



Ösch 1  
87452 Altusried  
Telefon 08373 / 921423  
w.adolf@t-online.de

## **Gutachten zur Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)**



Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14  
und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
(Anteil am Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 52)

Unterdorf HsNr. 2  
Steibis =  
87534 Oberstaufen

In Sachen: ./ 1)

– betreibende Gläubigerin –

– Schuldner –

Prozessbevollmächtigte: 2)

– Schuldnerin –

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Geschäftsnummer: Amtsgericht Kempten (Allgäu)  
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren  
Az.: K 7/21  
Beschluss vom 17.04.2024

**Gutachten-Nr.: 2408403**

Fertigung vom 22.07.2024

Ausfertigung: PDF-Datei

Anzahl der Ausfertigungen: Vier + PDF-Datei + Anonymisierte Ausfertigung

Gutachtenumfang einschließlich Anlagen: 42 Seiten

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

### Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen	Seite 3
1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 4
2. Allgemeine Angaben	Seite 5
3. Beschreibende Angaben	Seite 9
4. Grundbuchangaben	Seite 14
5. Baubeschreibung	Seite 16
6. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite 21
7. Vergleichswerte	Seite 22
8. Ertragswerte	Seite 26
9. Verkehrswerte (Marktwerte)	Seite 31

Anlage 1	Grundriss Untergeschoss, Wohnungseigentumseinheit Nr. 1/14, M 1 : 50 (Kopie Aufteilungsplan vom 02.03.1998)
2	Grundriss Untergeschoss, M 1 : 100 (Kopie Aufteilungsplan vom 23.09.1976)
3	Grundriss Untergeschoss – Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 1/14 und 2/14 aus M 1 : 50 verkleinert (Kopie Aufteilungsplan vom 02.03.1998)
4	Grundriss Tiefgarage, Tiefgaragenstellplatz Nr. 43, M 1 : 100 (Kopie Aufteilungsplan)
5	Lageplan, M 1 : 1.000
6	Fotos

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## **0. Vorbemerkungen**

Mit Fertigungsdatum vom 03.09.2021 erstellte der Verfasser sein Gutachten-Nr.: 2118114 über die verfahrensgegenständlichen Objekte

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14  
und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
(Anteil am Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 52)

Unterdorf HsNr. 2  
Steibis =  
87534 Oberstaufen

Soweit möglich, werden die beschreibenden Angaben, Grundbuchangaben und die Baubeschreibung aus dem im Jahr 2021 erstellten Gutachten übernommen bzw. aktualisiert.

In meinem im Jahr 2021 erstellten Gutachten wurde unter Punkt 10 die Wertbeeinflussung durch das in Abteilung II lfd. Nr. 4 des Grundbuches von Aach im Allgäu, Band 36, Blatt 1528 (Flurdurchgangsrecht) ermittelt. Auftragsgemäß und nach Rücksprache mit dem Auftraggeber wird diese Wertbeeinflussung im aktuellen Gutachten nicht weiter untersucht bzw. angegeben. Auf die Ausführungen meines Gutachtens Nr. 2118114 vom 03.09.2021 wird verwiesen.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## 1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsobjekt:	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43 (Anteil an dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 52) Unterdorf HsNr. 2 Steibis = 87534 Oberstaufen
Stichtag der Wertermittlung:	15.07.2024
Grundstücksgröße:	Flurstück 430/4: 877 m <sup>2</sup> Flurstück 430/5: <u>1.315 m<sup>2</sup></u> 2.192 m <sup>2</sup>  Flurstück 430: 4.493 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	Ohne Ansatz
Nutzung:	Gemäß vorgelegener Unterlagen: Wohnanlage Unterdorf HsNr. 2 und 4, Steibis = 87534 Oberstaufen mit insgesamt 28 Wohnungseigentumseinheiten und einer Teileigentumseinheit  Tiefgarage (auf Flurstück 430) mit insge- samt 44 Tiefgaragenstellplätzen bzw. 22 Doppelparkern
Baujahr:	Laut Energieausweis 1978
Wohnfläche:	73,12 m <sup>2</sup>
Vergleichswerte:	
Wohnungseigentum Nr. 1/14	273.900,-- €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 43	17.000,-- €
Ertragswerte:	
Wohnungseigentum Nr. 1/14	265.100,-- €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 43	16.200,-- €
Verkehrswerte (Marktwerte):	
Wohnungseigentum Nr. 1/14	274.000,-- €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 43	17.000,-- €
Auswertung:	
Wohnungseigentum Nr. 1/14	
Vervielfältiger Jahresrohertrag:	26,86-fach
Vervielfältiger Jahresreinertrag:	31,53-fach
Verkehrswert (Marktwert)/Wohnfläche:	3.747,-- €/m <sup>2</sup>

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten (Allgäu)  
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren  
Residenzplatz 4 - 6  
87435 Kempten (Allgäu)

### 2.2 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.

### 2.3 Stichtag der Wertermittlung

15.07.2024

### 2.4 Ortsbesichtigung

Am 15.07.2024,  
anwesend: \_\_\_\_\_,  
der Verfasser

### 2.5 Fotos

Vom 15.07.2024.

### 2.6 Mieter

Soweit bekannt, werden die Bewertungsobjekte eigengenutzt.

### 2.7 Hausverwalter

### 2.8 Unterlagen / Angaben

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (ImmoWertV)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016)
- Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie
- II. Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.01.2004
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundbuchauszug vom 12.12.2022 (Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14)
- Grundbuchauszug vom 20.04.2023 / 17.04.2021 (Teileigentumsgrundbuch)

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 04.12.1972, URNr. 3112/72 des Notars
- Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum / Teileigentum vom 30.07.1975, URNr. 2481/1975, Notar
- Nachtrag vom 04.10.1976, URNr. 3815/1976 zur Teilungserklärung vom 30.07.1975, Notar
- Urkunde vom 28.04.1998, URNr. 382/98, Notariat
- Aufteilungspläne
- Angaben im Verlauf der Ortsbesichtigung
- Von der Hausverwaltung standen / wurden zur Verfügung gestellt:
  - Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 Energieeinsparungsverordnung (EnEV), erstellt am 15.06.2018
  - Angaben zu Erhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum
  - Angaben zu Sonderumlagen für das Gemeinschaftseigentum
  - Angaben zum Glasfaseranschluss

## 2.9 Hinweise

### 2.9.1 Berechnungen

Für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) standen Aufteilungspläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Örtlichkeit nicht geprüft wurden. Die Wohnfläche wurde aus den vorgelegenen Aufteilungsplänen überschlägig errechnet. Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Ein Aufmaß wurde seitens des Verfassers nicht vorgenommen.

### 2.9.2 Beschreibende Angaben

Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung, Grundstücksbeschreibung sowie Baubeschreibung dienen nur der allgemeinen Darstellung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### 2.9.3 Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle dadurch begründeten Rechte bleiben vorbehalten. Sowohl Nachdruck als auch Vervielfältigung durch alle Verfahren, elektronische Speicherung und Vervielfältigung in elektronischen Medien, Herstellung von Mikrofilmen, Übertragung auf Medien (wie Papier, Transparente, Filme, Tonbänder) sind ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet und zusätzlich zu honorieren.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem angegebenen Zweck verwenden, nicht kürzen und ohne Genehmigung nicht an Dritte - auch nicht auszugsweise - weiterleiten.

#### 2.9.4 Erhaltungsrücklage

Laut Angabe der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum für die Wohnungen insgesamt rund 49.930,-- €, für die Tiefgarage rund 26.494,-- €.

Sonderumlagen für eventuelle Reparaturen sind laut Angabe der Hausverwaltung nicht geplant.

#### 2.9.5 Untersuchungen / Altlasten / Voraussetzungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bezgl. Trinkwasserqualität, Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Ebenso wurden die wohn- und gebäudetechnischen Einrichtungen und Anlagen nicht auf Funktionsfähigkeit und rechtliche Anforderungen überprüft, Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

#### 2.9.6 Überprüfung baurechtlicher Anforderungen

Vom Verfasser wurde nicht geprüft, ob die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten worden sind oder privatrechtliche Bestimmungen/Bindungen (wie Abstandsflächenübernahme) vorliegen.

#### 2.9.7 Miteigentümersammlungen

Vom Verfasser wurde keine Einsicht in Protokolle von Miteigentümersammlungen vorgenommen.

#### 2.10 Energieeinsparverordnungen / Energieausweis

Nach dem vorgelegenen Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes Unterdorf 2, Steibis = 87534 Oberstaufen = 146,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Primärenergieverbrauch beträgt 160,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Der Energieausweis wurde am 15.06.2018 ausgestellt und ist gültig bis 14.06.2028.

Aussteller:

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Ein neuer Energieausweis wird laut Angabe der Hausverwaltung erst erstellt, wenn der Verbrauch der neuen Gasheizungsanlage über drei Jahre feststeht.

## 2.11 Hausgeld

Laut Angabe der Hausverwaltung besteht folgendes Hausgeld:

Wohnung Nr. 1/14

270,-- € zuzüglich 29,50 € für die Rücklage

Tiefgaragenstellplatz Nr. 43

15,-- € zuzüglich 12,50 € für die Rücklage

## 2.12 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
UG	Untergeschoss
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung

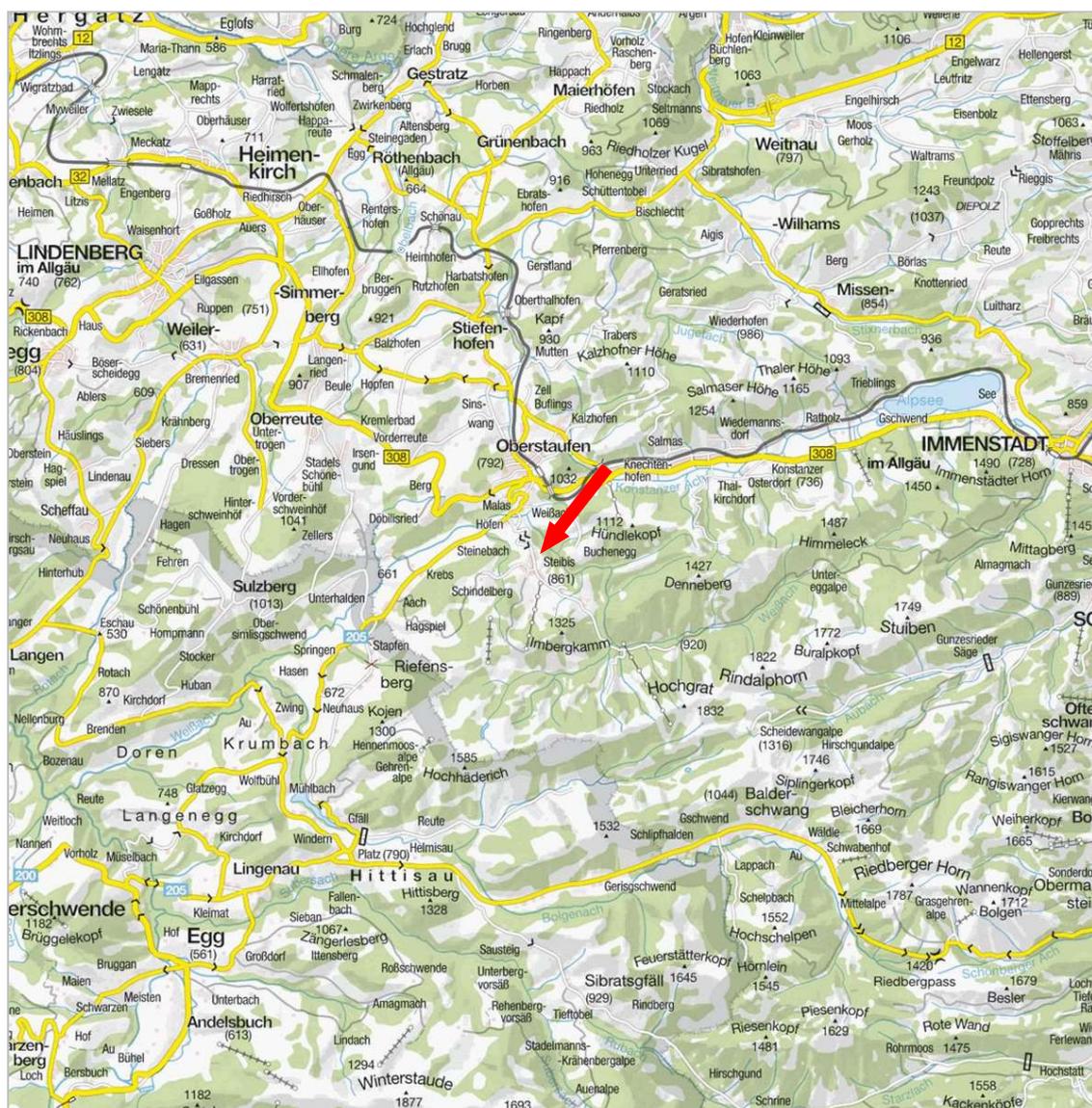
Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

### 3. Beschreibende Angaben

#### 3.1 Makrolage

Bundesland: Bayern  
 Regierungsbezirk: Schwaben  
 Landkreis: Oberallgäu  
 Marktgemeinde: Oberstaufen  
 Ortsteil: Steibis

Der Landkreis Oberallgäu ist der südlichste Landkreis Deutschlands und umfasst alpines und voralpines Gelände. Der niedrigste Punkt ist an der Iller bei Fluhmühl in der Gemeinde Altusried (622 m ü.NHN) und der höchste Punkt die Hochfrottspitze (2.649 m ü.NHN) südlich von Oberstdorf an der Grenze zu Österreich. Die bekannteste Schlucht ist die Breitachklamm. Die Breitach, Stillach und Trettach bilden die Iller, die in nördlicher Richtung das Landkreisgebiet durchfließt.



Übersichtsplan ca. M 1:200.000

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Der Landkreis Oberallgäu ist eine beliebte Ferienregion mit einem hohen Freizeitwert (Wander- und Wintersport). Die bekanntesten Orte sind Oberstdorf und Oberstaufen.

Die Wirtschaft des Landkreises wird geprägt durch den Tourismus, die Milchwirtschaft, den Maschinenbau und die Verpackungsmittelindustrie.

Rund 50 % der Landkreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Landkreis Oberallgäu ist an die A7 Ulm – Füssen und die A 980 (Dreieck Allgäu-Waltenhofen) angebunden.

Der Landkreis Oberallgäu umfasst die Städte Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen (Kreisstadt), 10 Marktgemeinden, zwei Verwaltungsgemeinschaften und 16 weitere Gemeinden. Eine der zehn Marktgemeinden ist Oberstaufen.

Die Bevölkerungsentwicklung wird nach einer Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für den Landkreis Oberallgäu bis 2031 als stabil eingestuft.

Dem Landkreis Oberallgäu werden gemäß „Prognos Zukunftsatlas 2022– Das Ranking für Deutschlands Regionen“ folgende Kriterien zugeordnet:

- Region mit leichten Zukunftschancen
- Region mit hoher Dynamik
- Region mit hoher Stärke

In der Rangliste aller 400 Kreise und kreisfreien Städte nimmt der Landkreis Oberallgäu den Platz 97 ein.

Innerhalb des Landkreises Oberallgäu liegt die Marktgemeinde Oberstaufen im westlichen Landkreisgebiet.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Missen-Wilhams im Norden, die Stadt Immenstadt im Nordosten, die Gemeinde Blaichach im Osten und die Gemeinde Balderschwang im Südosten. Im Nordwesten grenzt der Landkreis Lindau (Bodensee), im Südwesten die Republik Österreich an.

Wesentliche statistische Daten der Marktgemeinde Oberstaufen sind:

- Höhe 791 m ü. NHN
  - Fläche 125,95 km<sup>2</sup>
  - 7.852 Einwohner (Stand 31.12.2023)
  - Bevölkerungsdichte = rund 62 Einwohner je km<sup>2</sup>
- (Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

Der Markt Oberstaufen ist seit 1969 heilklimatischer Kurort und seit 1991 Schroth-Heilbad.

Der Ortsteil Steibis liegt ca. 3 km südlich der Ortsmitte von Oberstaufen entfernt auf einer leicht nach Norden abfallenden Hochebene auf knapp 900 m ü. NHN, zwischen dem Weissachtal im Norden und der Nagelfluhkette im Süden. Hausberge sind der Hochgrat und der Imberg.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

### 3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 liegt innerhalb einer Wohnanlage, die aus den Gebäuden Unterdorf Haus Nr. 2 (Haus „Steinrösle“) und 4 (Haus „Wacholder“) besteht. Die Wohnanlage befindet sich auf dem Grundstück – bestehend aus den Flurstücken 430/4 und 430/5 der Gemarkung Aach i. Allgäu.

Die Tiefgarage liegt auf dem Flurstück 430 der Gemarkung Aach i. Allgäu, das wiederum mit der Wohnanlage Unterdorf Haus Nrn. 6, 10, 12 und 14 und der Tiefgarage bebaut ist und sich auf der Westseite der Straße „Im Dorf“ befindet.

Die unmittelbare Umgebung ist meist durch eine Bebauung in vergleichbarer Art und Höhenentwicklung charakterisiert. Nach Südosten schließt sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) an.



Ortsplan ca. M 1:20.000

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Die Wohnlage kann als ruhig und gut eingestuft werden.

Der Grenzübergang nach Österreich (Aach) ist ca. 5 km Luftlinie südwestlich entfernt.

### 3.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Die Straße „Im Dorf“ ist asphaltierte Ortsstraße mit einseitigem Gehweg.

Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Medien sind vorhanden.

Der Gasanschluss wurde nach vorliegenden Informationen im Jahr 2023 hergestellt. Zu einem möglichen Glasfaseranschluss liegen der Hausverwaltung keine Informationen vor. Ein Glasfaseranschluss ist derzeit nicht vorhanden.

Öffentliche Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Grundbedarf sind vereinzelt in Steibis, meist jedoch in Oberstaufen vorhanden.

### 3.4 Verkehrsanbindung

Normale individuelle und öffentliche Verkehrsanbindungen.

Über die Deutsche Alpenstraße (B 308) Verbindungen nach Lindau (Bodensee) und Immenstadt i. Allgäu.

Über die B 308 Anbindung an die Autobahn A 96 München - Lindau (Anschlussstelle „Sigmarszell“ ca. 23 km westlich entfernt) und die vierspurig ausgebaute B 19 Sonthofen – Kempten (ca. 17 km östlich entfernt) mit Anschluss an die A 980 und A 7 Ulm-Füssen.

Vom Bahnhof Oberstaufen aus Regionalverbindungen in Richtung Immenstadt i. Allgäu, Oberstdorf, Kempten (Allgäu) und Lindau (Bodensee).

Bushaltestellen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

### 3.5 Entfernungen (Luftlinie)

Ortsmitte Oberstaufen ca. 2,8 km nördlich,  
Stadtmitte Kempten ca. 31 km nordöstlich,  
Sonthofen (Kreisstadt) ca. 19 km östlich,  
Lindau (Bodensee) ca. 26 km westlich,  
Bahnhof in Oberstaufen ca. 3 km nördlich.

### 3.6 Grundstücksbeschreibung

Für die Bewertung wurden keine Untersuchungen auf Bodenbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse oder Altlasten durchgeführt. Nachteilige Eigenschaften werden nicht zu Grunde gelegt.

Lage und Zuschnitt der Flurstücke siehe Anlage 5.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

### 3.6.1 Flurstücke 430/4 und 430/5, Gemarkung Aach i. Allgäu

Das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 430/4 und 430/5 der Gemarkung Aach i. Allgäu ist mit zwei Gebäuden (Haus „Wacholder“ und Haus „Steinrösle“) bebaut mit KG, EG, OG und DG.

Die Fläche des Grundstücks ist vermessen und abgemarkt und fällt nach Norden und Osten ab.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Im Dorf“.

### 3.6.2 Flurstück 430, Gemarkung Aach i. Allgäu

Das Grundstück Flurstück 430 der Gemarkung Aach i. Allgäu ist mit der Wohnanlage Unterdorf Haus Nrn. 6, 10, 12 und 14 und einer Tiefgarage bebaut und befindet sich auf der Westseite der Straße „Im Dorf“.

In der Tiefgarage befinden sich 22 Doppelparker.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße „Im Dorf“.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

#### **4. Grundbuchangaben**

##### **4.1 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14**

Die für diese Wertermittlung maßgebenden Angaben lauten:

Amtsgericht Sonthofen  
 Grundbuch von Aach i. Allgäu  
 Band 36, Blatt 1528  
 Wohnungsgrundbuch

3,54 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Aach i. Allgäu

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
430/4	Steibis, Unterdorf HsNr. 4 Gebäude- und Freifläche (877 m <sup>2</sup> )	2.192 m <sup>2</sup>
430/5	Steibis, Unterdorf HsNr. 2 Gebäude- und Freifläche (1.315 m <sup>2</sup> )	

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen in Band 36 Blatt 1501 bis Blatt 1527).

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30.07.1975 und 04.10.1976 Bezug genommen.

Gemäß Urkunde vom 28.04.1998, URNr. 382/98 des Notariats beschreibt sich das Bewertungsobjekt wie folgt:

*„Miteigentumsanteil von 3,54/100 verbunden mit dem Sondereigentum an folgenden Räumen im Kellergeschoss des Hauses Steinrösle: Bad/WC, Schlafen, Wohnen, Waschen, Terrasse, Diele im Aufteilungsplan grün schraffiert (bzw. Diele: lila) und mit 1/14 bezeichnet“.*

Das Miteigentum ist nun auch beschränkt durch das in Band 57 Blatt 2227 verzeichnete Sondereigentumsrecht; eingetragen am 29.06.1998.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum in Bd. 57 Bl. 2230; gemäß Bewilligung vom 24.08.1999, URNr. 1288/99D, Notariat ; eingetragen am 12.11.1999.

Hinweis: Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Belastungen und die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Grundschulden und die Sicherungshypothek bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt. Diese Angaben werden deshalb ebenfalls nicht aufgeführt.  
 Zur Belastung lfd. Nr. 4 der Abteilung II des Grundbuches siehe Ausführungen unter Punkt „0. Vorbemerkungen“.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

4.2 Anteil an dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 52 mit 44 Autoabstellplätzen  
(bewertungsgegenständlicher Tiefgaragenstellplatz Nr. 43)

Die für diese Wertermittlung maßgebenden Angaben lauten:

Amtsgericht Sonthofen  
Grundbuch von Aach i. Allgäu  
Blatt 3011  
Teileigentumsgrundbuch

136,16 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Aach i. Allgäu

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
430	Steibis, Unterdorf 6,10,12,14 Gebäude- und Freifläche	4.493 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichneten Tiefgarage mit 44 Autoabstellplätzen (Ifd. Nr. 52 der Teilungserklärung);

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1212 bis Blatt 1244, Blatt 1246 bis Blatt 1262, Blatt 3011 und Blatt 3012);

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

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 04.12.1972 URNr. 3112/72 Notar

, Bezug genommen; eingetragen am 25.05.1973  
und umgeschrieben am 13.06.2013.

Hinweis: Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Belastungen und die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Grundschulden bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt. Diese Angaben werden deshalb ebenfalls nicht aufgeführt.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## **5. Baubeschreibung**

### **5.1 Gebäudeübersicht**

Das Grundstück bestehend aus den Flurstücken 430/4 und 430/5 der Gemarkung Aach i. Allgäu ist im Wege des Wohnungs-/Teileigentums mit den Gebäuden Unterdorf HsNr. 2 (Haus „Steinrösle“) und HsNr. 4 (Haus „Wacholder“) mit ursprünglich insgesamt 27 Wohnungs-/Teileigentumseinheiten bebaut. Im Gebäude Haus „Steinrösle“ (= Unterdorf HsNr. 2) wurde das mit Urkunde vom 30.07.1975 gebildete Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 (siehe Anlage 2) mit Urkunde vom 28.04.1998 in die Einheiten 1/14 und 2/14 unterteilt (siehe Anlage 3). Damit bestehen nunmehr insgesamt 28 Wohnungseigentumseinheiten und eine Teileigentumseinheit. Im Haus „Steinrösle“, in dem das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 liegt, befinden sich 15 Wohnungseigentumseinheiten.

Die Gebäude Unterdorf HsNr. 2 und HsNr. 4 bestehen aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Baujahr laut Energieausweis 1978.

Der Hauseingang liegt auf der Nordseite des Gebäudes. Der Zugang erfolgt meist über das nördlich angrenzende Flurstück 430/33 der Gemarkung Aach i. Allgäu.

In der Tiefgarage, die sich auf dem Grundstück Flurstück 430 der Gemarkung Aach i. Allgäu befindet, sind 22 Doppelparker vorhanden. Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 43 ist der untere Kfz-Stellplatz von dem Doppelparker Nr. 43/44 (siehe Foto 6).

Hinweise:

Im Aufteilungsplan vom 02.03.1998 (Anlage 1 und 3) ist die Diele bis zum Treppenhausbereich eingezeichnet. Diese Vergrößerung wurde jedoch bisher nicht realisiert (siehe Foto 3). Für die vorliegende Wertermittlung wird der in der Örtlichkeit ange-troffene Ausbaustand zu Grunde gelegt (= keine Vergrößerung des Flures).

Im Aufteilungsplan vom 02.03.1998 (siehe Anlage 1 und 3) wurde der Schlafräum mit der Nr. „1/4“ bezeichnet, die Bezeichnung muss jedoch richtig „1/14“ lauten. Für die vorliegende Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Schreibfehler handelt, eine Wertbeeinträchtigung wird nicht an-gesetzt.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## 5.2 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14

Reine Wohnnutzung.

Das Sondereigentum an der abgeschlossenen Wohnung Nr. 1/14 liegt im Untergeschoss des Gebäudes Unterdorf HsNr. 2 (Haus „Steinrösle“) und ist nach Südosten / Osten ausgerichtet.

Auf der Grundlage des vorgelegenen Aufteilungsplanes M 1 : 100 vom 23.09.1976 (siehe Anlage 2) wurde folgende Wohnfläche überschlägig errechnet (Maße und Flächen sind Circa-Angaben):

Flur / Diele	1,60 m x 3,00 m x 0,97	
	+ 1,00 m x 1,20 m x 0,97	= 5,82 m <sup>2</sup>
Waschen	1,60 m x 1,90 m x 0,97	= 2,95 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	2,10 m x 4,00 m x 0,97	= 8,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,00 m x 5,70 m x 0,97	= 22,12 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	5,00 m x 6,18 m x 0,97	= 29,97 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,40 m x 1,75 m x ¼	= <u>4,11 m<sup>2</sup></u>
		<u>73,12 m<sup>2</sup></u>

Berechnungen einschließlich 3 % Putzabzug, Terrassenfläche zu ¼ angesetzt.

Für den Bereich Flur / Diele wurden die vorgefundenen Nutzungsgegebenheiten zu Grunde gelegt.

Sämtliche Flächen sind als Circa-Angaben zu verstehen. Die Fläche der Terrasse wurde zu ¼ angesetzt. Die im Aufteilungsplan vom 02.03.1998 eingezeichnete massive Trennwand zwischen den beiden Terrassenflächen existiert nicht in der Örtlichkeit (siehe Anlage 1 und 3 sowie Foto 2).

In der Teilungserklärung selbst sind keine Wohnflächen und keine Wohnflächenberechnungen enthalten.

Die aus dem Aufteilungsplan vom 23.09.1976 (siehe Anlage 2) überschlägig errechnete Wohnfläche = ca. 73,12 m<sup>2</sup> stimmt mit der Summe der im genannten Aufteilungsplan angegebenen Flächen = 73,12 m<sup>2</sup> überein. Für die weitere Wertermittlung wird daher von der Wohnfläche = ca. 73,12 m<sup>2</sup> ausgegangen.

## 5.3 Bauart und Rohbau des Gebäudes

Massivbauweise in Mauerwerk und Beton,  
Fassaden verputzt mit Anstrich,  
DG-Bereich auch mit Holz verkleidet,  
Satteldach,  
Dacheindeckung Betonpfannen (laut Angabe vor ca. zwei Jahren erneuert mit Anbringung einer zusätzlichen Wärmedämmung),  
Spenglerarbeiten Zinkblech mit Anstrich.  
Stahlbetondecken.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Treppenhaus Stahlbetontreppe, Tritt- und Setzstufen (teilweise mit Teppichfliesen belegt) sowie Podeste mit Kunststeinbelag.  
Hauseingangstür als Holztür mit Drahtverglasung und Schließautomatik.  
Hauszugang fünf Stufen über Zuwegung gelegen, Trittstufen und Podest mit Natursteinbelag.  
Eingangsüberdachung als Betonkragplatte, Untersicht mit Holzverschalung.  
Kellerzugangstür in Metall.  
Kellerfenster Metall, einfach verglast, Mäusegitter.

#### 5.4 Ausbau des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1/14

##### 5.4.1 Fenster/Fenstertüren

In Holzkonstruktion mit Isolierverglasung oder in Holzverbundkonstruktion, Kunststoffrollläden im Terrassenbereich.

##### 5.4.2 Türen

Eingangstür zur Diele vom Treppenhaus aus als Stahlzarge mit glattem Türblatt.

Eingangstür zum Wohnzimmer der Wohnung Nr. 1/14 sowie Tür zwischen Wohnen und Schlafen Stahlzarge, glattes Türblatt. Zum Bad / WC Stahlzarge mit Ganzglastür.

##### 5.4.3 Fußböden

Laminat, Bad gefliest, Terrasse mit Waschbetonplatten belegt, teilweise mit Holzdielen bzw. Holzelementen aufgelegt.

##### 5.4.4 Wand- und Deckenbehandlung

Wände tapeziert mit Anstrich, Decken in Räumen Schlafen und Wohnen mit Holzverkleidung, im Bad / WC Verputz mit Anstrich. Sanitärraum raumhoch gefliest.

##### 5.4.5 Sanitäre Installation

Bad / WC: Whirlpool,  
Waschbecken mit Mischbatterie,  
WC mit Unterputzspülkasten.

##### 5.4.6 Elektroinstallation

Dem Baujahr entsprechende Ausstattung, unter Putz verlegt.

Soweit bekannt wurden die Stromkreise für die Einheiten Nr. 1/14 und 2/14 getrennt.

Soweit bekannt und laut Angabe Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner besteht.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

#### 5.4.7 Heizung

Über die Gaszentralheizungsanlage der Wohnungsanlage.  
Die Heizungsanlage befindet sich im Haus „Wacholder“ (= Unterdorf HsNr. 4).

#### 5.4.8 Warmwasserbereitung

Über die zentrale Warmwasserbereitung der Wohnanlage.

#### 5.4.9 Sonstiges

- Abtrennung des Terrassenbereichs nach Norden in Holzkonstruktion (siehe Foto 2).
- Für die Diele (siehe Anlage 1) wurde gemäß „§ 3 Grunddienstbarkeiten“ der Urkunde vom 28.04.1998, URNr. 392/98 des Notariats , folgende Nutzungsregelung getroffen:  
*„Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentums-einheit 2/14 wird eine Grunddienstbarkeit an der Wohnungseigentums-einheit 1/14 bestellt mit folgendem Inhalt. Recht zum Durchgang durch die Diele, um zum Eingang in der Diele der Wohnungseigentums-einheit 2/14 zu gelangen. Die Eintragung im Grundbuch wird bewilligt“.*
- Im mit dem als „Waschen“ bezeichneten Raum (siehe Anlage 1) ist eine 2-Personen-Sauna vorhanden.

#### 5.5 Kücheneinrichtung

Die angetroffene Kücheneinrichtung sowie das angetroffene Mobiliar bleiben wertmäßig ohne Ansatz. Deshalb erfolgt keine weitere Beschreibung.

#### 5.6 Kellerabteil

Laut „§ 3 Grunddienstbarkeiten“ der Urkunde vom 28.04.1998, URNr. 382/98 des Notariats besteht hinsichtlich des Kellerraums folgende Nutzungsregelung:

*„Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentums-einheit 1/14 wird eine Grunddienstbarkeit an der Wohnungseigentums-einheit 2/14 bestellt mit folgendem Inhalt: Recht zur Nutzung des Kellerraumes an der rechten Hälfte vom Eingang aus gesehen. Die Eintragung im Grundbuch wird bewilligt“.*

Kellerabteil zum Teil als Lattenverschlag.

Kellerboden in Betonglattstrich.

Lichtanschluss vorhanden.

Größe laut Aufteilungsplan ca. 4,84 m<sup>2</sup>.

Grundriss des Kellerraumes siehe Anlage 1, 2 und 3.

#### 5.7 Gemeinschaftseinrichtungen

An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Skiabstellraum vorhanden (im Aufteilungsplan Anlage 2 mit „Mülltonnen“ bezeichnet).

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

#### 5.8 Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Kfz-Stellplatz

In der Urkunde vom 30.07.1975 zur Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum / Teileigentum, URNr. 2481/1975 wird unter „§ 20 Kraftfahrzeugabstellplätze“ ausgeführt:

*„Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück werden die erforderlichen Kraftfahrzeugabstellplätze angelegt.*

*Der Bauträger wird ermächtigt, in den einzelnen Kaufverträgen dem Eigentümer eines jeden Wohnungseigentums das Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Pkw-Stellplatz zuzuweisen.*

*Ein so zugewiesener Pkw-Abstellplatz steht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung dem jeweiligen Eigentümer des betreffenden Wohnungseigentums zu; die Instandhaltung obliegt dem Wohnungseigentümer“.*

In der Urkunde vom 28.04.1998, URNr. 382/98 des Notariats wird unter § 1 ausgeführt:

*„Dem jeweiligen Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsrechts Nr. 1/14 wird das Sondernutzungsrecht am Stellplatz im Freien, bisher Sondernutzungsrecht der Einheit 14, zugewiesen“.*

Ein entsprechendes Sondernutzungsrecht ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs nicht eingetragen. Das Recht bleibt daher ohne Ansatz. Gegebenenfalls ist ein Nachtrag zum vorliegenden Gutachten zu erstellen.

#### 5.9 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Freiflächen gärtnerisch gestaltet
- Zuwegungen mit Betonverbundsteinen befestigt

#### 5.10 Baulicher Zustand

Gebäude und Außenanlagen sind normal bis gut gepflegt und unterhalten. Die äußeren Holzteile der Fenster/Fenstertüren weisen Anstrichmängel auf oder sind angewittert.

Der bauliche Zustand / Unterhaltungszustand des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1/14 kann als normal bis gut eingestuft werden. Die Waschbetonplatten der Terrasse sind etwas ungleichmäßig abgesenkt.

Der bauliche Zustand der Tiefgarage kann (soweit augenscheinlich zu beurteilen) als normal bezeichnet werden.

#### 5.11 Beurteilung

Wohnanlage in baujahrstypischer Bauweise und Ausstattung sowie zeittypischer Fassadengestaltung.

Übliche Grundrisskonzeption der Wohnung.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## **6. Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Verkehrswert (Marktwert) von Wohnungs- und Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche gehandelt. Demnach kann der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Immobilien gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV) ermittelt werden.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse von Wohnungseigentumsanteilen auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden, ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) anwendbar, wobei zu beachten ist, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Immobilienmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

Das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) scheidet dagegen bei der Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum grundsätzlich aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum in sachgerechter Weise kaum durchführbar ist.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Oberallgäu, dem alle notariellen Verträge über Immobilienverkäufe im Landkreisgebiet zugehen, wurden dem Verfasser neun Vergleichskauffälle für Wohnungseigentum aus den Jahren 2022 bis 2024 mitgeteilt, die zur Wertfindung herangezogen werden. Die Vergleichsobjekte befinden sich in der Wohnanlage, in der auch das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 liegt oder in vergleichbaren Wohnanlagen in der näheren Umgebung. Für den Tiefgaragenstellplatz wird der Datenbestand des Verfassers zu Grunde gelegt.

Zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) wird für das gegenständliche Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 43 neben dem Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV) das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) herangezogen.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## 7. Vergleichswerte

### 7.1 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14

#### 7.1.1 Vorläufiger Vergleichswert

Für Verkäufe wurden dem Verfasser vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Oberallgäu für die Jahre 2022 bis 2024 neun Verkaufsfälle für vergleichbare Wohnungen mitgeteilt. Sämtliche Vergleiche werden gemäß Sachverständigenordnung anonymisiert aufgeführt.

Lfd. Nr.	Kaufpreis rund €	Kaufzeitpunkt	Wohnfläche	Geschoss	Kaufpreis rund €/m <sup>2</sup>
1	149.000,--	03/2022	70,00 m <sup>2</sup>	EG	2.129,--
2	165.000,--	08/2022	38,13 m <sup>2</sup>	EG	4.327,--
3	225.000,--	09/2022	49,94 m <sup>2</sup>	EG	4.505,--
4	252.000,--	03/2023	97,26 m <sup>2</sup>	EG/1.OG/2.OG	2.591,--
5	267.000,--	05/2023	60,11 m <sup>2</sup>	2.OG + DG	4.442,--
6	140.000,--	11/2023	48,71 m <sup>2</sup>	EG	2.874,--
7	221.000,--	12/2023	50,28 m <sup>2</sup>	EG	4.395,--
8	250.000,--	02/2024	58,50 m <sup>2</sup>	Keine Angabe	4.274,--
9	180.000,--	03/2024	47,97 m <sup>2</sup>	1.OG	3.752,--

In den genannten Kaufpreisen sind Kfz-Stellplätze, Inventar und eine anteilige Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum nicht enthalten.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen war im Jahr 2022 um ca. 7 % gestiegen. Im Jahr 2023 ging das Preisniveau um etwa den gleichen Prozentsatz zurück. Im Jahr 2024 hat sich das Preisniveau wieder stabilisiert, große Veränderungen sind nicht gegeben.

Der Stichtag der Wertermittlung ist der 15.07.2024. Wegen der Marktgegebenheiten werden gerundet folgende Zuschläge für gerechtfertigt erachtet (angesetzt werden 0,6 % Steigerung pro Monat in Anlehnung an die von den Gutachterausschüssen für die Stadt Kempten (Allgäu) und beim Landratsamt Oberallgäu mitgeteilten durchschnittlichen Preissteigerungen im Jahr 2022 bzw. 0,6 % Rückgang pro Monat im Jahr 2023):

Vergleich Nr. 1	-	2 %
Vergleich Nr. 2	-	5 %
Vergleich Nr. 3	-	5 %
Vergleich Nr. 4	-	5 %
Vergleich Nr. 5	-	4 %
Vergleich Nr. 6	-	1 %
Vergleich Nr. 7	±	0 %
Vergleich Nr. 8	±	0 %
Vergleich Nr. 9	±	0 %

Die angesetzte Wohnfläche des Bewertungsobjekts liegt mit circa 73,12 m<sup>2</sup> meist über, vereinzelt unter den Flächen der Vergleichsobjekte, entsprechende Zu-/Abschläge sind vorzunehmen.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Weiterhin zu berücksichtigen ist die Geschosslage des Bewertungsobjektes gegenüber den Vergleichsobjekten mit entsprechend vorzunehmenden Zu-/Abschlägen.

Die Lage und Umgebung des Bewertungsobjektes sind gegenüber den Vergleichsobjekten generell vergleichbar. Zu-/Abschläge sind nicht vorzunehmen.

Die Zu-/Abschläge ergeben sich damit gerundet wie folgt:

Lfd. Nr.	Zeitpunkt	Größe	Geschosslage	Lage und Umgebung	Zu- / Abschläge gesamt
1	- 2 %	± 0 %	- 3 %	± 0 %	- 5 %
2	- 5 %	- 6 %	- 3 %	± 0 %	- 14 %
3	- 5 %	- 4 %	- 3 %	± 0 %	- 12 %
4	- 5 %	+ 5 %	- 7 %	± 0 %	- 7 %
5	- 4 %	- 2 %	- 9 %	± 0 %	- 15 %
6	- 1 %	- 4 %	- 3 %	± 0 %	- 8 %
7	± 0 %	- 4 %	- 3 %	± 0 %	- 7 %
8	± 0 %	- 2 %	----	± 0 %	- 2 %
9	± 0 %	- 4 %	- 5 %	± 0 %	- 9 %

Die umgerechneten Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich damit wie folgt:

Lfd. Nr.	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Zu-/ Abschlag gesamt	Umgerechneter Kaufpreis rund €/m <sup>2</sup>
1	2.129,--	- 5 %	2.023,--
2	4.327,--	- 14 %	3.721,--
3	4.505,--	- 12 %	3.964,--
4	2.591,--	- 7 %	2.410,--
5	4.442,--	- 15 %	3.776,--
6	2.874,--	- 8 %	2.644,--
7	4.395,--	- 7 %	4.087,--
8	4.274,--	- 2 %	4.189,--
9	3.752,--	- 9 %	3.414,--

Um die vorhandenen Vergleichspreise auf sog. „Ausreißer“ (Kaufpreise, die erheblich von den übrigen Vergleichspreisen abweichen) zu überprüfen, bedient sich die Wertermittlungspraxis der sog. „2-Sigma-Regel“. Nach dieser Regel gelten Kaufpreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen (siehe hierzu: Kleiber, Wertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag).

Es bedeuten: MW = Mittelwert aus n Vergleichspreisen  
 n = Anzahl der Vergleichspreise  
 $V_i$  = Verbesserung = MW - Vergleichspreis  
 $V_i V_i$  = Quadrat der Verbesserungen  
 $m_x$  = Standardabweichung des Mittelwertes  
 $t_\alpha$  = Quantile der t – Verteilung

Vertrauensgrenze =  $MW \pm m_x \cdot t_\alpha$

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Berechnung des Quadrates der Verbesserungen:

Lfd. Nr.	Umgerechneter Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	V <sub>i</sub>	V <sub>i</sub> V <sub>i</sub>
1	2.023,--	+ 1.336,--	1.784.896,--
2	3.721,--	- 362,--	131.044,--
3	3.964,--	- 605,--	366.025,--
4	2.410,--	+ 949,--	900.601,--
5	3.776,--	- 417,--	173.889,--
6	2.644,--	+ 715,--	511.225,--
7	4.087,--	- 728,--	529.984,--
8	4.189,--	- 830,--	688.900,--
9	3.414,--	- 55,--	3.025,--
Summe	30.228,--		5.089.589,--

Mittelwert der Vergleichspreise:

$$30.228,-- \text{ €/m}^2 / 9 = \text{rund } 3.359,-- \text{ €/m}^2$$

Standardabweichung des Mittelwertes

$$m_x = \sqrt{5.089.589,-- / 9 / 8} = \pm 265,87 \text{ €/m}^2$$

Bei 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit (= 90 % - ige statistische Sicherheit) ergibt sich die Quantile der t – Verteilung zu 1,86.

Die Vertrauensgrenze errechnet sich damit wie folgt:

$$3.359,-- \text{ €/m}^2 \pm 265,87 \text{ €/m}^2 \times 1,86 \\ 3.359,-- \text{ €/m}^2 \pm 494,52 \text{ €/m}^2$$

Als Ausreißer gelten damit die Kaufpreise, die außerhalb des Bereiches von rund

$$2.864,-- \text{ €/m}^2 \text{ und } 3.854,-- \text{ €/m}^2$$

liegen.

Im vorliegenden Fall liegen die umgerechneten Kaufpreise Nr. 1, 3, 4, 6, 7 und 8 außerhalb des genannten Bereichs und sind daher außer Ansatz zu lassen.

Unter Berücksichtigung der vorgelegenen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Oberallgäu gelieferten Kaufpreise sowie der in diesem Punkt genannten Ausführungen wird der Mittelwert aus den umgerechneten Vergleichen Nr. 2, 5 und 9 als Vergleichswert für angemessen erachtet.

$$(3.721,-- \text{ €/m}^2 + 3.776,-- \text{ €/m}^2 + 3.414,-- \text{ €/m}^2) \times \frac{1}{3} = \underline{\underline{3.637,-- \text{ €/m}^2}}$$

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 1/14

$$73,12 \text{ m}^2 \times 3.637,-- \text{ €/m}^2 = 265.937,-- \text{ €}$$

Wegen der Ausstattung mit Whirlpool und Sauna wird ein Zuschlag von 3 % angesetzt.

$$265.937,-- \text{ €} \times 0,03 = + \underline{\underline{7.978,-- \text{ €}}}$$

$$273.915,-- \text{ €}$$

$$\text{rund } \underline{\underline{273.900,-- \text{ €}}}$$

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

### 7.1.2 Marktanpassung

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wurde bereits unter Punkt 7.1.1 berücksichtigt. Ein zusätzlicher Ansatz ist daher nicht erforderlich.

### 7.1.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert	273.900,-- €
Zu-/Abschlag Marktanpassung	± <u>0,-- €</u>
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	<u>273.900,-- €</u>

### 7.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hierunter fallen gemäß ImmoWertV Sonderwerte z.B. für Baumängel / Bauschäden, Mehr- oder Minderwerte, Mietausfall für Leerstand / Mietfreie Zeiten und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuches.

Der bauliche Zustand des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1/14 kann als normal bis gut angesetzt werden (siehe Ausführungen unter Punkt 5.10 des vorliegenden Gutachtens).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden mit

0,-- €

angesetzt.

### 7.1.5 Vergleichswert Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	273.900,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± <u>0,-- €</u>
<b>Vergleichswert</b>	<b><u>273.900,-- €</u></b>

### 7.2 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 43

Für Tiefgaragenstellplätze in vergleichbaren Lagen sind Kaufpreise für Wiederverkäufe bekannt, die im Wesentlichen

15.000,-- €/Stpl. und 20.000,-- €/Stpl.

betragen.

Wegen des unteren Stellplatzes eines Doppelparkers wird ein Ansatz von

17.000,-- €

für gerechtfertigt erachtet.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## 8. Ertragswerte

### 8.1 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14

#### 8.1.1 Nutzung

Nutzung/Wohnflächenangabe siehe Punkt 5.2.

#### 8.1.2 Rohertrag monatlich

Soweit bekannt, ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 (einschließlich Mitbenutzung des Kellerraumes Nr. 2/14) nicht vermietet.

Gemäß ImmoWertV 21 sind für eigengenutzte oder nicht vermietete Einheiten / Flächen die marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Als marktüblich erzielbar werden angesetzt:

Wohnung Nr. 1/14 einschließlich Mitbenutzung des  
Kellerraumes Nr. 2/14  
 $73,12 \text{ m}^2 \times \text{rund } 11,62 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{850,- \text{ €}}}$

Nach einer Untersuchung von geoport, ein Service der on-geo GmbH, Auswertungszeitraum Oktober 2022 bis März 2024 liegen die Mietangebote aller Wohnungen (Anzahl 4) im Umkreis von 400 m um das Bewertungsobjekt im Mittel bei 17,00 €/m<sup>2</sup> (bei einer Spanne von 10,94 €/m<sup>2</sup> bis 28,33 €/m<sup>2</sup>). Zwei der Mietangebote decken den Bereich von Wohnungen ≤ 30 m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 13,85 €/m<sup>2</sup> bis 28,33 €/m<sup>2</sup> ab. Zwei der Mietangebote decken den Bereich von Wohnungen > 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 10,94 €/m<sup>2</sup> bis 14,87 €/m<sup>2</sup> ab, der Mittelwert lag bei 12,90 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Lage, Ausrichtung, Größe und Ausstattung des Sondereigentums der Wohnung Nr. 1/14 wird ein Mietansatz von 11,62 €/m<sup>2</sup> für gerechtfertigt erachtet.

Die genannte Miete versteht sich ohne Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung.

#### 8.1.3 Jahresrohertrag

$850,- \text{ €} \times 12 = \underline{\underline{10.200,- \text{ €}}}$

#### 8.1.4 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten:

Es wird zu Grunde gelegt, dass bei einer Vermietung die Betriebskosten der Mieter trägt.

Instandhaltungskosten:

rund 9,8 % des Rohertrages = 1.000,- €  
 $1.000,- \text{ €} / 73,12 \text{ m}^2 = \text{rund } 13,68 \text{ €/m}^2/\text{Jahr}$

Übertrag: 1.000,- €

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Übertrag:		1.000,-- €
Mietausfallwagnis:		
rund 2,0 % des Rohertrages	= +	204,-- €
Verwaltungskosten:		
rund 3,0 % des Rohertrages	= +	<u>306,-- €</u>
Bewirtschaftungskosten:		
14,8 % des Rohertrages	=	<u>1.510,-- €</u>
Ansatz der Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an §12 bzw. § 32 ImmoWertV.		

#### 8.1.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag		10.200,-- €
./. Bewirtschaftungskosten	-	<u>1.510,-- €</u>
Jahresreinertrag		<u>8.690,-- €</u>

#### 8.1.6 Bodenertragsanteil

Aus dem angesetzten Baujahr des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag (= 1978) ergibt sich bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren. Wegen dieser noch relativ langen Restnutzungsdauer ist es gerechtfertigt, die Ertragswertermittlung nach einem vereinfachten Verfahren (ohne Berücksichtigung Bodenwertanteil) durchzuführen, da bei derartigen langen Restnutzungsdauern der Bodenwertanteil rechentechnisch keine wertrelevante Rolle spielt.

#### 8.1.7 Gebäudewertanteil

Jahresreinertrag		8.690,-- €
./. Bodenwertanteil		<u>0,-- €</u>
Gebäudewertanteil		<u>8.690,-- €</u>

#### 8.1.8 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Gesamtnutzungsdauer:	90 Jahre	
Restnutzungsdauer:	44 Jahre	
Liegenschaftszinssatz:	1,75 %	
Barwertfaktor:	30,51	
	8.690,-- € x 30,51	= 265.132,-- €
		rund <u>265.100,-- €</u>

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Oberallgäu hat bisher keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2022 „Der Immobilienmarkt in Kempten (Allgäu)“, erstellt vom Gutachterausschuss bei der Stadt Kempten (Allgäu), wird der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit 0,4 % (Mittelwert) angegeben bei einer Standardabweichung von ± 1,3 %. Diese genannten Daten können daher hilfsweise herangezogen werden.

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung des zu bewertenden Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1/14, der Nutzung des Kellerraumes und der derzeitigen Marktgegebenheiten wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für angemessen erachtet.

#### 8.1.9 Vorläufiger Ertragswert Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14

Bodenwertanteil		0,-- €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	+	<u>265.100,-- €</u>
Vorläufiger Ertragswert		<u>265.100,-- €</u>

#### 8.1.10 Marktanpassung

Die Nachfragesituation ist im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

#### 8.1.11 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert		265.100,-- €
Zu-/Abschlag Marktanpassung	±	<u>0,-- €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		<u>265.100,-- €</u>

#### 8.1.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Punkt 7.1.4 0,-- €

#### 8.1.13 Ertragswert Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		265.100,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	<u>0,-- €</u>
<b>Ertragswert</b>		<b><u>265.100,-- €</u></b>

## 8.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 43

### 8.2.1 Nutzung

Unterer Kfz-Einstellplatz im Doppelparker.

### 8.2.2 Rohertrag monatlich

Soweit bekannt, ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 43 nicht vermietet.

Als marktüblich erzielbar werden angesetzt:

$$1 \text{ Stpl.} \times \text{rund } 60,00 \text{ €/Stpl.} = \underline{60,-- \text{ €}}$$

Die genannte Miete versteht sich ohne Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung.

### 8.2.3 Jahresrohertrag

$$60,-- \text{ €} \times 12 = \underline{720,-- \text{ €}}$$

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

#### 8.2.4 Bewirtschaftungskosten

##### Betriebskosten:

Es wird zu Grunde gelegt, dass bei einer Vermietung die Betriebskosten der Mieter trägt.

##### Instandhaltungskosten:

rund 15,3 % des Rohertrages = 110,-- €

##### Mietausfallwagnis:

rund 2,5 % des Rohertrages = + 18,-- €

##### Verwaltungskosten:

rund 8,3 % des Rohertrages = + 60,-- €

##### Bewirtschaftungskosten:

26,1 % des Rohertrages = 188,-- €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an § 12 bzw. § 32 ImmoWertV.

#### 8.2.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	720,-- €
./. Bewirtschaftungskosten	- <u>188,-- €</u>
Jahresreinertrag	<u>532,-- €</u>

#### 8.2.6 Bodenertragsanteil

Es wird zu Grunde gelegt, dass die Tiefgarage (wie die Wohngebäude) im Jahr 1978 errichtet wurde.

Aus dem angesetzten Baujahr des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag (= 1978) ergibt sich bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren. Wegen dieser noch relativ langen Restnutzungsdauer ist es gerechtfertigt, die Ertragswertermittlung nach einem vereinfachten Verfahren (ohne Berücksichtigung Bodenwertanteil) durchzuführen, da bei derartigen langen Restnutzungsdauern der Bodenwertanteil rechentechnisch keine wertrelevante Rolle spielt.

#### 8.2.7 Gebäudewertanteil

Jahresreinertrag	532,-- €
./. Bodenwertanteil	<u>0,-- €</u>
Gebäudewertanteil	<u>532,-- €</u>

#### 8.2.8 Ertragswert der baulichen Anlagen

Gesamtnutzungsdauer:	90 Jahre
Restnutzungsdauer:	44 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,75 %
Vervielfältiger:	30,51

532,-- € x 30,51	=	16.231,-- €
	rund	<u>16.200,-- €</u>

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von 1,75 % ist marktüblich und steht in Relation zum angesetzten Liegenschaftszinssatz für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14.

#### 8.2.9 Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 43

Bodenwertanteil	0,-- €
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>16.200,-- €</u>
Ertragswert	<u>16.200,-- €</u>

#### 8.2.10 Marktanpassung

Die Nachfragesituation ist im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

#### 8.2.11 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	16.200,-- €
Zu-/Abschlag Marktanpassung	± <u>0,-- €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u>16.200,-- €</u>

#### 8.2.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Punkt 7.1.4	<u>0,-- €</u>
-------------------	---------------

#### 8.2.13 Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 43

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	16.200,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± <u>0,-- €</u>
<b>Ertragswert</b>	<b><u>16.200,-- €</u></b>

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

## 9. Verkehrswerte (Marktwerte)

### 9.1 Definition

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Laut § 194 BauGB.

### 9.2 Zusammenfassung und Begründung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14

Vergleichswert 273.900,-- €  
(siehe Punkt 7.1.5)

Ertragswert 265.100,-- €  
(siehe Punkt 8.1.13)

Tiefgaragenstellplatz Nr. 43

Vergleichswert 17.000,-- €  
(siehe Punkt 7.2)

Ertragswert 16.200,-- €  
(siehe Punkt 8.2.13)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 wird vom Vergleichswert abgeleitet. Der Ertragswert bestätigt / plausibilisiert das Ergebnis.

Der Verkehrswert (Marktwert) für den zu bewertenden Anteil an dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 52 (bewertungsgegenständlicher Tiefgaragenstellplatz Nr. 43) wird ebenfalls vom Vergleichswert abgeleitet. Der Ertragswert bestätigt / plausibilisiert das Ergebnis.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergaben sich für die als vermietungsfrei zu Grunde gelegten Bewertungsobjekte (Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43) in

Unterdorf HsNr. 2  
Steibis =  
87534 Oberstaufen

zum Wertermittlungsstichtag

15.07.2024

folgende Verkehrswerte (Marktwerte):

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
 Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

### Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14

Vergleichswert		273.900,-- €
Rundung	+	<u>100,-- €</u>
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>		<b><u>274.000,-- €</u></b>

in Worten: Zweihundertvierundsiebzigtausend Euro

#### Auswertung:

Verkehrswert (Marktwert)	274.000,-- €	
<hr/>	=	<hr/>
Wohnfläche	73,12 m <sup>2</sup>	= rund <u>3.747,-- €/m<sup>2</sup></u>
Verkehrswert (Marktwert)	274.000,-- €	
<hr/>	=	<hr/>
Jahresrohertrag	10.200,-- €	= rund <u>26,86</u>
Verkehrswert (Marktwert)	274.000,-- €	
<hr/>	=	<hr/>
Jahresreinertrag	8.690,-- €	= rund <u>31,53</u>

Nach einer Untersuchung von geoport, Service der on-geo GmbH, Auswertungszeitraum Januar 2023 bis März 2024 liegen die Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen mit einer Größe > 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> in einem Umkreis von 400 m um das Bewertungsobjekt im Mittel bei 3.516,-- €/m<sup>2</sup>, die Spanne reichte von 3.040,-- €/m<sup>2</sup> bis 4.403,-- €/m<sup>2</sup> bei fünf Angeboten. Wegen der Ausstattung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1/14 ist der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) von 3.747,-- €/m<sup>2</sup> nachvollziehbar und gerechtfertigt.

### Tiefgaragenstellplatz Nr. 43

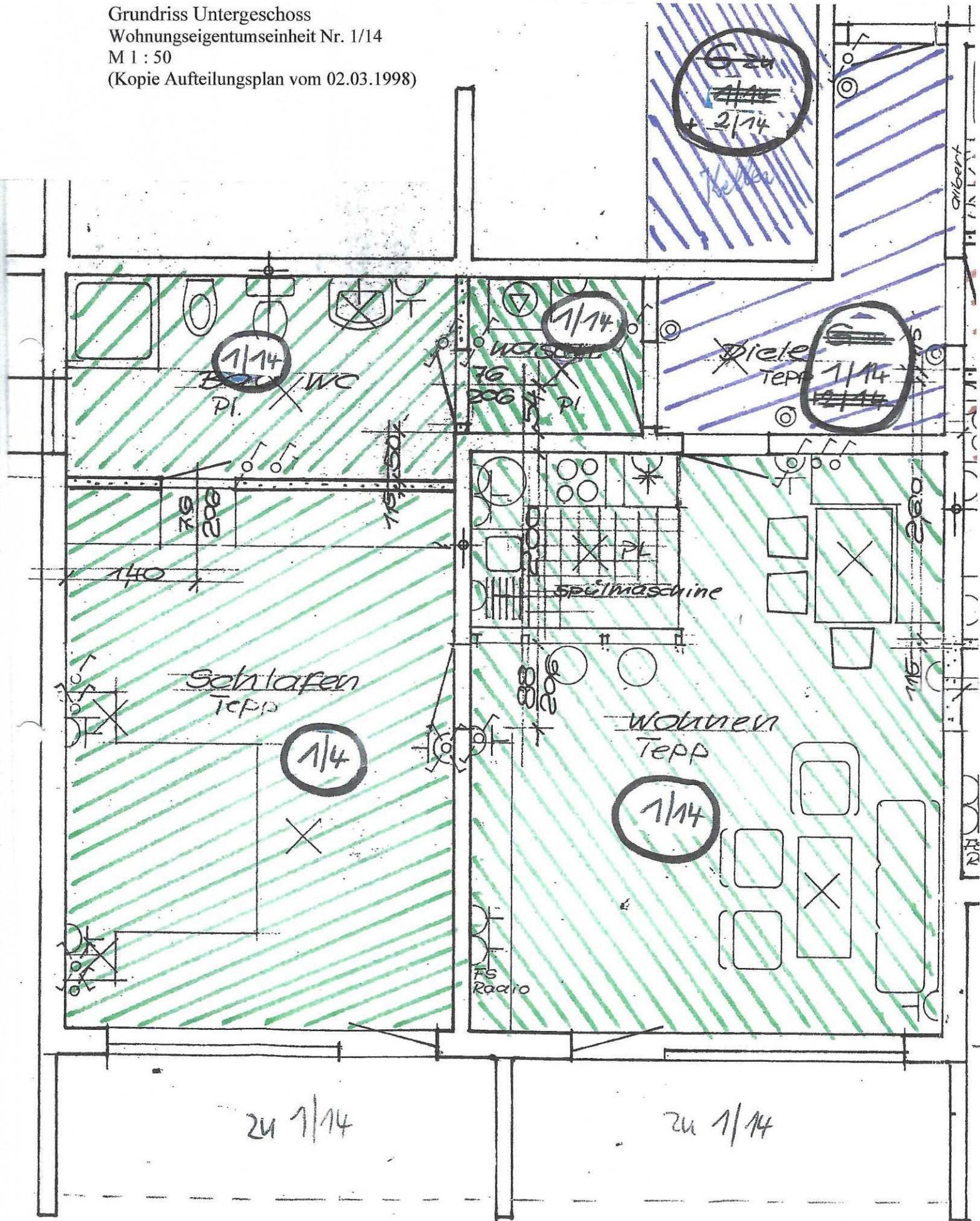
Vergleichswert		17.000,-- €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>		<b><u>17.000,-- €</u></b>

in Worten: Siebzehntausend Euro

Altusried, 22.07.2024

Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Grundriss Untergeschoss  
Wohnungseigentumseinheit Nr. 1/14  
M 1 : 50  
(Kopie Aufteilungsplan vom 02.03.1998)



Amtsgericht Kempten, Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 7/21  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1/14 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 43  
Unterdorf HsNr. 2, Steibis = 87534 Oberstaufen

Grundriss Untergeschoss

M 1 : 100

(Kopie Aufteilungsplan vom 23.09.1976)

