



Eingangstür Haus 17



Treppenhaus



Treppenhaus

Anlage 1/3: Bilddokumentation



Detail Rissbildung Treppenhaus



Wohnungseingang SE-Nr. 10



Ansichtsbeispiel Zimmer



Ansichtsbeispiel Zimmer



Ansichtsbeispiel Küche



Ansichtsbeispiel Bad

Anlage 1/4: Bilddokumentation

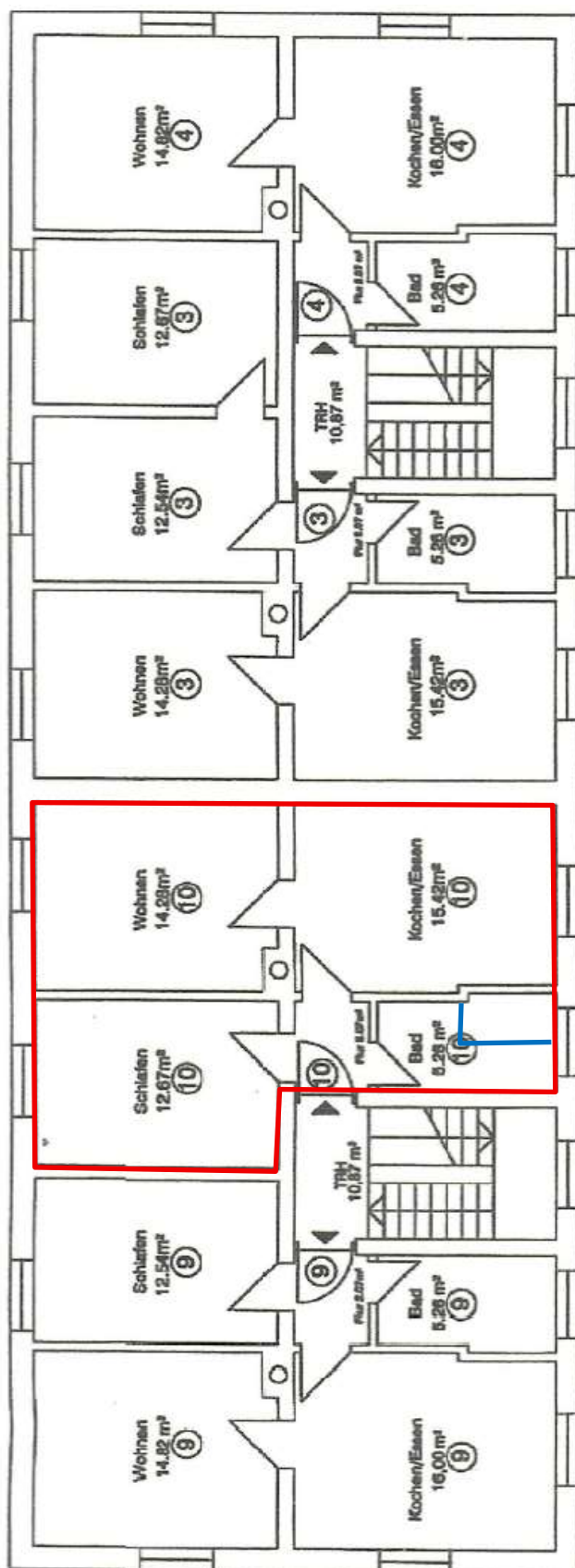


Vorratsraum mit Waschmaschine

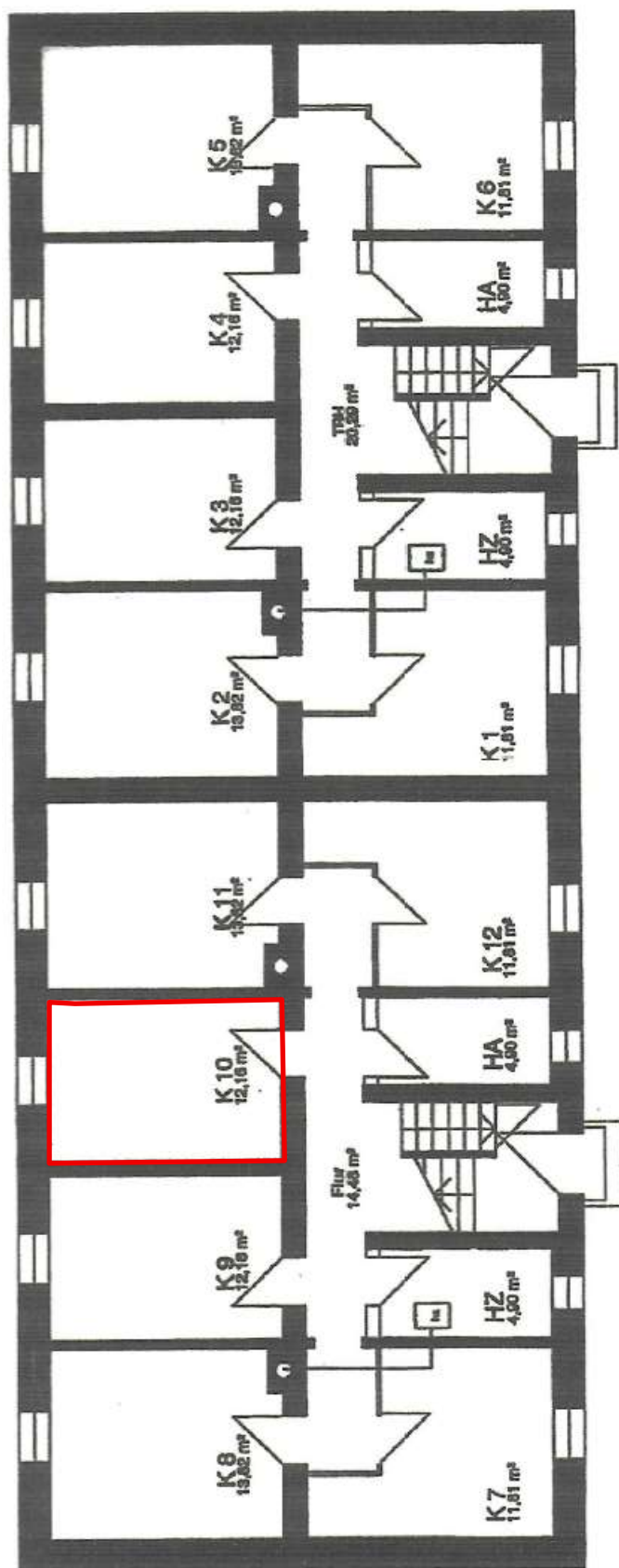


Kellergang mit Kellerabteil

Anlage 2/1: Aufteilungsplan 1. Obergeschoss – SE-Nr. 10 (blau = geänderte Ausführung, Vorrat)



Anlage 2/2: Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 10



Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Wohnfläche ETW SE-Nr. 10

Zimmer		14,28 m ²
Zimmer		12,67 m ²
Kochen/Essen		15,42 m ²
Bad		5,26 m ²
Flur		2,07 m ²
Summe Wohnfläche		49,70 m ²
Putzabzug	-3%	-1,49 m ²
		48,21 m ²
Summe Wohnfläche, rund		48,00 m²

Hinweis:

Die Wohnflächenangaben in diesem Gutachten basieren auf den Flächendefinitionen des Artikels 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Vorliegend wurde die Wohnfläche der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung auf Basis der zur Verfügung gestellten Planunterlagen und der darin vorhandenen Flächenangaben ermittelt. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Flächenberechnungen auf Rohbaumaßen i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV basieren. Es erfolgte daher ein zusätzlicher dreiprozentiger Abzug von den Rohbaumaßen.

Abweichend vom Aufteilungsplan (vgl. Anlage 2.1) wurde ein Vorratsraum vom Bad abgetrennt, der von der Küche aus zugänglich ist. Planunterlagen hierzu liegen nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass gegenüber den Flächenangaben gem. Plan mit dem Umbau in Summe keine wertrelevante Änderung der Wohnfläche verbunden ist.