



Klaus A. Braun

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für das

**Wohnungseigentum (WEG) Nr. 1 im Erdgeschoss
(1/2 Miteigentumsanteil - MEA)**

Lagerhausstraße 14a | 87666 Pforzen

Gemarkung Pforzen | Flurstück Nr. 125/4

Amtsgericht Kaufbeuren | K 7 / 25



Wertermittlungsstichtag | 17.07.2025

Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 1

157.000 €

Gutachten Nr. 25-016-956

Gutachten vom 21.08.2025

Inhaltsverzeichnis		
1 Allgemeine Angaben	5	
1.1 Grundbuchangaben	7	
1.2 Vorbemerkungen	8	
1.3 Grundlagen	9	
1.4 Literaturverzeichnis	10	
2 Grundstücksbeschreibung	11	
2.1 Makrolage	11	
2.1.1 Mikrolage	12	
2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	13	
2.3 Nutzung / Grundriss / Wohnfläche	13	
2.4 Baugrund	16	
3 Rechtliche Gegebenheiten	17	
3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	17	
3.2 Entwicklungszustand	18	
3.3 Baugenehmigungen	18	
3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	18	
3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung	18	
3.6 Teilungserklärung	19	
3.7 Denkmalschutz	19	
3.8 Mögliche Altlasten	19	
3.9 Hochwasserlage	19	
4 Baubeschreibung	20	
4.1 Allgemein bautechnische Beschreibung - Wohnhaus	20	
4.2 Technische Gebäudeausstattung	22	
4.2.1 Ausstattung Heizung / Warmwasser	22	
4.2.2 Sanitärinstallation und -ausstattung	22	
4.2.3 Elektroinstallation und -ausstattung	23	
4.2.4 Lüftung	23	
4.2.5 Innenausstattung - WEG Nr. 1	24	
4.3 Sonstige bauliche Anlagen (Gemeinschaftseigentum)	25	
4.4 Energieausweis	25	
4.5 Vermeintliches Zubehör	25	
4.6 Außenanlagen Gemeinschaftseigentum	25	
4.7 Außenanlagen Sondereigentum	26	
4.7.1 Pkw-Stellplatz Nr. 1	26	
5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	27	
6 Zahlen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung	29	
6.1 Nutzung / Vermietungssituation	29	
6.2 Bewirtschaftungskosten	29	
6.2.1 Wohnung Nr. 1	29	
6.3 Instandhaltungsrücklagen	29	
6.3.1 Wohnung Nr. 1	29	
6.3.2 Mietsituation zum Wertermittlungstichtag	29	
7 Beurteilung	30	
7.1 Grundrissgestaltung	30	
7.2 Besonnung/Belichtung	30	
7.3 Bauzustand und Modernisierung	30	
7.4 Immissionsbelastung	30	
7.5 Energetische Betrachtung	30	
7.6 Drittverwendung	30	
7.7 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	30	
7.8 Marktlage	31	
7.9 Marktgängigkeit	32	

8 Wertermittlung	33
8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	34
9 Bodenwert	35
9.1 Vorbemerkung	35
9.2 Zonierung von Flst. 125/4 nach Wertigkeiten	35
9.3 Baulandfläche - Vergleichswertverfahren	35
9.3.1 Notwendige Anpassungen - Baulandfläche	36
9.3.2 Ermittlung Vergleichswert	36
9.4 Baulandfläche - Bodenrichtwert	37
9.4.1 Wertanteil Erschließung	37
9.5 Baulandfläche	37
9.5.1 Wertrelevante Abweichungen	37
9.5.2 Baulandfläche - Anpassung Bodenrichtwert	38
9.6 Gewählter Bodenwertansatz	38
9.7 Zuwegung – Ansatz Bodenwert	39
9.7.1 Anpassung Bodenwertansatz Zuwegung	39
9.8 Gartenland – Ansatz Bodenwert	39
9.8.1 Anpassung Bodenwertansatz Gartenland	39
9.9 Bodenwert Flst. 125/4	40
9.9.1 Bodenwertanteil WEG Nr. 1 an Flst. 125/4	40
10 Vergleichswertverfahren für Wohnungseigentum (WEG)	41
10.1 Vorbemerkungen	41
10.2 Vergleichswerte	41
10.3 Gebäudewertfaktor Gutachterausschuss	41
10.4 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	42
10.5 Vergleichswerte für oberirdische Stellplätze	42
10.6 Besondere objektspezifische Merkmale	43
10.6.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	43
10.7 Rechte und Belastungen	44
10.8 Wertableitung Vergleichswert WEG Nr. 1	45
11 Ertragswertverfahren	46
11.1 Vorbemerkungen	46
11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren	46
11.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)	46
11.4 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	47
11.4.1 Modernisierungen	47
11.5 Rohertrag	49
11.5.1 Mietssituation Wertermittlungsstichtag	49
11.5.2 Mietspiegel	49
11.5.3 Marktberichte	49
11.5.4 Marktüblicher Mietansatz – Jahresrohertrag (JRoE)	50
11.6 Bewirtschaftungskosten	51
11.6.1 Betriebskosten	51
11.6.2 Verwaltungskosten	51
11.6.3 Instandhaltungskosten	51
11.6.4 Mietausfallwagnis	52
11.6.5 Liegenschaftszinssatz (LZ)	52
11.7 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	53
11.8 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	53
11.8.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	53
11.9 Rechte und Belastungen	53
11.10 Wertableitung Ertragswert WEG Nr. 1	54
11.10.1 Resultierende Objektedaten	55
11.10.2 Plausibilisierung mit Ertragsfaktor	55
12 Sachwertverfahren	56
12.1 Vorbemerkung	56

13 Zusammenfassung	57
13.1 Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 1	58
13.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	58
14 Versicherung und Urheberrecht	59

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 59 Seiten und 10 Anlagen mit 25 Seiten.

Wohnfläche WEG Nr. 1	Mit Flst. 125/4 sind folgende Nachteile verbunden:
Vermeintliches Zubehör	<p>1. Zuleitungen für Wasser/Strom/Gas erfolgt nur über das Flst. 125/5 (Lagerhausstraße 14); Hausanschlüsse befinden sich alle in der benachbarten Doppelhaushälfte.</p> <p><u>Wohnung Nr. 1</u> Bei Wohnung Nr. 1 handelt es sich um eine 2½-Zimmer-Wohnung mit Freisitz im Erdgeschoss. Die Wohnungsausstattung ist aktuell, Etwa 2021 wurde das Bad komplett erneuert und Modifizierungen der Grundrissaufteilung vorgenommen.</p> <p>Mit Wohnung Nr. 1 sind folgende schwerwiegende Nachteile und Unwägbarkeiten verbunden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Wintergarten auf der Westseite ist gemäß Teilungserklärung / Teilungsplan nur teilweise Sondereigentum. Bei einem Verkauf der Liegenschaft ist der Wintergarten auf Eigentümerkosten rückzubauen2. Die Terrasse mit Überdachung auf der Ostseite ist kein Sondereigentum, sondern Gemeinschaftseigentum3. Die Gebäudetrennwand zur benachbarten Doppelhaushälfte Lagerhausstraße 14 ist schalltechnisch nicht entkoppelt4. Die Wohnung Nr. 1 ist hausintern nur über die Wohnung Nr. 2 an die Energie- und Wasserversorgung angeschlossen. Es gibt keine eigenen Verbrauchszähler.
	rd. 69 m ²
	Vermeintliches wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden .

1.1 Grundbuchangaben

Amtsgericht	Kaufbeuren		
Grundbuch von	Pforzen		
Blattstelle	2128		
Flurstück / Kurzbeschrieb / Fläche	lfd. Nr. 1) Flst. Nr. 125/4 Lagerhausstraße 14a Gebäude- und Freifläche		
			810 m ²
Miteigentumsanteil (MEA)	<p>1/2 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Sondernutzungsrecht an</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freisitz - Stellplatz Nr. 1 (blau) 		
Lasten Abteilung II	<p>lfd. Nr. 1) Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 125/5 (Blatt 2124); gemäß Bewilligung vom 29.06.2017 URNr. 1058/2017, Kaufbeuren; eingetragen am 18.07.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 13.10.2017</p> <p>lfd. Nr. 2-3) gelöscht</p> <p>lfd. Nr. 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 7/25); eingetragen am 26.02.2025</p> <p>Anmerkung Auftragsgemäß werden Rechte und Lasten der Abt. II bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p>		
Lasten Abteilung III	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.		
Grundbuchauszug vom	24.03.2025 (letzte Änderung 26.02.2025)		

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume von Raumeinheit Nr. 1 möglich**. Die Wohnung war allerdings aber möbliert, sodass nicht alle Innenbereiche einsehbar waren.

Der Darstellung von Innenraumfotos im Gutachten wurde widersprochen.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigen Bereichen gemachten Feststellungen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden schriftliche und mündliche Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei der Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann der Sachverständige und Unterzeichnende des Gutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Stadtbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr wurden die Planungsunterlagen zu Bauanträgen mit Flächenangaben zugrunde gelegt, soweit nicht abweichend angegeben. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Der Wertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren wird auch bei tatsächlichem Vermietstatus Mietfreiheit unterstellt.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftragsschreiben AG Kaufbeuren K 7/25 vom 24.03.2025
- Beschluss AG Kaufbeuren K 7/25 vom 24.03.2025
- Grundbuchauszug, Blatt 2128 vom 24.03.2025

Vom Sachverständigen besorgte Unterlagen und Informationen

- Auskünfte Grundbuchamt Kaufbeuren
 - Teilungserklärung URNr. 1522/2017 vom 12.09.2017
 - Kaufvertrag und Dienstbarkeit URNr. 1058/2017 vom 29.06.2017
- Auskünfte vor und bei der Ortsbesichtigung
 - Auskünfte zu Ausstattung/Mängel/Schäden u. a. am 17.07.2025
 - Mängelliste vom 06.05.2025
- Auskünfte Kommunalverwaltung
 - Auskünfte aus der Bauakte
 - Auskünfte zum Objekt allgemein vom 15.04.2025
- Auskünfte LRA OAL
 - Auskünfte des Gutachterausschusses vom 12.05.2025
 - Auskünfte Umweltamt vom 16.04.2025
- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt vom 13.08.2025

Ende der Recherchen am 13.08.2025

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9./10. Auflage von 2020/2023.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
Baunutzungsverordnung – BauNVO

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,
Herausgegeben als Anhang der Sachvertrichtlinie (SW-RL)
vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Pforzen, der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft angehörend, befindet sich im Norden des Landkreises Ostallgäu und damit im Südosten des Regierungsbezirks Schwaben. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Unterallgäu und der Landkreis Augsburg, im Osten die Landkreise Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau und Garmisch-Partenkirchen, im Süden das österreichische Bundesland Tirol und im Westen der Landkreis Oberallgäu. Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ist allseitig vom Landkreis Ostallgäu umgeben.

Auf einer Landkreisfläche von 1.395 km² leben 146.000 Einwohner (03/2025), was eine Bevölkerungsdichte von rd. 105 Einwohnern pro km² bedeutet. Im Landkreis gibt es insgesamt drei Städte (Pforzen, Buchloe und Füssen), sieben Märkte, 26 Gemeinden und 10 Verwaltungsgemeinschaften.

Das Gebiet des Landkreises Ostallgäu umfasst im Süden die Alpen sowie dessen Vorland. Im Norden schließt sich die schwäbisch-bayerische Hochebene an. Das Voralpengebiet besitzt mehrere Seen, wovon der Forgensee, ein vom Lech durchflossener Stausee, der größte ist. Der Lech durchfließt das südöstliche Kreisgebiet. Im Westen durchzieht die Wertach, ein linker Nebenfluss des Lechs, den Landkreis Ostallgäu von Süden nach Norden.

Wichtige Straßenverbindungen stellen die Autobahnen A96 und A7, sowie die Bundesstraßen B12, B180, B17, B309, B310 und B472 dar. International agierende Speditionen und ein gutes Schienennetz mit relativ kurzen Taktzeiten in die Ballungsräume München und Augsburg sorgen für schnelle Beförderungen für Menschen und Waren. Die Flughäfen München, Stuttgart und Augsburg liegen jedoch etwas weiter entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Ostallgäu wird heute durch eine spezialisierte und ausgewogene Branchenstruktur geprägt. Das verarbeitende Gewerbe, ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Handwerk, Landwirtschaft und Tourismus bilden dabei das Fundament. Besondere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Automobilindustrie, Elektrotechnik und Elektronik, Ernährung, Holz- und Forstwirtschaft, Maschinenbau, Mechantronik und Umwelttechnologie. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt seit Jahren unterhalb des Landesdurchschnitts.

Die im Landkreisgebiet insgesamt 53.601 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer lassen sich diesen Branchen wie folgt zuordnen (2022):

Produzierendes Gewerbe	48,7 %
Handel und Verkehr	22,3 %
Dienstleistungen / Tourismus / Sonstige	27,9 %
Land- und Forstwirtschaft	1,0 %

Kaufkraftkennziffer Ostallgäu: 104,9 (Ø Deutschland 100, Stand 2025)

Pforzen selbst hat rund 2.497 Einwohner und die Gemeindefläche erstreckt sich über rd. 23,69 km² (01.01.2025). Es existieren die Gemarkungen Ingenried, Pforzen. Zur Gemeinde gehört gleichfalls der Ortsteil Leinau.

2.1.1 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südenwesten von Pforzen am Ende einer Sackgasse. Die Ortsmitte von Pforzen liegt rd. 700 m entfernt.

Benachbarte Städte und Gemeinden von Pforzen sind im Süden Kaufbeuren (ca. 5 km), im Norden Bad Wörishofen (ca. 10 km) sowie im Osten Germaringen und Mauerstetten (ca. 5 bis 7 km). Die Kreishauptstadt Marktoberdorf befindet sich etwa 20 km südlich von Pforzen.

Verkehrslage

Pforzen befindet sich verkehrsgünstig zwischen der östlich gelegenen B12 (München-Lindau) und der unmittelbar westlich am Ort vorbeiführenden Bundesstraße B16. Der Anschluss an die Autobahn A96 (München-Lindau) ist rund 14 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Pforzen ist eingebunden in das Verbundnetz der "Regionalbus Augsburg GmbH" und bietet Busverbindungen in alle Richtungen. Die nächste Bushaltestelle liegt im Bereich der Ortsmitte etwa 700 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Es halten dort die Busse der Linien 23, 31 und 57.

Der nächstgelegene Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in Kaufbeuren (ca. 7 km). An der Bahnstrecke Kaufbeuren-Füssen gelegen, bestehen über den ‚Bayern-Takt‘ stündliche Zugverbindungen im Nahverkehr. Die Fahrzeit nach München beträgt ca. 75 Minuten.

Der internationale Flughafen München, mit einer Entfernung von rund 150 km, wird in ca. zwei Stunden Fahrzeit über die B12 die B16, A96, A99 und A92 erreicht.

Umwelteinflüsse / Immissionsbelastungen

Das Bewertungsobjekt liegt in zweiter Baureihe am Ortsrand und zugleich im Bereich einer Wendeplatte am Ende einer Sackgasse. Es liegen praktisch keine Immissionsbelastungen vor.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sind in Ortsmitte vorhanden. Ein Supermarkt und ein Discounter in etwa 1,2 km Entfernung befinden sich an der B16, westlich des Ortsgebiets. Weitere Einrichtungen dieser Art sowie Ärzte und Apotheken gibt es Kaufbeuren.

Kindergarten und Schule

Die Kinderkrippe St. Valentin befindet sich in fast unmittelbarer Nachbarschaft zum Bewertungsgrundstück, gleich neben der Grundschule Pforzen. Weiterführende Schulen befinden sich im Bereich umliegender Gemeinden und in Kaufbeuren.

Wohnlage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Pforzen mit freiem Blick nach Westen Richtung Mühlbach. Die umgebende Bebauung weist vornehmlich individuelle Wohnhausgrundstücke auf. Gemäß aktueller Wohnlagenkarte¹ liegt eine gute Wohnlage vor.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist eine für Pforzen **gute Wohnlage** gegeben.

¹ www.wohnpreis.de

2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück 125/4 hat einen polygonalen Zuschnitt. Die Straßenfläche befindet sich im Süden und das Nachbargrundstück Flst. 125/5 verursacht einen rechteckigen Ausschnitt im südlichen Grundstücksbereich.

Die Straßenfrontlänge zur Lagerhausstraße im Südosten (Zufahrt) beträgt rd. 5 m und im Südwesten knapp 9 m. Die bebaute Grundstücksfläche im Norden inkl. Umgriff hat eine Ausdehnung in Ost-West-Richtung von rd. 39 m bei einer durchschnittlichen Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung von ca. 16 m.

Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet.



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung von Flurstück 125/4 mit ungefährer Lagekennzeichnung von WEG Nr. 1

2.3 Nutzung / Grundriss / Wohnfläche

Das Flst. 125/4 ist aus südlicher Richtung von der Lagerhausstraße erschlossen und mit einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten bebaut. Die benachbarte Doppelhaushälfte von Flst. 125/5 grenzt südlich an das Haus an.

Zwei Pkw-Stellplätze befinden sich im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke.

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist direkt nördlich an die benachbarte Doppelhaushälfte auf Flst. 125/5 angebaut. Der Hauszugang befindet sich auf der östlichen Hausseite und wird über eine befestigte Hof- und Zuwegfläche erreicht.

Das Wohnhaus beherbergt 2 Wohnungen, Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss.

Gebäudegrundfläche ca. 9,985 m x 9,19 m (lt. Plan)

Geschosse Erdgeschoss EG (RH ca. 2,75 m, gemessen)

Dachgeschoss DG (RH ca. 2,42 m, lt. Plan)

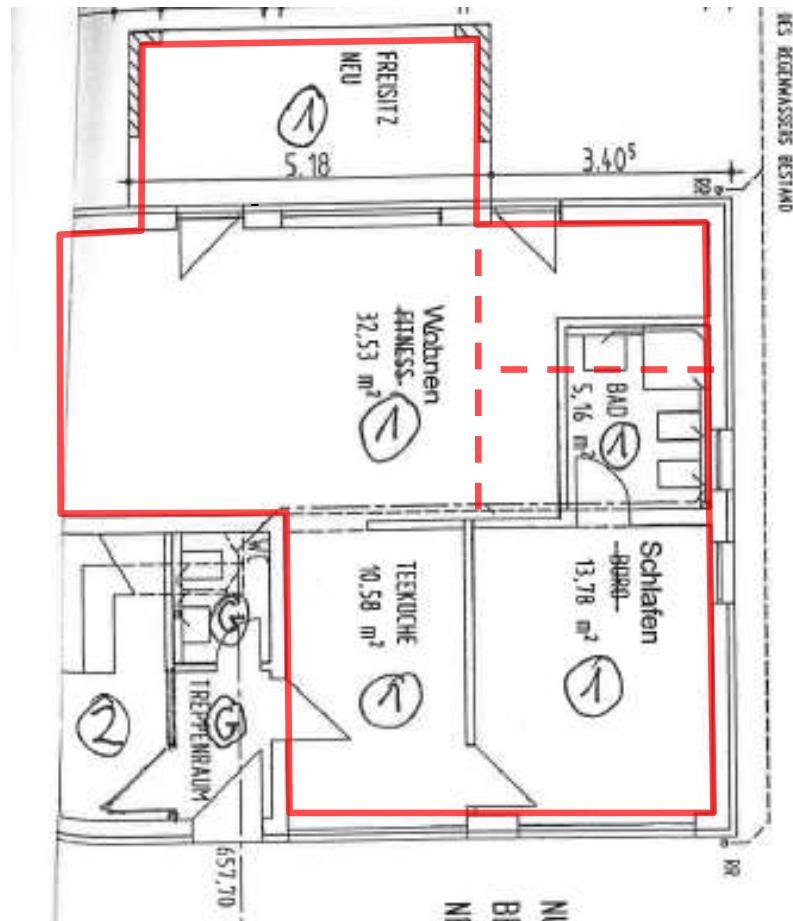
Spitzboden nicht ausgebaut

Wohnung Nr. 1

Die **Raumeinheit Nr. 1** befindet sich im **Erdgeschoss** des Hauses. Es handelt sich um eine **2½-Zimmer-Wohnung**.

Die Grundrissorganisation stellt sich laut Teilungsplan wie folgt dar:

Norden ►



Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kennzeichnung von WEG Nr. 1 im EG mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechtsfläche Freisitz (gekennzeichnet mit 1)

Die Raumauflistung innerhalb von WEG Nr. 1 weicht von der Darstellung des Teilungsplans ab. Es wurde ein kleines Arbeitszimmer im Nordwesten geschaffen, neben dem Bad (siehe rote gestrichelte Linien im Plan).

Die Wohnflächen wurden beim Ortstermin mit einem überschlägigen Aufmaß ermittelt.

Die Wohnflächenermittlung basiert ansonsten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Da die Flächen- und Maßangaben auf Fertigmaßen basieren, wird kein Abschlag für Putz- und Wandverkleidungsflächen vorgenommen.

Gemäß WoFlV werden Terrassen- und Balkonflächen in der Regel zu $\frac{1}{4}$ ihrer Grundfläche der Wohnfläche hinzugaddiert, höchstens jedoch zu $\frac{1}{2}$. Aufgrund der hohen Qualität des Freisitzes mit Westausrichtung und unverbautem Blick in die Landschaft wird dessen Fläche in diesem Fall zu $\frac{1}{2}$ als Wohnfläche gewertet.

Wohnfläche Raumeinheit Nr. 1 (Maße überwiegend vor Ort gemessen)

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	Wohnfläche
1	Küche	2,58*4,1	10,58 m ²
2	Schlafzimmer	4,08*3,52	14,36 m ²
3	Bad	1,87*3,84	7,18 m ²
4	Arbeitszimmer	2*3,85	7,70 m ²
5	Wohn-/Esszimmer	4,09*5,56	22,74 m ²
		Zwischensumme	62,56 m ²
		abzgl. Putz 3%	0,00 m ²
		Anrechenbare Fläche	62,56 m ²
6	Freisitz (zu 1/2)	1/2*(5,18*2,5)	6,48 m ²
		Summe	69,04 m ²

Wohnfläche WEG Nr. 1 rd. 69 m²Sondernutzungsrecht - Freisitz

Die Sondernutzungsrechtsfläche Freisitz befindet sich westlich vor der Wohnung und ist bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Der beim Ortstermin vorhandene verglaste Wintergarten (Größe ca. 4,50 m x 9,98 m) kann in diesem Fall nicht in Gänze der Wohnfläche angerechnet werden. Gemäß vorliegendem Eigentümerversammlungsprotokoll vom 30.01.2021 ist dieser im Fall eines Verkaufs auf Kosten des jeweiligen Eigentümers von WEG 1 rückzubauen. Für die Wertermittlung wird nur der in der Teilungserklärung dargestellte und mit Nr. 1 markierte Freisitzfläche berücksichtigt.

Sondernutzungsrecht – Pkw-Stellplatz

Der Kfz-Stellplatz ist ein nicht überdachter, oberirdischer Pkw-Stellplatz im Hofbereich. Er weist eine Größe von ca. 2,50 m x 6,50 m (im Mittel) auf.

Norden ▲



Auszug aus der Teilungserklärung mit Markierung der Sondernutzungsrechtsfläche Pkw-Stellplatz Nr. 1 (blau).

Das Flst. 125/4 in der zum Wertermittlungstichtag gegebenen Form ist hier rot markiert. Es ist entstanden im Jahr 2017 durch Zumessung und Vereinigung mit dem hier dargestellten Flst. 125/7.

Gemeinschaftseigentum und -flächen

Zum Gemeinschaftseigentum gehören insbesondere

- die Erschließungs- und Hofflächen
- die Gartenflächen im Norden und Westen
- die sonstigen Außenflächen, welche keine Sondernutzungsrechtsflächen sind

2.4 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Östlicher Bereich

Das Flst. 125/4 liegt mit dem westlichen Bereich zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich des nach **§ 30 BauGB gültigen Bebauungsplans Nr. 7 „Lagerhausstraße“** vom 17.07.1998.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährer Lagekennzeichnung von Flst. 125/4

Zulässige Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet in dem sich das Flst. 125/4 befindet ist, gemäß Auskunft bezüglich der planerischen Ausweisung, als **allgemeines Wohngebiet (WA)** definiert.

§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist folgende Bebaubarkeit aus:

Art der Bebauung	offene Bebauung gem. BauNVO	
Zulässige Geschosse	I+D	
GRZ	0,25	
GFZ	0,45	
Art der Bebauung	Einzelhausbebauung	
Mindestgrößen	Einzelhaus	mind. 550 m ²
Grundstücke	Doppelhaushälfte	mind. 400 m ²

Westlicher Bereich

Der westliche Grundstücksbereich liegt außerhalb des Bebauungsplan-gebiets im **planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB**.

3.2 Entwicklungszustand

Das Flurstück 125/4 der Gemarkung Pforzen ist im Bereich seiner westlichen Hälfte ein voll erschlossenes, bebautes Grundstück. Es handelt sich um **baureifes Fläche gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV**.

Der östliche, nicht bebaubare Bereich ist eine sonstige Fläche **gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV**.

3.3 Baugenehmigungen

Von der Kommunalverwaltung wurden aus der Bauakte folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Neubau eines EFH mit Doppelgarage (Flst. 125/4) – Freistellungserklärung (Bauantrags-Verzeichnis 17/99) Verwaltungsgemeinschaft Pforzen vom 07.07.1999
2. Anbau (Lagernutzung im EG) an ein bestehendes EFH mit Umbau des Bestands (Flst. 125/4) – Baugenehmigung LRA OAL (Gz. 402 – 20107/02) vom 30.03.2005
3. Nutzungsänderung (von Lager zu Wohnnutzung) im Erdgeschoss des bestehenden Anbaus (Flst. 125/4) – Planunterlagen
4. Auf- und Anbau einer Widerkehr an das bestehende Wohnhaus (Flst. 125/4) – Freistellungserklärung Verwaltungsgemeinschaft Pforzen vom 21.11.2013

Die Grundstücksteilung und offenbar Neuschaffung von Flst. 125/5 fand gemäß Recherchen erst im Jahr 2017 statt.

Da die Grundstücksauftteilung erst nach Fertigstellung der Baukörper erfolgt ist und eine rechtsgültige Teilungserklärung vorliegt, welche nur auf Grundlage bauordnungsrechtlich genehmigter Planungen mit Abgeschlossenheitsbescheinigung erstellt werden kann, kann von einem **bauaufsichtlich genehmigten Zustand ausgegangen werden**.

3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Erschließung von Flst. 125/4 erfolgt aus südlicher Richtung (Lagerhausstraße).

Die Straßenoberfläche ist asphaltiert. In der Straße befinden sich nach Angaben der Kommunalverwaltung die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas, Schmutz- und Regenwasser.

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind sämtliche Erstherstellungsbeiträge gemäß BauGB abgegolten. Ansonsten sind auf absehbare Zeit keine beitragspflichtigen Maßnahmen geplant. Der Wertermittlung wird unterstellt ein

erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf).

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

In der vorliegenden Teilungserklärung (siehe Ziffer 3.6) wird Bezug genommen auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des LRA Ostallgäu vom 07.09.2017 (AZ: 40-666-01243/13).

3.6 Teilungserklärung

Aufteilung generell

Die Teilungserklärung URNr. 1522/2017 vom 12.09.2017 gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) betrifft Flst. Nr. 125/4 der Gemarkung Pforzen und teilt auf es in

- 2 Wohnungen (WEG Nr. 1 und Nr. 2)

Miteigentumsanteil (MEA)

Der Raumeinheit Nr. 1 (EG) wurde ein Miteigentumsanteil (MEA) von 1/2 zugeordnet.

Sondernutzungsrechte

Gemäß IV Nr. 3 der Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte ver einbart. WEG Nr. 1 werden folgende Sondernutzungsrechte zugewiesen:

- Freisitz Westseite
- oberirdischer Pkw-Stellplatz Nr. 1

Siehe hierzu auch Ziffer 2.3.

Besonderheiten Gemeinschaftsordnung

Die Wohnungen dienen Wohnzwecken. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen ist gem. IV. der Teilungserklärung zulässig, wenn sie die Wohnnutzung der anderen Einheit nicht mehr stört als dies durch die Nutzung als Wohnung der Fall wäre.

Eine derartige Nutzung ist den übrigen Miteigentümern anzuzeigen.

3.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar.

Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Es besteht **kein Denkmalschutz**.

3.8 Mögliche Altlasten

Gemäß Auskunft des Umweltamts vom 16.04.2025 liegen für das Flst. 125/4 keine Erkenntnisse hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und Bodenverunreinigungen vor bzw. sind keine entsprechenden Verdachtsfälle bekannt.

Auf Grundlage der Auskunft des Umweltamts wird eine **Altlastenfreiheit unterstellt**.

3.9 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegt das Flst. 125/4 außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

Es wird der Wertermittlung keine Hochwasserlage zugrunde gelegt.

4 Baubeschreibung

4.1 Allgemein bautechnische Beschreibung - Wohnhaus

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung **nicht jedes Detail** erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes erforderlich sind.



Ansicht Gebäude Lagerhausstraße 14a aus Richtung Westen mit ungefährer Lagekennzeichnung von Sondereigentum Nr. 1 im EG.

Der im Bildvordergrund befindliche Wintergarten müsste gemäß Beschluss der Eigentümer im Falle einer Veräußerung auf Verlangen zurückgebaut werden.

Art des Gebäudes

Zweifamilien-Doppelhaushälfte

Geschosse	Erdgeschoss (EG) Dachgeschoss (DG) Spitzboden	lichte RH ca. 2,75 m, gemessen n. b. n. b.
Baujahr gemäß Auskunft	ca. 2007	Fertigstellung
Modernisierungen gemäß Auskunft	ca. 2021	Badsanierung
Konstruktionsart	Massivbauweise	
Decken	Decke über EG	Stahlbetondecke (lt. Baubeschreibung)
Fundamente (Annahme)	Bodenplatte, sowie Streifen- und Einzelfundamente (lt. Plan)	
Kelleraußenwände	-	
Außenwände/Fassade (lt. Baubeschreibung)	Art der Ausführung	Mauerwerkslochfassade - Massivbauweise aus Mauerwerk - Wärmedämmverbundsystem Verputz und Anstrich
	Oberflächen/Farbe	24 cm 10 cm
Treppe zum DG	Art der Ausführung	Holztreppe (lt. Baubeschreibung)
Aufzug	nicht vorhanden	
Dach	Dachform Konstruktion Dachhaut	Satteldach mit 38° Dachneigung handwerklicher Holzpfetten-Dachstuhl Profildachpfannen, rot

	Dachüberstand Entwässerung Gauben	ca. 100 cm (lt. Plan) Fall- und Dachrinnen aus Blech 1 x Widerkehr (Zwerchhaus) ca. 2,50 m breit; Seitenverkleidung Holzverschalung Dachdeckung wie Hauptdach
	Dachflächenfenster	5 Dachflächenfenster verschiedener Größen außenseitig mit Kupferblechabdeckung
	Kaminverkleidung Sonstiges	Blechverkleidung Schneefanggitter ostseitig über Hauseingang
Fenster- und Fenstertüren	Art der Ausführung Rahmen Verglasung Sonnenschutz	Kunststoffrahmenfenster weiß Zweischeibenisolierverglasung überwiegend kein Sonnenschutz vorhanden Bad Rollo mit Aufsatzkasten Schlafzimmer Rollo mit Aufsatzkasten raumseitig Naturstein außen Blech
Hauseingangstür	Art der Ausführung Oberflächen Beschläge Einbausituation	massive Kunststoffrahmenfüllungstür mit Blockzarge - Türblatt mit länglichem Glasausschnitt weiß Drehbeschlag Ostseite, eine Stufe unter angrenzendem Gelände
Wohnungseingangstür	Art der Ausführung Oberflächen Sonstiges	Schiebetür Türblatt geschlossen, Holzfurnier Zarge - Tür soweit erkennbar nicht abschließbar
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerks- und Trockenbauwände (gem. Auskunft)
Haustrennwand	Art der Ausführung	Trockenbau-Vorsatzschale auf dem Wärmedämmverbundsystem des benachbarten Wohnhauses
Treppenhauswände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände, ca. 24 cm (lt. Plan)

4.2 Technische Gebäudeausstattung

4.2.1 Ausstattung Heizung / Warmwasser

Installation	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation im Bereich der Wohnung
	Gemäß Auskunft ist WEG 1 nur über WEG 2 an die Warm- und Kaltwasserversorgung sowie an die Heizungsversorgung angeschlossen und verfügt über keine eigenständige Heizwärme und Gasversorgung
	Die Gas-Anschlussleitungen befinden sich alle auf dem Flst. 125/5 und die Versorgung erfolgt über die benachbarte Doppelhaushälfte Lagerhausstraße 14
Heizsystem	Gastherme für Heiz- und Brauchwasserversorgung; die Gastherme befindet sich im Bereich von WEG 2
Energieträger	Gas aus dem kommunalen Verteilernetz
<u>WEG Nr. 1</u>	
Raumheizung	Fußbodenheizung in allen Wohnräumen; im Bad zusätzlich ein Handtuchheizkörper
Verbrauchserfassung	Gaszähler nur für WEG 1 und WEG 2 zusammen vorhanden, keine eigenständige Verbrauchserfassung vorhanden ; der Gaszähler befindet sich im Bereich von WEG 2
	Standard durchschnittlich

4.2.2 Sanitärinstallation und -ausstattung

<u>WEG Nr. 1</u>	
Installation	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation im Bereich der Wohnung
	Gemäß Auskunft ist WEG 1 nur über WEG 2 an die Wasserversorgung angeschlossen und verfügt über keine eigenständige Wasserversorgung
	Die Anschlussleitungen befinden sich alle auf dem Flst. 125/5 und die Versorgung erfolgt über die benachbarte Doppelhaushälfte Lagerhausstraße 14
Ausstattung	Die Sanitärmöbel von 2021 sind hellen Farbtönen ausgeführt - bodengleiche Dusche mit Klarglasabtrennung - Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten - Waschtisch mit Waschbecken
	Standard durchschnittlich bis gehoben

4.2.3 Elektroinstallation und -ausstattungWEG Nr. 1

Installation/Ausstattg. überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingearbeitet

Gemäß Auskunft ist WEG 1 nur über WEG 2 an die Stromversorgung angeschlossen und **verfügt über keine eigenständige Stromversorgung**

Die Anschlussleitungen und die Elektrohauptverteilung befinden sich alle auf dem Flst. 125/5 und die Versorgung erfolgt über die benachbarte Doppelhaushälfte Lagerhausstraße 14

Absicherungen

**Unterverteilung befindet sich in WEG 2
Hauptverteilung befindet sich auf Flst. 125/5**

Verbrauchserfassung

keine eigene Verbrauchserfassung; WEG 1 ist an WEG 2 mit angebunden

Steckdosen/Licht

durchschnittliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe vorhanden

Telefon/Internet

Anschluss vorhanden (über WEG 2)

Standard | **durchschnittlich**

4.2.4 Lüftung

Fensterlüftung

Standard | **einfach / mittel**

4.2.5 Innenausstattung - WEG Nr. 1

Standard **durchschnittlich**
 Zustand **sehr guter Erhaltungszustand**

Küche

Böden
 Wände
 Decken

Parkett-Landhausdielen, weiß geölt
 Verputz, Anstrich weiß/hell abgetönt
 Verputz, Anstrich weiß

Schlafzimmer

Böden
 Wände
 Decken

Parkett-Landhausdielen, weiß geölt
 Verputz, Anstrich weiß/hell abgetönt
 Verputz, Anstrich weiß

Wohn-/Esszimmer

Böden
 Wände
 Decken

Parkett-Landhausdielen, weiß geölt
 Verputz, Anstrich weiß/hell abgetönt
 Verputz, Anstrich weiß

Arbeitszimmer

Boden
 Wände
 Decke

Parkett-Landhausdielen, weiß geölt
 Verputz, Anstrich weiß/hell abgetönt
 Verputz, Anstrich weiß

Bad

Boden
 Wände
 Decke
 Ausstattung

großformatige Bodenfliesen
 Verputz, Anstrich weiß und großformatige Wandfliesen
 Verputz, Anstrich weiß
 - bodengleiche Dusche mit Klarglasabtrennung
 - Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten
 - Waschtisch mit Waschbecken
 - Handtuchheizkörper

Innentüren

Art der Ausführung Röhrenspanholztüren mit Umfassungszarge
 Schiebetüren
 Oberflächen weiß beschichtet

Standard | **einfach bis durchschnittlich**

Sondernutzungsrecht - Freisitz

Der Freisitz ist integriert in den vorhandenen Wintergarten und zum Wertermittlungsstichtag gar nicht mehr abgrenzbar vorhanden.

Boden
 Wände
 Decke

großformatige Fliesen ohne Verfugung (trocken verlegt)
 Verputz, Anstrich weiß
 Holzdecke des Wintergartendachs

Standard | **einfach**

Sondernutzungsrecht – Stellplatz 1

Boden

Betonpflastersteine

Standard | **durchschnittlich**

4.3 Sonstige bauliche Anlagen (Gemeinschaftseigentum)

Die sonstigen baulichen Anlagen der Wohnanlage gehören zum Gemeinschaftseigentum:

- Vordach/Terrasse Ostseite

Anmerkung | Die im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke vorhandene **Holzhütte** ist nach Auskunft Eigentum einer dritten Partei.

4.4 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der vorgefundenen und beschriebenen Bauausführung wird ein

durchschnittlicher Energiestandard

zugrunde gelegt.

4.5 Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Beim Ortstermin wurde **kein** wertrelevantes **vermeintliches Zubehör vorgefunden**.

Anmerkung | Die in der Wohnung vorhandene **Einbauküche** und die **Holzhütte** im Bereich der nordwestlichen Grundstückscke sind nach Auskunft Eigentum einer dritten Partei.

4.6 Außenanlagen Gemeinschaftseigentum

Flst. 125/4

Die zum Allgemeineigentum gehörenden Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - Zufahrt | Südosten |
| - Hofflächen/Parkplätze | Osten/Nordosten |
| - Grünflächen | Westen/Südwesten/Norden |

Erschließungsflächen

- | | |
|------------------|--------------------|
| - Weg-/Hoffläche | Betonsteinpflaster |
|------------------|--------------------|

Grünflächen

Rasenflächen mit Baum- und Strauchanpflanzungen

Einfriedung

teilweise Betondielen zur Abgrenzung; ansonsten keine Einfriedung

Standard | einfach

4.7 Außenanlagen Sonderer- gentum

4.7.1 Pkw-Stellplatz Nr. 1

Oberfläche

Betonpflastersteine

5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgende Aufzählung **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** erhebt und nicht abschließend ist. Die Beurteilung der baulichen Anlage erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

Gemeinschaftseigentum

Das Wohnhaus Lagerstraße 14a wurde ursprünglich ca. 2007 fertig gestellt. Die Erstnutzung des Gebäudes war die einer Gewerbenutzung, weshalb der Ausbaustandard in Teilbereichen einfacher ausgelegt ist.

1. Gemäß Auskunft ist die Dachkonstruktion nicht winddicht ausgeführt und müsste nachgearbeitet werden.
2. Die Trennwand zum benachbarten Wohnhaus auf Flst. 125/5 ist gemäß Auskunft entgegen der Plandarstellungen schalltechnisch nicht entkoppelt, womit aus technischer Sicht keine zeitgemäße Schall-dämmung zum Nachbargebäude besteht.
3. Das Flurstück 125/4 verfügt über keine eigenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Zuleitungen kommen alle von der benachbarten Doppelhaushälfte auf Flst. 125/5.
4. Die Hoffläche vor dem Haus und den Parkplätzen weist mittlerweile deutlich sichtbare Senkungen auf

Sondereigentum WEG Nr. 1

Die Wohnung konnte von innen besichtigt werden. Nach äußerem Anschein stammt die Ausstattung vorrangig von 2007; das Bad wurde gemäß Auskunft ca. 2021 erneuert.

Gemäß Auskunft liegen jedoch folgende schwerwiegende Mängel vor:

1. Die Wohnung verfügt über keine eigenen Verbrauchszähler (Strom-, Wasser- und Gasverbrauch) und werden nach individueller Vereinbarung abgerechnet.
2. Die Gastherme befindet sich im Bereich der Wohnung Nr. 2 und ist im Zweifelsfall nicht frei zugänglich
3. Der Elektro-Unterverteiler befindet sich gemäß Auskunft in der Wohnung Nr. 2
4. Der hochwertige Wintergartenanbau auf der Westseite ist erheblich größer als der gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechtsfläche ausgewiesene Freisitz. Gem. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.01.2021 wurde mit der Eigentümergemeinschaft für den Fall eines Verkaufs oder einer Scheidung der Rückbau vereinbart.
5. Bei den (nachträglich) eingebauten Trockenbau-Trennwänden vom Wohn-/Esszimmer zum Arbeitszimmer und zum Bad ragen einigen Schrauben aus der Unterkonstruktion und schleifen entlang der dort eingebauten Schiebetüren, wodurch auf den Türoberflächen Kratzer entstanden sind.
6. Das Vordach auf der Ostseite des Hauses und des Hauses ist streng genommen Gemeinschaftseigentum; ebenso die darunter befindliche Terrasse. Inwiefern hier eine Rückbauverpflichtung besteht, ist nicht bekannt.

7. Wohnungstür als Schiebetür ausgeführt und soweit erkennbar nicht abschließbar.

Fazit | Sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch im Bereich des Sondereigentums WEG Nr. 1 sind **erhebliche Mängel** festzustellen.

6 Zahlen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung**6.1 Nutzung / Vermietungssituation**

Zum Wertermittlungsstichtag war die Raumeinheit Nr. 1 für Wohnzwecke genutzt.

6.2 Bewirtschaftungskosten

Es liegen keine Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne vor.

6.2.1 Wohnung Nr. 1

Die Kostentragung ist individuell vereinbart.

6.3 Instandhaltungsrücklagen

Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.

6.3.1 Wohnung Nr. 1

Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.

6.3.2 Mietsituation zum Wertermittlungsstichtag

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt **eigenenutzt**.

7 Beurteilung

7.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig und erfüllt insgesamt durchschnittliche Nutzeransprüche, insbesondere für Ein- bis Zweipersonenhaushalte.

Die Raumzuordnungen und Raumzusammenhänge sind teilweise ungewöhnlich gelöst, wohl aber nicht ohne Qualität. Die Raumgrößen sind insgesamt durchschnittlich.

Eine barrierefreie Nutzung ist wegen der Lage des Oberbodens rd. 15 cm unterhalb des angrenzenden Geländes und fehlender Bewegungsflächen nicht möglich.

In Bezug auf die Wohnungsgröße **ist eine funktionale und durchschnittliche bis gute Grundrissgestaltung gegeben.**

7.2 Besonnung/Belichtung

Die Belichtungsqualität der Raumeinheit Nr. 1 ist insgesamt durchschnittlich bis gut. Das Bad ist natürlich belichtet und belüftet.

7.3 Bauzustand und Modernisierung

Gemeinschaftseigentum

Gemäß Auskunft ist das Dach nicht winddicht ausgeführt.

WEG Nr. 1

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Davon abgesehen ist ggfs. der verbindliche Rückbau des Wintergartens und die Herstellung einer eigenständigen Strom- und Gasversorgung sowie Wasser-/Abwasserleitungen.

7.4 Immissionsbelastung

Insgesamt liegen keine signifikanten Immissionsbelastungen vor.

7.5 Energetische Betrachtung

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar und die angetroffene Bauausführungen berücksichtigend, ist nach Einschätzung ein nicht mehr ganz aktueller energetischer Standard gegeben.

7.6 Drittverwendung

Das Bewertungsobjekt kann vorrangig zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist laut Teilungserklärung nur für nicht störende gewerbliche Zwecke zulässig.

7.7 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag gedämpft bei weiterhin unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Die Arbeitslosenzahlen im Landkreis Ostallgäu sind mit nur 2,8 % mit jedoch die niedrigsten in Bayern.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Als Folge der jahrelangen Finanzmarktpolitik (Corona-Pandemie/Ukriekrieg/wirtschaftliche Gefügeverschiebungen) besteht zum Wertermittlungsstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt. Zum Wertermittlungsstichtag derzeit liegen aktuelle Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,5 %.

7.8 Marktlage

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Pforzen und der Landkreis Ostallgäu weist in den letzten Jahren eine durchaus signifikante wachsende demographische Entwicklung auf.² In den nächsten 20 Jahren wird eine Bevölkerungszunahme von über 7,5 % prognostiziert.

Die allgemeine Lage am örtlichen Immobilienmarkt weist in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag sinkende Kaufpreise auf, wobei in den letzten Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag eine Konsolidierung stattfindet.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss weist für die Jahre 2020/2021 in Pforzen folgende Kauffälle und Umsätze aus³:

2020 1 Kauffälle mit Geldumsatz 0,27 Mio €
2021 28 Kauffälle mit Geldumsatz 7,74 Mio €

IVD-Marktbericht

Der Marktbericht⁴ - Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien - des IVD weist für das Frühjahr 2025 zu Pforzen keine Werte aus. Es wird zurückgegriffen auf die Kennzahlen der benachbarten Stadt Kaufbeuren:

Eigentumswohnungen/Bestand (3 Zimmer, 80 m², ohne Stellplatz)

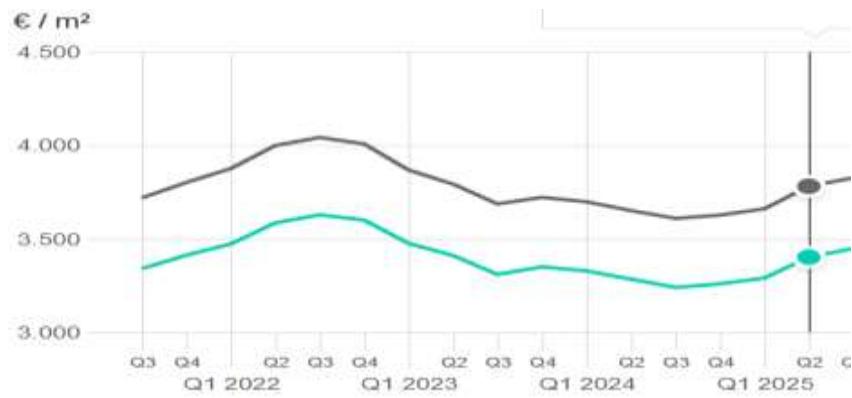
einfacher ⁵ Wohnwert	2.250 €/m ²
mittlerer ⁶ Wohnwert	2.500 €/m ²
guter ⁷ Wohnwert	2.700 €/m ²
sehr guter ⁸ Wohnwert	2.880 €/m ²

Immoscout24.de zum Q2/2025

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für die Pforzen aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, Pforzen $\varnothing 3.259 \text{ €/m}^2$

Die Entwicklung der Markt- und Mietpreise wird von Immoscout24 wie folgt dargestellt:



Entwicklung von Angebotspreisen seit Q3/2021; Quelle: Immoscout24.de

² <http://www.wegweiser-kommune.de>

³ Gutachterausschuss, Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Ostallgäu, Seite 86

⁴ IVD, Preisspiegel Bayern 2025, Seite 33

⁵ Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage, z. B. Industrievorort

⁶ Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischter-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz; ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

⁷ Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage

⁸ Sehr guter Wohnwert: modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnanlage

Immowelt.de für 2025

Das Internetportal „immowelt.de“ weist für Pforzen aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, allgemein

Ø 3.518 €/m²

Jahr	• Preis pro m ²	Veränderung zum Vorjahr
2025	3.518 €	• +1,9 %
2024	3.470 €	• +6,5 %
2023	3.270 €	• -10,8 %
2022	3.658 €	• -3,2 %
2021	3.888 €	• +15,3 %
2020	3.354 €	• +12,8 %
2019	3.073 €	• +11,8 %
2018	2.638 €	• +16,2 %
2017	2.310 €	-



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2017 und Preisgefüge in Pforzen; Quelle: Immowelt.de

7.9 Marktgängigkeit

Es wird von einer **mäßigen Marktgängigkeit** ausgegangen bei überdurchschnittlich langem Vermarktungszeitraum.

8 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zuschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

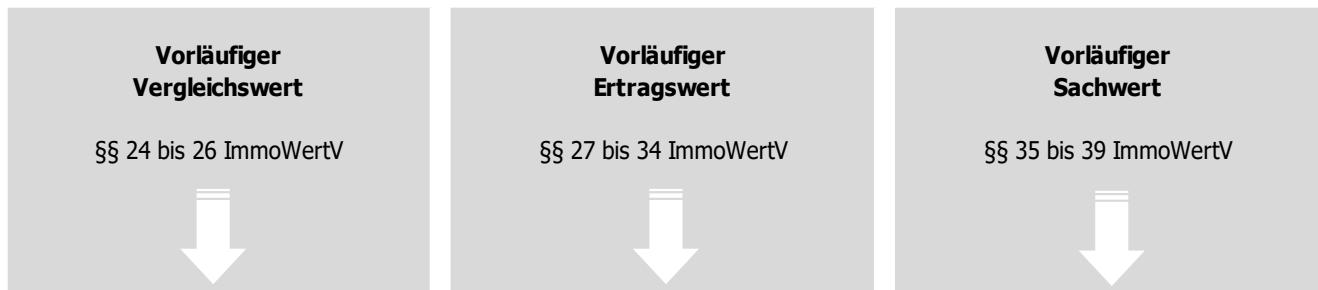
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzungen
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätzungen
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



9 Bodenwert

9.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

9.2 Zonierung von Flst. 125/4 nach Wertigkeiten

Das Bewertungsgrundstück weist in sich verschiedene Zonen und Wertigkeiten auf

1. Baulandfläche
2. Zuwegung
3. nicht bebaubare Gartenlandfläche



Luftbild von Flst. 125/4 mit gekennzeichneten Zonierungen innerhalb des Grundstücks

1. Baulandfläche	gemessen Lageplan	421 m ²
2. Zuwegung	gemessen Lageplan	79 m ²
3. Gartenlandfläche	Differenz	310 m ²
Gesamtfläche	Grundbuch	810 m ²

9.3 Baulandfläche - Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **vier Vergleichspreise** aus der Zeit 11/2023 bis 12/2024 zur Verfügung stellen. Von 2025 liegt dabei nur ein Wert vor.

Aufgrund der Datenschutzbestimmungen werden die Vergleichspreise anonymisiert wiedergegeben:

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt
Bew.-	Flst.			
Grundst.	125/4	810 m ²		Jul 25
1	Pforzen	575 m ²	320 €/m ²	Feb 25
2	Pforzen	401 m ²	324 €/m ²	Jun 24
3	Pforzen	886 m ²	394 €/m ²	Jun 24
4	Pforzen	838 m ²	227 €/m ²	Apr 24

9.3.1 Notwendige Anpassungen - Baulandfläche

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Die regionale Preisentwicklung für Bodenwerte fand Ende 2022 ihren Höhepunkt und im Verlauf des Jahres 2023 ihren Tiefpunkt. Etwa seit dem 4. Quartal 2023 ist eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ergibt sich in der Zeit von Ende 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag keine wesentliche Änderung bei den Bodenrichtwerten im Landkreisgebiet. Es erfolgt daher

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

Anpassung Lage

Die Vergleichsgrundstücke liegen alle im Innerortsbereich und weisen damit etwas schlechtere Lageeigenschaften auf als das am Ortsrand mit freiem Blick in die Landschaft gelegene Flst. 125/4. In Bezug auf das Bewertungsgrundstück wird nach Abwägung vorgenommen eine

Lageanpassung von +10 % (Faktor 1,10).

9.3.2 Ermittlung Vergleichswert

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Lage	Lagefaktor	angepasster Vergleichswert
Bew.-	Flst.						
Grundst.	125/4	810 m ²		Jul 25			
1	Pforzen	575 m ²	320 €/m ²	Feb 25	s	1,10	352 €/m ²
2	Pforzen	401 m ²	324 €/m ²	Jun 24	s	1,10	356 €/m ²
3	Pforzen	886 m ²	394 €/m ²	Jun 24	s	1,10	433 €/m ²
4	Pforzen	838 m ²	227 €/m ²	Apr 24	s	1,10	250 €/m ²
Mittelwert		675 m ²	316 €/m ²				348 €/m ²
Median		707 m ²	322 €/m ²				354 €/m ²
Standardabweichung			75 €/m ² (Sigma)				
Variationskoeffizient			21,59%				
<u>Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)</u>					<u>Lage</u>		
Unterer Grenzwert		198 €/m ²			s	schlechtere Lage	
Oberer Grenzwert		498 €/m ²			g	gleichwertige Lage	

Die Vergleichswerte weisen eine vergleichbar hohe Standardabweichung auf und fallen insgesamt relativ inhomogen aus. Es wird daher der Medianwert der Auswertung zur Anwendung gebracht.

Vergleichswert 354 €/m² (Medianwert)

9.4 Baulandfläche - Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 9.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte verabschiedet, welche für den Wertermittlungsstichtag relevant sind.



Auszug Bodenrichtwertkarte mit Lagekennzeichnung (grün) der Lagerhausstraße 14

Das Bewertungsobjekt liegt in der **Bodenrichtwertzone 158100**. Der pauschal ausgewiesene Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbauflächen beträgt zum 01.01.2024

265 €/m².

9.4.1 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhaltet bereits den Wertanteil für die Erschließung**.

9.5 Baulandfläche

9.5.1 Wertrelevante Abweichungen

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2024 und ist damit zum Wertermittlungsstichtag über 1 Jahre alt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ergibt sich in der Zeit von Ende 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag keine wesentliche Änderung bei den Bodenrichtwerten im Landkreisgebiet. Es erfolgt daher

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

Lage

Das Flurstück 125/4 weist im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück des Bodenrichtwertgebiets in der Gesamtbetrachtung wertrelevanten Abweichungen hinsichtlich Immissionsbelastungen auf.

Insbesondere die ruhige Ortsrandlage mit zum Wertermittlungsstichtag geltenden Baurecht unverbaubarem Blick in die Landschaft stehen für eine deutlich überdurchschnittliche Lagequalität. Nach Abwägung erfolgt

eine Lageanpassung von +10 % (Faktor 1,10).

9.5.2 Baulandfläche - Anpassung Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	265,00 €/m ²
<u>Anpassung Bodenwertentwicklung</u>	0,00%	= 0,00 €/m ²
Zwischenwert		265,00 €/m ²
<u>Lage im BRW-Gebiet</u>	10,00%	= 26,50 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		= 291,50 €/m ²

Anangepasster Bodenrichtwert rd. 292 €/m²

9.6 Gewählter Bodenwertansatz

Der aus den Vergleichswerten abgeleitete Bodenwertansatz und der angepasste Bodenrichtwert weichen rd. 20 % voneinander ab.

Vergleichswert	354 €/m ²
Anangepasster Bodenrichtwert	292 €/m ²

Mit nur vier Vergleichswerten gehen erhebliche statistische Unsicherheiten einher. Zudem sind die Vergleichswerte in sich doch sehr inhomogen. Aus diesem Grund

**wird dem angepassten Bodenrichtwert
in Höhe von 292 €/m² der Vorzug gegeben**

und zur Anwendung gebracht.

9.7 Zuwegung – Ansatz Bodenwert

Die Zufahrtsfläche im Südosten ist eine reine Verkehrsfläche und weist daher nicht die Wertigkeit einer Baulandfläche auf. Gemäß Fachliteratur⁹ werden für **private Erschließungsflächen erfahrungsgemäß bis zu 50 %** des angrenzenden Baulands bezahlt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird für die Fläche nach Abwägung ein

Wertansatz in Höhe von 50 % (Faktor 0,50/Abschlag -50 %)

des Bodenrichtwerts angrenzender Baulandflächen zum Ansatz gebracht.

9.7.1 Anpassung Bodenwertansatz Zuwegung

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	265,00 €/m ²
Anpassung Bodenwertentwicklung	0,00%	= 0,00 €/m ²
Zwischenwert		265,00 €/m ²
Anpassung für Verkehrsfläche	-50,00%	= -132,50 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		= 132,50 €/m ²

Anangepasster Bodenrichtwert rd. 133 €/m²

9.8 Gartenland – Ansatz Bodenwert

Der gesamte westliche Grundstücksbereich liegt im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB und ist keine Baulandfläche. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Grundstücksbebauung ist dies Fläche als Gartenlandfläche zu werten.

Gartenlandflächen werden gemäß Empfehlungen der Fachliteratur mit durchschnittlich bis zu 30 % des Bodenrichtwert für Baulandflächen zum Ansatz gebracht. Durchschnittliche Ansätze liegen oft in einer Spanne von 10 bis 20 % des Bodenrichtwerts¹⁰. Gemäß Untersuchungen des Gutachterausschusses Mühlheim an der Ruhr ist der Wertansatz für Gartenland umso geringer, desto größer die Fläche ist¹¹. Der Gutachterausschuss hat hierzu keine Ansätze veröffentlicht. Die vorliegenden Gartenlandfläche ist insbesondere gekennzeichnet durch

- eine im nördlichen Bereich hochwertige Flächenqualität am Ortsrand

Insbesondere unter Heranziehung dieses Hauptmerkmals wird nach Abwägung zum Ansatz gebracht ein

Wertansatz in Höhe von 30 % (Faktor 0,30/Abschlag -70 %)

In Bezug auf den Bodenrichtwert angrenzender Baulandflächen.

9.8.1 Anpassung Bodenwertansatz Gartenland

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	265,00 €/m ²
Anpassung Bodenwertentwicklung	0,00%	= 0,00 €/m ²
Zwischenwert		265,00 €/m ²
Anpassung für Gartenlandfläche	-70,00%	= -185,50 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		= 79,50 €/m ²

Anangepasster Bodenrichtwert rd. 80 €/m²

⁹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage von 2020, Seite 2475

¹⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Seite 1460 ff.

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Seite 1463

9.9 Bodenwert Flst. 125/4

Bauland	421 m ²	x	292 €/m ²	=	122.932 €
Zuwegung	79 m ²	x	133 €/m ²	=	10.507 €
Gartenland	310 m ²	x	80 €/m ²	=	24.800 €
Flst. 125/4	810 m ²		195 €/m ²		158.239 €

Bodenwert Flst. 125/4 **rd. 158.000 €****9.9.1 Bodenwertanteil WEG Nr. 1 an Flst. 125/4**

Der Bodenwertanteil der Raumeinheit Nr. 1 bemisst sich nach dem Mit-eigentumsanteil (MEA) von 1/2.

Bodenwert Flst. 125/4	=	158.239 €
davon MEA	=	79.120 €

Bodenwertanteil WEG Nr. 1 **rd. 79.000 €**

10 Vergleichswertverfahren für Wohnungseigentum (WEG)

10.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

10.2 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **insgesamt keine geeigneten Vergleichskauffälle** aus den Jahren 2023/2024 zur Verfügung stellen.

Das direkte Vergleichswertverfahren kann nicht zur Anwendung gebracht werden.

10.3 Gebäudewertfaktor Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht aber Vergleichsfaktoren für Wohnungen veröffentlicht, basierend auf einer Datenbasis aus dem Zeitraum zwischen 2020/2021¹². Insgesamt wurden 428 Kauffälle ausgewertet.

Der Vergleichsfaktor basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse mit Abhängigkeiten in Bezug auf die Restnutzungsdauer (RND) und das Bodenrichtwertniveau (BRW). Die Regressionsgleichung lautet wie folgt:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichsfaktor} &= + 835,253 \\
 (\text{€/m}^2 \text{ Wohnfläche}) &+ 2,907 \times \text{Bodenrichtwert} \\
 &+ 33,530 \times \text{Restnutzungsdauer} \\
 \\
 \text{Objektdaten} &\quad \text{Bodenrichtwert}^{13} \quad 200 \text{ €/m}^2 \\
 &\quad \text{Restnutzungsdauer} \quad 18 \text{ Jahre} \\
 \\
 \text{Vergleichsfaktor} &= + 835,253 \text{ €/m}^2 \\
 (\text{€/m}^2 \text{ Wohnfläche}) &+ 2,907 \times 200 \text{ €/m}^2 \quad + 581,400 \text{ €/m}^2 \\
 &+ 33,530 \times 62 \text{ Jahre} \quad + 2.078,860 \text{ €/m}^2 \\
 \\
 \text{Vergleichsfaktor} &= 3.496 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Gebäudefaktor rd. 3.496 €/m²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht berücksichtigt. Die Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses basieren auf einer zum Wertermittlungsstichtag mittlerweile 4 bis 5 Jahre alten Datenbasis und sind veraltet.

¹² Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2020/2021, Seite 116 ff

¹³ Es ist der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2020 anzuwenden: BRW Pforzen zum 01.01.2020: 200 €/m²

10.4 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Anmerkung | Das Vergleichswertverfahren auf Grundlage des zurückliegenden Auswertungszeitraums 2020/2021 weist eine nur eingeschränkte Aussagekraft auf.

Der Gebäudefaktor basiert auf Daten von 2020 und 2021. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Wohnungspreise im Landkreis OAL seit 2022 wie folgt entwickelt¹⁴.

Jahr	Wohnungspreisindex	OAL	Preisänderungen z. Vorjahr
2020	Index	Jahresmittel	223 (100)
2021	Index	Jahresmittel	262 (117)
2022	Index	Jahresmittel	310 (139)
2023	Index	Jahresmittel	291 (130)
2024	Index	Jahresmittel	281 (126)

Eine Auswertung für 2025 liegt noch nicht vor. Aus der Marktrecherchen ergibt sich im Vergleich zu 2024 ein sich abflachender Indexrückgang mit Tendenz zu einer Seitwärtsbewegung. Es ergibt sich ein ähnliches Preisniveau wie 2021. Nach Abwägung wird vorgenommen

keine Anpassung.

10.5 Vergleichswerte für oberirdische Stellplätze

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage keine Vergleichswerte für oberirdischen Pkw-Stellplätze in Pforzen mitteilen.

Aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses geht hervor, dass für die Modellansätze von Wertermittlungsdaten Pkw-Stellplätze einen landkreisdurchschnittlichen Ansatz von 6.000 € erfahren.¹⁵

Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht ein

**Wertansatz
Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz Nr. 1 von 6.000 €.**

¹⁴ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2021, Seite 134 und Angaben des Gutachterausschusses

¹⁵ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2021, Seite 106

10.6 Besondere objektspezifische Merkmale

10.6.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen und keine evtl. Steuervorteile oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsobjekt im Bereich Gemeinschaftseigentum kaum Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf. Im Bereich der Raumeinheit Nr. 1 ist Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden vorhanden.

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus, diese sind zumeist höher.

Nicht disponibile Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponibile Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Die hier ermittelten Werteinflüsse basieren auf Angaben der Fachliteratur und Internetrecherchen.

Gemeinschaftseigentum

Wie in Ziffer 5 ausgeführt, liegt im Bereich des Gemeinschaftseigentums Instandhaltungsstau vor. Nachfolgend wird der jeweilige Werteinfluss und der zugehörige Kostentragungsanteil mit dargestellt:

Mängelbehaftetes Bauteil	Anteil	Werteinfluss für WEG Nr. 1
1. Erneuerung Winddichtung Dach	1/2	17.294 €
2. Mangelhafter Schallschutz (praktisch nicht behebbar)	1/2	10.000 €
3. Aufteilung Versorgungsleitungen Flst. 125/4 (Regelung gem. Urkunde in Abt. II) daher Ersatzwert Wertfeststellung separat	1/4	
4. Ausbesserung Hoffläche	1/2	4.900 €

Sondereigentum WEG Nr. 1

Wie in Ziffer 5 ausgeführt, liegt im Bereich von Wohnungseigentum Nr. 1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden vor.

Nachfolgend wird der jeweilige Werteinfluss und der zugehörige Kostentragungsanteil mit dargestellt:

Mängelbehaftetes Bauteil	Anteil	Werteinfluss für WEG Nr. 1
5. Verbrauchszähler/Installationen Auf trennen WEG 1 und 2	1	18.845 €

6. Abbau Wintergarten	1	12.730 €
7. Eingangstür/Trockenbau Flst. 125/4	1	3.000 €
Gesamtsumme	Gemeinschaftseigentum	42.194 €
<u>Instandhaltungsstau</u>	<u>Sondereigentum WEG 1</u>	<u>34.575 €</u>
Vorläufige Gesamtsumme		66.769 €

Die Ableitung der einzelnen Werteinflüsse sind den Anlagen zu entnehmen.

Baunebenkosten und Unwägbarkeiten

Die genannten einzelnen Werteinflüssen beinhalten noch keine Baunebenkosten und noch keine Unwägbarkeiten. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 25 % bezogen auf die vorläufige Gesamtsumme angewendet.

Ableitung Werteinfluss Instandhaltungsstau

Gesamtsumme	66.769 €
<u>zzgl. BNK/Unwägbarkeiten 25 %</u>	<u>16.692 €</u>
Vorläufige Gesamtsumme	83.461 €

**Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel u. Schäden
WEG Nr. 1 rd. -88.500 €**

10.7 Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

10.8 Wertableitung Vergleichswert WEG Nr. 1

Vergleichswertberechnung

WFL (m ²) * VW-Ansatz (€/m ²)	69 m ²	x	3.496 €/m ²	=	241.224 €
oberirdischer Stellplatz Nr. 1	1	x	6.000 €	=	6.000 €
Zwischensumme					247.224 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden	-88.500 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	158.724 €

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

Bleibt ohne Berücksichtigung	0 €
Vergleichswert	158.724 €
Rundungsbetrag	(0,17 %)
Vergleichswert	rd. 159.000 €

(entspricht einem Wert von rd. 2.304 € /m² Wohnfläche)

11 Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei Wohnungseigentum ist nach übereinstimmender Auffassung von Bewertungspraxis und Fachliteratur neben dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes ausschlaggebend, weil für den Erwerber die zukünftigen Erträge der Geldanlage von Interesse sind.

11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

11.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet und üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Ansatz

Für die Wohnung wird in Anlehnung an die ImmoWertV zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

11.4 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum anzusetzen, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die technische Restnutzungsdauer des Objektes ist somit nicht maßgeblich.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) kann die Restnutzungsdauer (RND) mit Hilfe von Modernisierungspunkten abgeleitet werden.

11.4.1 Modernisierungen

Gemäß Ziffer 2 der Anlage 2 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) geht das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von aus, dass Modernisierungen die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer strecken können.

Das Wohnhaus Lagerhausstraße 14 wurde gemäß Auskunft 2007 fertig gestellt.

Seit Fertigstellung wurden insbesondere im Bereich der Wohnung Nr. 1 folgende Maßnahmen vorgenommen

1. Erneuerung Bad inkl. Sanitäreinrichtung
2. Umgestaltung der Grundrissorganisation

Zusätzlich zu den o. g. Maßnahmen werden im vorliegenden Bewertungsfall folgende Maßnahme fiktiv ausgeführt berücksichtigt:

1. Renovierung Dach (Herstellung eines winddichten Dachs)
2. Herstellung einer eigenen HeizwärmeverSORGUNG
3. Herstellung einer eigenen Stromversorgung
4. Herstellung einer eigenen Wasserversorgung

Die Auswertung gemäß o. g. Anlage zur ImmoWertV gelangt zu folgendem Ergebnis:

Modernisierungselemente	max. Punkte	bewertet
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
		7

Modernisierungspunkte und Grad der Modernisierung

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
 13 Punkte = überwiegend modernisiert
 ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Die tatsächlich ausgeführten Maßnahmen und die fiktiv ausgeführten Maßnahmen ergeben insgesamt

7 Modernisierungspunkte.

Ermittlung fiktives Baujahr nach Modernisierung

Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV ergeben die 7 Modernisierungspunkte in Bezug auf das Gebäudealter von (nur) 18 Jahren **keine Verlängerung der Restnutzungsdauer**. Es ergeben sich folgende Objektdaten:

fiktives Baujahr 2007

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

fiktives Gebäudealter 18 Jahre

fiktive Restnutzungsdauer 62 Jahre

11.5 Rohertrag

11.5.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

11.5.2 Mietspiegel

11.5.3 Marktberichte

Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung **eigengenutzt**.

Für Pforzen gibt es keinen Mietspiegel.

IVD Marktbericht

Der Marktbericht - Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien - des IVD weist für das Frühjahr 2025 zu Pforzen keine Werte aus. Es wird deshalb zurückgegriffen auf die Kennzahlen der benachbarten Stadt Kaufbeuren:

IVD - Wohnungsmieten im Bestand - Kaufbeuren

Gemäß dem IVD Preisspiegel Bayern¹⁶ werden für Wohnimmobilien im Frühjahr 2025 in Kaufbeuren (für Pforzen sind keine Werte ausgewiesen) in Abhängigkeit zum jeweiligen Wohnwert¹⁷ folgende Durchschnittspreise (Nettokalt-Mieten) für Bestandsmieten bei Neuvermietung genannt (bezogen auf 3 Zimmer, 70 m² Wfl., ohne Stellplatz):

Frühjahr 2025 - Kaufbeuren

Wohnwert	Bestandsobjekte	Neubau
einfach	7,50 €/m ²	
mittel	8,30 €/m ²	9,90 €/m ²
gut	8,80 €/m ²	10,80 €/m ²
sehr gut	9,40 €/m ²	11,90 €/m ²

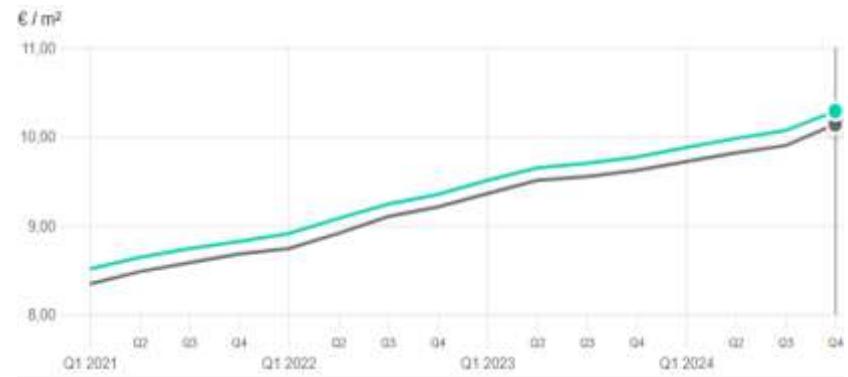
Internetportale

In denen einschlägigen Internetportalen sind folgende Mietpreise auf Grundlage von Mietanzeigen veröffentlicht:

Immoscout24.de zum Q2/2025

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, Lagerhausstraße 14a Ø 10,09 €/m²
 Wohnungen, Ostallgäu Ø 10,35€/m²



Entwicklung der Wohnungs-Mietpreise seit Q1 2021; Quelle: Immoscout24.de

¹⁶ IVD Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2025, Seite 46

¹⁷ Dem **einfachen Wohnwert** (kein zentrales Heizsystem) kommt unterschiedliches Gewicht zu: Wohnungstyp wegen der starken Modernisierungsaktivitäten der letzten 10 Jahre kaum noch anzutreffen. Wird genannt um untere Preissegmente zu markieren.

Als **mittlere Wohnwert** wird definiert durch: Normalausstattung, zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung, allgem. Wohngebiet m. gem. Bevölkerung

Als **guter Wohnwert** gilt: gehobener Durchschnitt, reines Wohngebiet, ruhige Wohnlage, neuzeitliche Ausstattung, guter Zustand

Wohnungsboerse.de für 2025 - Kaufbeuren

Das Internetportal „wohnungsboerse.net“ weist für Kaufbeuren auf Grundlage von Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungsgröße 30 m² Ø 12,16 €/m² p. M.
 Wohnungsgröße 60 m² Ø 11,37 €/m² p. M.
 Wohnungsgröße 100 m² Ø 11,41 €/m² p. M.



Entwicklung der Wohnungs-Mietpreise seit 2011; Quelle: wohnungsboerse.net

Bei Mietwerten für die Stadt Kaufbeuren ist zu berücksichtigen, dass für die außerstädtische Lage von Pforzen Abschläge anzubringen wären.

11.5.4 Marktüblicher Mietansatz – Jahresrohertrag (JRöE)

Bei Ermittlung der marktüblichen Mietansätze wurde auf Erfahrungswerte der Sachverständigentätigkeit, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklerunternehmen sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen. Insbesondere unter Zugrundelegung

- Lage (gute Wohnlage)
- Größe (rd. 69 m² Wohnfläche)
- Art (2,5-Zimmer Wohnung, EG mit Freisitz)
- Ausstattung (durchschnittlich/modern)
- Beschaffenheit (teilweise modernisiert, keine Barrierefreiheit)
- Energiestandard (durchschnittlich)

wird folgender ein marktüblicher Mietansatz gewählt:

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fläche Wohnen	Mietansatz mtl.	marktüblicher Ertrag	Anteil am Gesamtertrag
1	EG - WEG Nr. 1	Wohnen	69 m ²	10,50 €/m ²	724,50 €	97,31%
2	oberird. Stpl.	Pkw-Stellplatz	1 Stpl.	psch.	20,00 €	2,69%
				Gesamtertrag monatlich	744,50 €	100,00%
Jahresrohertrag (JRöE) p. a.						8.934 €

Die angesetzten Mieten gelten für einen mangelfreien Objektzustand.

11.6 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32, Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

11.6.1 Betriebskosten

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind oder ggfs. durch Nachzahlungen beglichen werden und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

11.6.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 ImmoWertV).

Wohnflächen bzw. Garagenstellplätze

Anlage 3 ImmoWertV nennt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags folgenden Ansatz:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	359 € p.a.
je Eigentumswohnung	429 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	47 € p.a.

Ansatz

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung wird folgender Wert pauschal angesetzt:

Wohnung	429 € p.a. für die Wohneinheit
Stellplatz	47 € p.a.

11.6.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags einen pauschalen Ansatz von 14,00 €/m² p.a.

Stellplatz

Anlage 3 der ImmoWertV enthält keine Empfehlungen für nicht überdachte Pkw-Stellplätze. Aus der Fachliteratur lässt sich ein Ansatz in Höhe von rd. 26 € pro Stellplatz und Jahr entnehmen¹⁸.

Ansatz

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung wird zum Ansatz gebracht:

Wohnung	14,00 €/m² p.a. Wohnfläche
Stellplatz	pauschal 26 € p.a.

¹⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage von 2023, Seite 1666 (Literaturangabe auf Wertermittlungstichtag angepasst)

11.6.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstückssteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/Gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

Ansatz

Es handelt sich um eine Wohneinheit. Es werden als Mietausfallwagnis angesetzt

2 % des Jahresrohertrags (JRöE).

11.6.5 Liegenschaftszinssatz (LZ)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Beim Ertragswertverfahren wird die Konstanz der Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Aussagen über die weitere Preisentwicklung nicht möglich sind. Faktoren wie Geldentwertung, Wirtschaftswachstum, Strukturwandel etc. werden deshalb in einem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszins berücksichtigt.

Angaben in der Fachliteratur

In der Literatur¹⁹ werden für Wohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,5 % bis 3,5 % empfohlen. Diese Spanne gilt aber undifferenziert für das ganze Bundesgebiet.

Dabei weisen Objekte mit wenigen Mietseinheiten regelmäßig niedrigere Liegenschaftszinssätze als Objekte mit vielen Mietseinheiten und Objekte in städtischen Lagen niedrigere Ansätze als ländlich gelegene Objekte.

Angaben Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2021 im Untersuchungszeitraum von 2020/2021 folgende Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ausgewiesen (siehe nächste Seite)²⁰:

¹⁹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.

²⁰ Gutachterausschuss Ostallgäu, Markbericht 2021 (Veröffentlicht 07/2023), Seite 108 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz Median	1,4 %
Liegenschaftszinssatz Mittelwert	1,2
Standardabweichung	±1,3 %

Der Liegenschaftszinssatzspanne liegen unter anderem folgende typischen Werte zugrunde:

Zeitraum der Auswertung	2020 und 2021
Wohnflächen	55 m ² bis 88 m ²
Kaltmiete Ansätze	6,00 bis 10,60 €/m ²
Restnutzungsdauer	30 bis 69 Jahre
Rohertragsfaktor	20,1 bis 44,6-facher Rohertrag
Spanne Baujahre	1968 bis 2009

Diese Marktdaten sind zum Wertermittlungsstichtag rd. 2 Jahre alt und es ist aufgrund der Marktentwicklung von ggfs. etwas veränderte Zinssätze auszugehen. Zudem bewegen sich die Objektdaten insbesondere hinsichtlich der Restnutzungsdauer und der Baujahresspanne am oberen Rand der Spannen.

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

- der Wohnlage	gut
- der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt	seitwärts/rezessiv
- des Objektzustands der Wohnung	mäßig
- der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten	durchschnittlich
- der Bauweise/Baukonstruktion	mittel
- von Grundriss/Ausstattung	gut
- des Energiestandards	noch aktuell
- der langen Restnutzungsdauer (RND)	LZ erhöhend

ergibt sich nach Abwägung ein

Liegenschaftszinssatz von 2,50 %.

11.7 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

11.8 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen sowie keine evtl. Steuervorteile oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

11.8.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

In Ziffer 10.6.1 wurde für ermittelt ein

Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel u. Schäden rd. -88.500 €

11.9 Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

11.10 Wertableitung Ertragswert WEG Nr. 1

Ertragsansätze

Jahresrohertrag (JRöE) rd. **8.934 €**

Kostenansätze

verbleibende Betriebskosten	keine			
Verwaltungskosten Wohnung		psch	=	429 €
Verwaltungskosten Stellplatz		psch	=	47 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von 8.934 € (JRöE)	=	179 €
Instandhaltungskosten Wohnung	69 m ²	x	14,00 €/m ²	=
Instandhaltungskosten Stellplatz			psch	= 966 €
				26 €

Bewirtschaftungsk. insges. rd. **18,44% von 8.934 € (JRöE)** **1.647 €**

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,50 %
Restnutzungsdauer (RND)	62 Jahre

Barwertfaktor nach ImmoWertV **31,35**

Ertragswertberechnung

Jahresreinertrag (JRöE) **7.287 €**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag 2,50 % von 79.000 € = **-1.975 €**

Anteil des Gebäudes am Reinertrag **5.312 €**

Gebäudeertragswert **5.312 €** x **31,35** = **166.531 €**

zuzüglich Bodenwertanteil 1/2 (MEA) **79.000 €**

vorläufiger Ertragswert **245.531 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden **-88.500 €**

Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten **157.031 €**

Rechte und Lasten Abt. II des Grundbuchs

bleibt im Rahmen der Zwangsversteigerung ohne Berücksichtigung **-**

Ertragswert **157.031 €**

Rundungsbetrag **-(0,02 %)** **-31 €**

Ertragswert **157.000 €**

11.10.1 Resultierende Objektedaten

Aus dem Ertragswert ergeben sich für das **Objekt ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen folgende Kenndaten:**

27,48 -facher Rohertrag
33,69 -facher Reinertrag
3,64% Brutto-Anfangsrendite (vor BWK)
2,97% Netto-Anfangsrendite (nach BWK)
3.558 €/m ² Mietfläche (69 m ²)
32,2% Bodenwertanteil am Verkehrswert

11.10.2 Plausibilisierung mit Ertragsfaktor

Der Gutachterausschuss hat in seinem aktuellsten Marktbericht Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht²¹. Dieser bezieht sich auf den Kaufpreis dividiert durch den Jahresrohertrag und weist folgende Ertragsfaktoren aus:

Ertragsfaktor WEG	Median	29,9
Ertragsfaktor WEG	Mittelwert	30,8

Standardabweichung vom Mittelwert $\pm 7,6$

Unterer Schwellenwert	23,2 (1-Sigma)
Oberer Schwellenwert	38,4 (1-Sigma)

Das Bewertungsobjekt weist **ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen** einen

Roherragsfaktor von 27,48

auf und liegt damit innerhalb der vom Gutachterausschuss ermittelten Spanne des Gutachterausschusses. **Aus Sicht von Ertragsfaktoren ist der ermittelte Ertragswert damit plausibilisiert.**

²¹ Gutachterausschuss Ostallgäu, Marktbericht 2020/2021, Seite 121 ff.

12 Sachwertverfahren

12.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks ohne Bedeutung, da Wohnungen unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Das Sachwertverfahren wird nicht zur Anwendung gebracht.

13 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse zum Vergleichswertverfahren und zum Ertragswertverfahren zusammenfassend dargestellt:

Vergleichswert auf Basis Gebäudefaktor 2020/2021	159.000 €
--	-----------

Ertragswert	157.000 €
-------------	-----------

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

In diesem Fall ist das **Ertragswertverfahren ausschlaggebend**.

Die Vergleichswerte auf Basis der Daten von 2020 und 2021 sind etwas veraltet und können individuelle Objektmerkmale nicht so gut erfassen wie das Ertragswertverfahren.

Trotzdem weicht der Vergleichswert auf Basis des Gebäudefaktors nur sehr gering vom ermittelten Ertragswert ab und plausibilisiert diesen auf diese Weise.

13.1 Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 1

Für das Bewertungsobjekt, **Wohnungseigentum (WEG) Nr. 1**

- in der Lagerhausstraße 14a in 87666 Pforzen
- mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 1/2 an dem Grundstück Flurstück Nr. 125/4 der Gemarkung Pforzen
- eingetragen im Grundbuch von Pforzen, Blattstelle 2128 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses,

wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Ertragswert festgestellt mit

157.000 €

(in Worten | einhundertsiebenundfünfzigtausend Euro).

In Bezug auf den festgestellten Verkehrswert (Marktwert) ergeben sich folgende Objektdaten:

17,57 -facher Rohertrag
21,55 -facher Reinertag
5,69% Brutto-Anfangsrendite (vor BWK)
4,64% Netto-Anfangsrendite (nach BWK)
2.275 €/m ² Mietfläche (69 m ²)
50,3% Bodenwertanteil am Verkehrswert

13.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren

Positive Gesichtspunkte und Chancen	Negative Gesichtspunkte und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - ruhige Ortsrandlage mit unverbautem Blick nach Westen 	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise erhebliche Mängel vorhanden - keine „richtige“ Hausverwaltung, Teilungserklärung birgt vermeintliches Konfliktpotential innerhalb der Eigentümergemeinschaft - keine eigenen Versorgungsleistungen des Grundstücks - keine eigenen Verbrauchszähler von WEG 1 und Versorgungsleitungen alle über Nachbargebäude und WEG 2

14 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht zu dem unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Kaufbeuren, 21.08.2025

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	3
3	Auszug aus der Umgebungskarte	4
4	Auszug aus der Ortskarte	5
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	6
6	Luftbild	7
7	Grundrisse EG mit WEG Nr. 1	8
8	Auszug Urkunde zur Begründung vom Wohnungseigentum	9
9	Urkunde Leitungsrechte und PV-Anlagenrecht	18
10	Überschlägige Ableitung Werteinfluss Mängel/Schäden	25

Flst. 125/4

Zufahrtsfläche mit Blick
Richtung Süden



Flst. 124/4

Hoffläche

Lage der Sondernut-
zungsrechtsfläche Nr. 1
ungefähr markiert



Flst. 125/4

Ostfassade und Zugang
Wohnhaus. Die Lage von
WEG 1 ist ungefähr mar-
kiert

**Der Darstellung von
Innenraumaufnahmen
der WEG 28 wurde wi-
dersprochen.**



1 Fotodokumentation

Flst. 125/4

Blick von der nordöstlichen Grundstücksecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Flst. 125/4

Blick auf die Doppelhaus-hälfte mit Lagekennzeichnung von WEG 1.

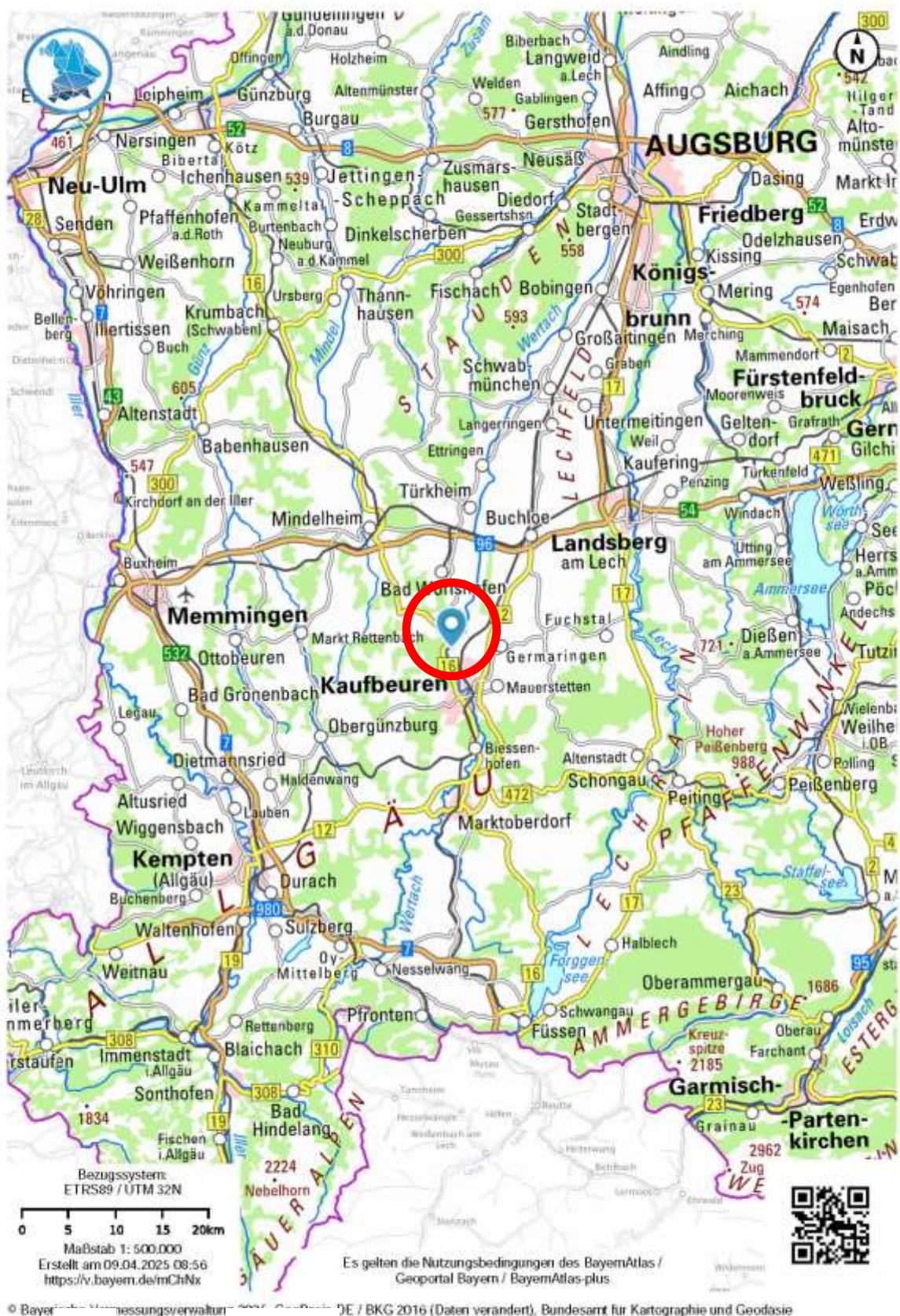
Der im Bildvordergrund befindliche Wintergarten müsste gemäß Entscheid der Eigentümer im Falle einer Veräußerung auf Verlangen zurückgebaut werden.



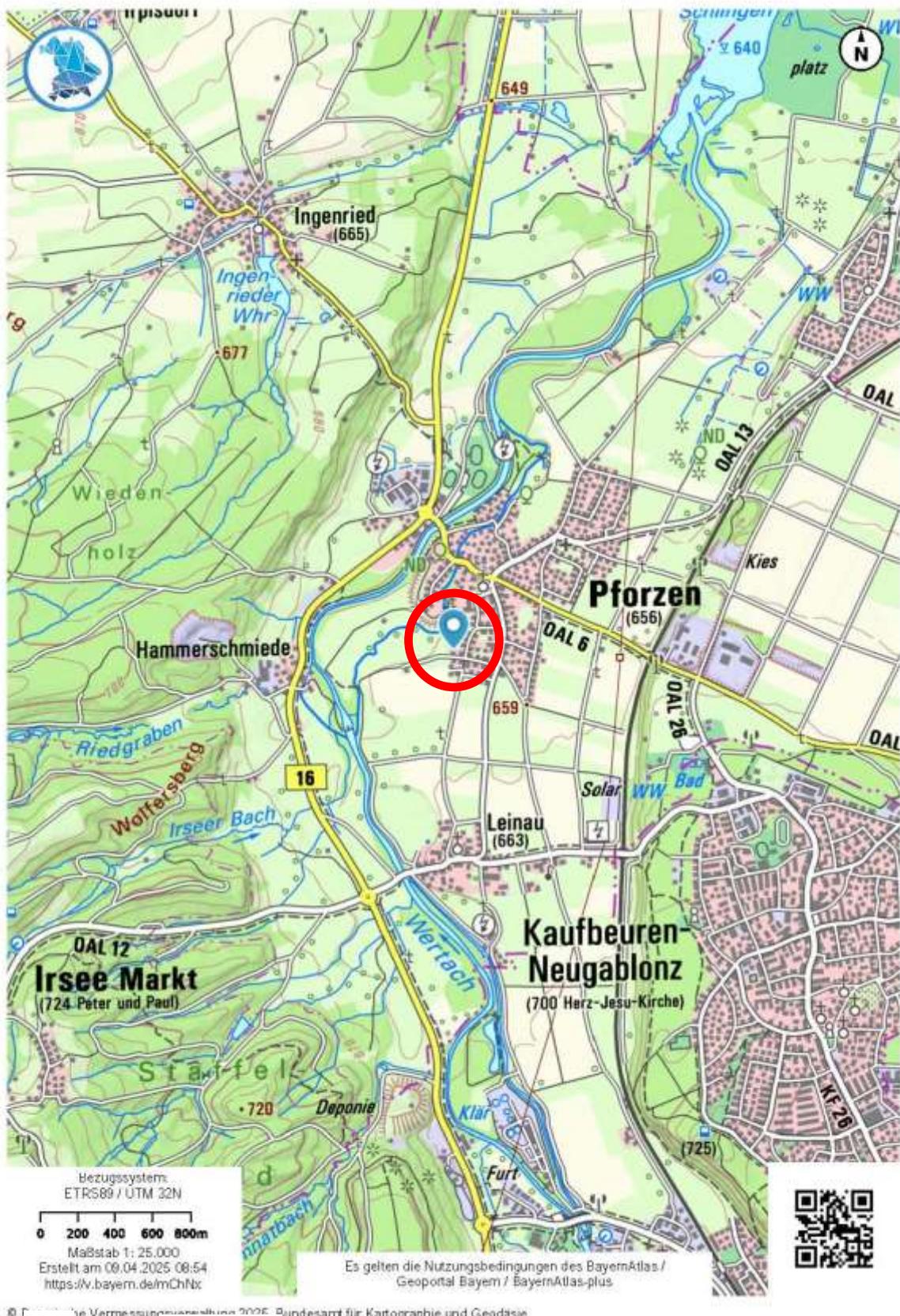
Flst. 125/4

Blick von der nordwestli-chen Grundstücksecke nach Richtung Süden





2 Auszug aus der Regionalkarte



3 Auszug aus der Umgebungskarte



4 Auszug aus der Ortskarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Lage von Wohnung Nr. 1 ist grün markiert

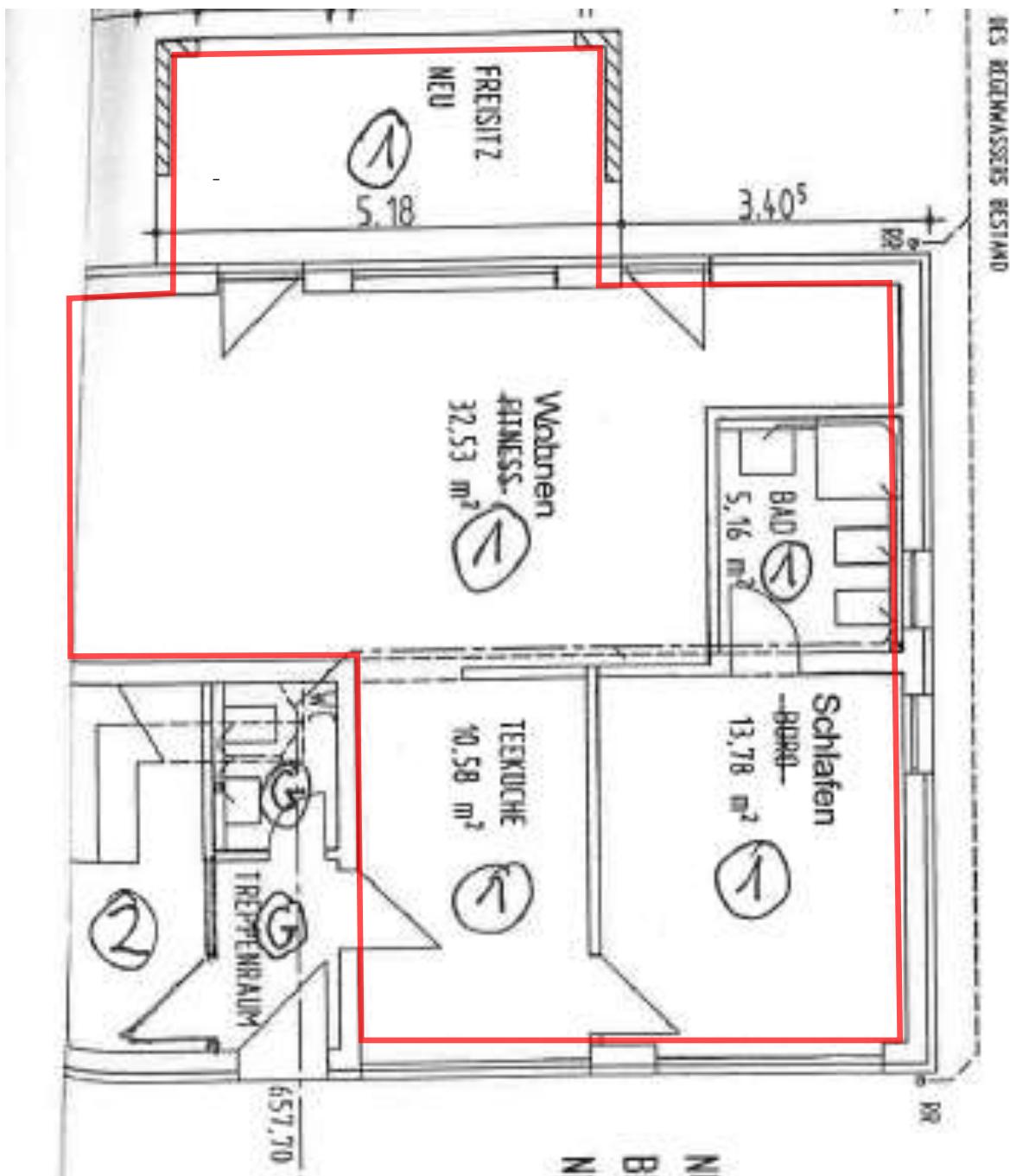
5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk



Lage von Wohnung Nr. 1 ist grün markiert

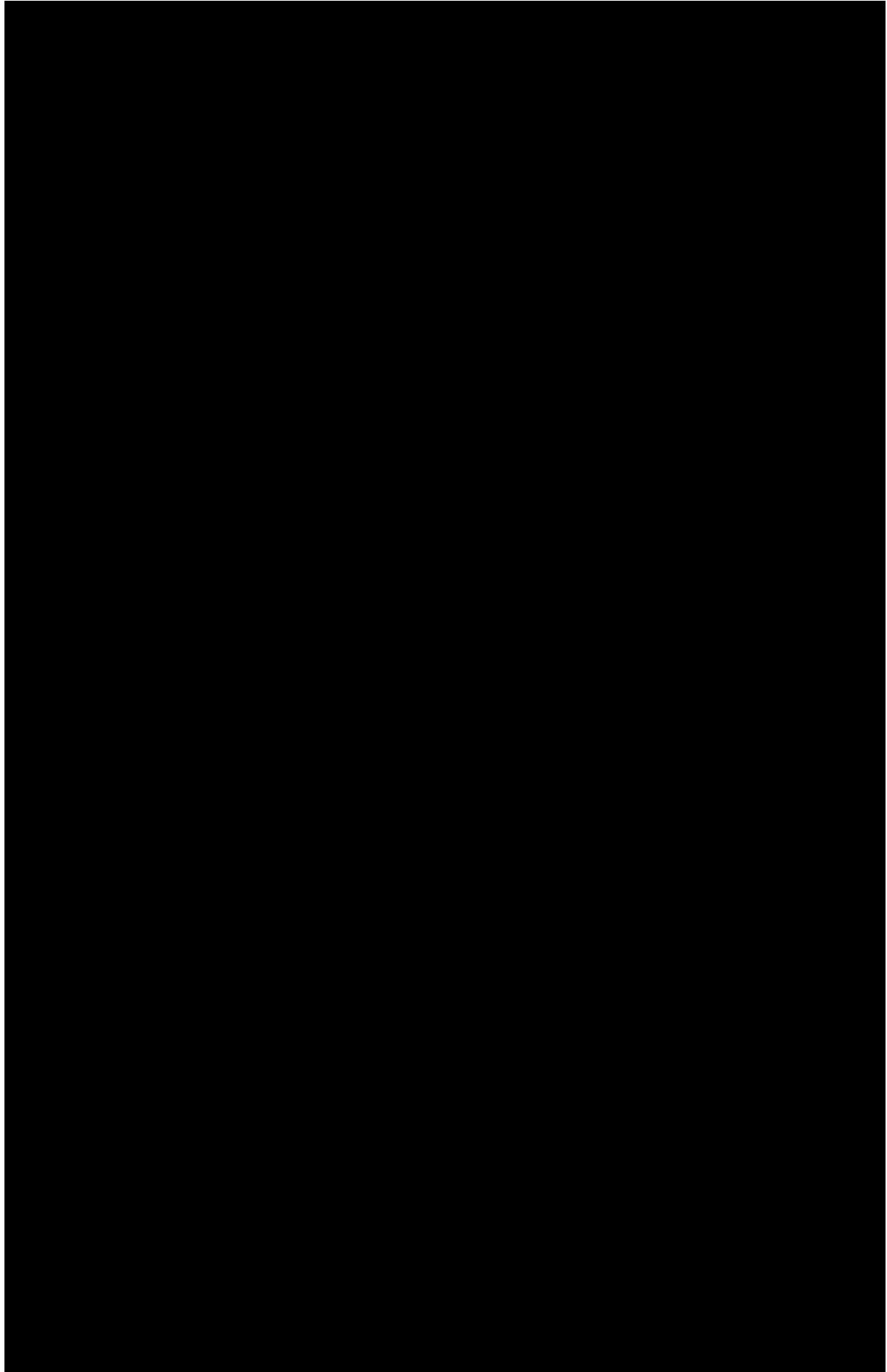
6 Luftbild

Norden ►

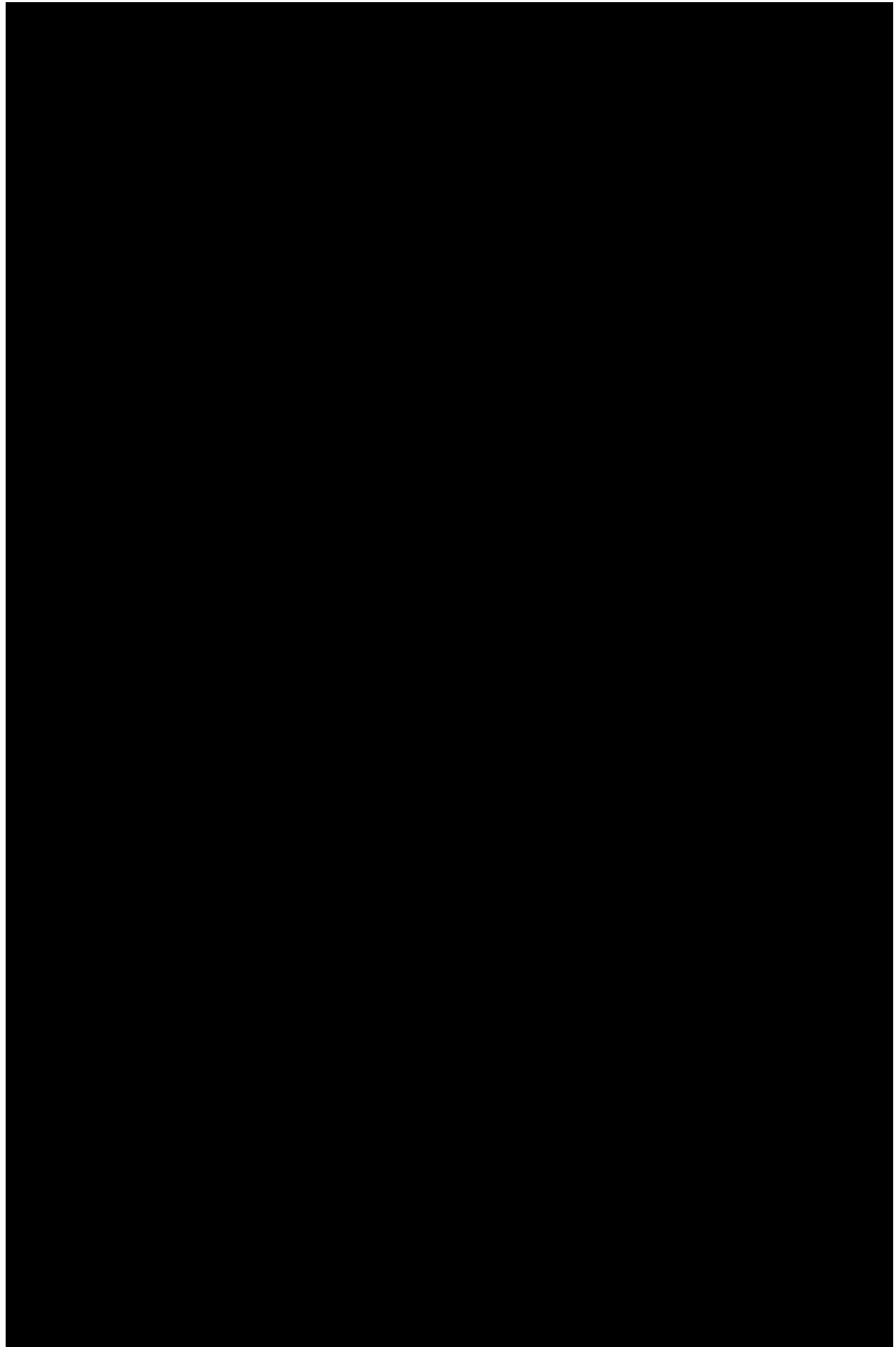


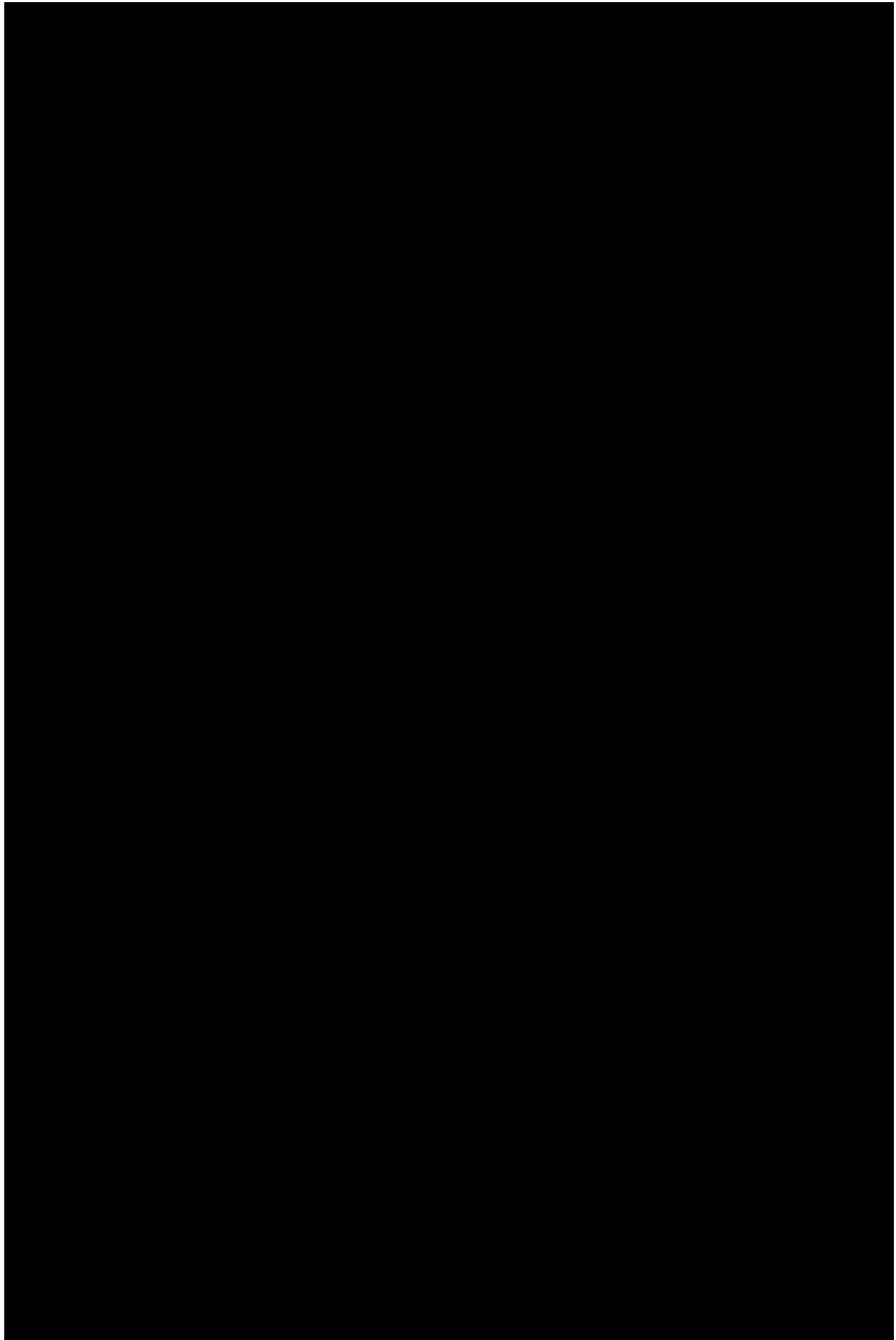
Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kennzeichnung von WEG Nr. 1 im EG mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechtsfläche Freisitz (gekennzeichnet mit 1)

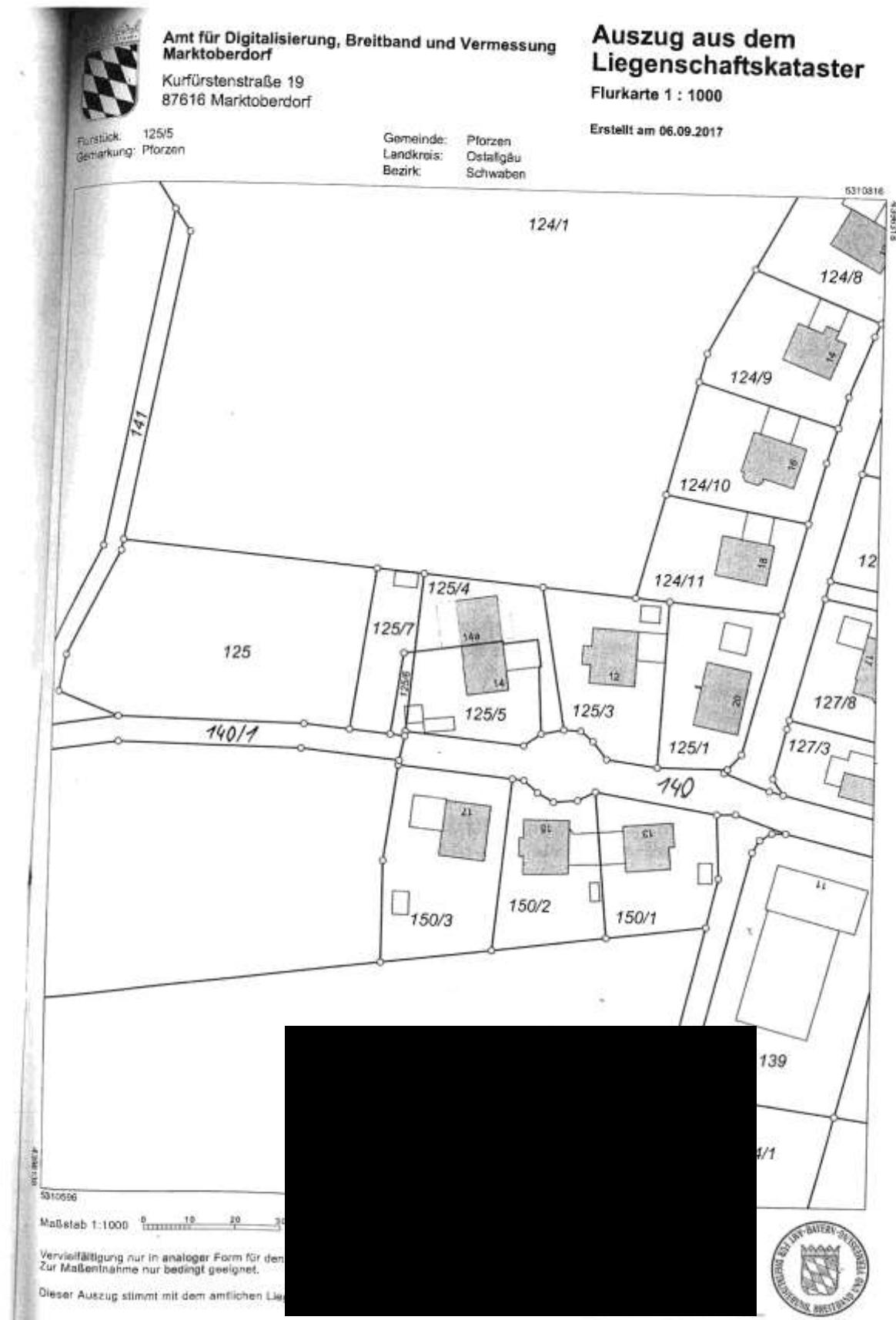
7 Grundrisse EG mit WEG Nr. 1

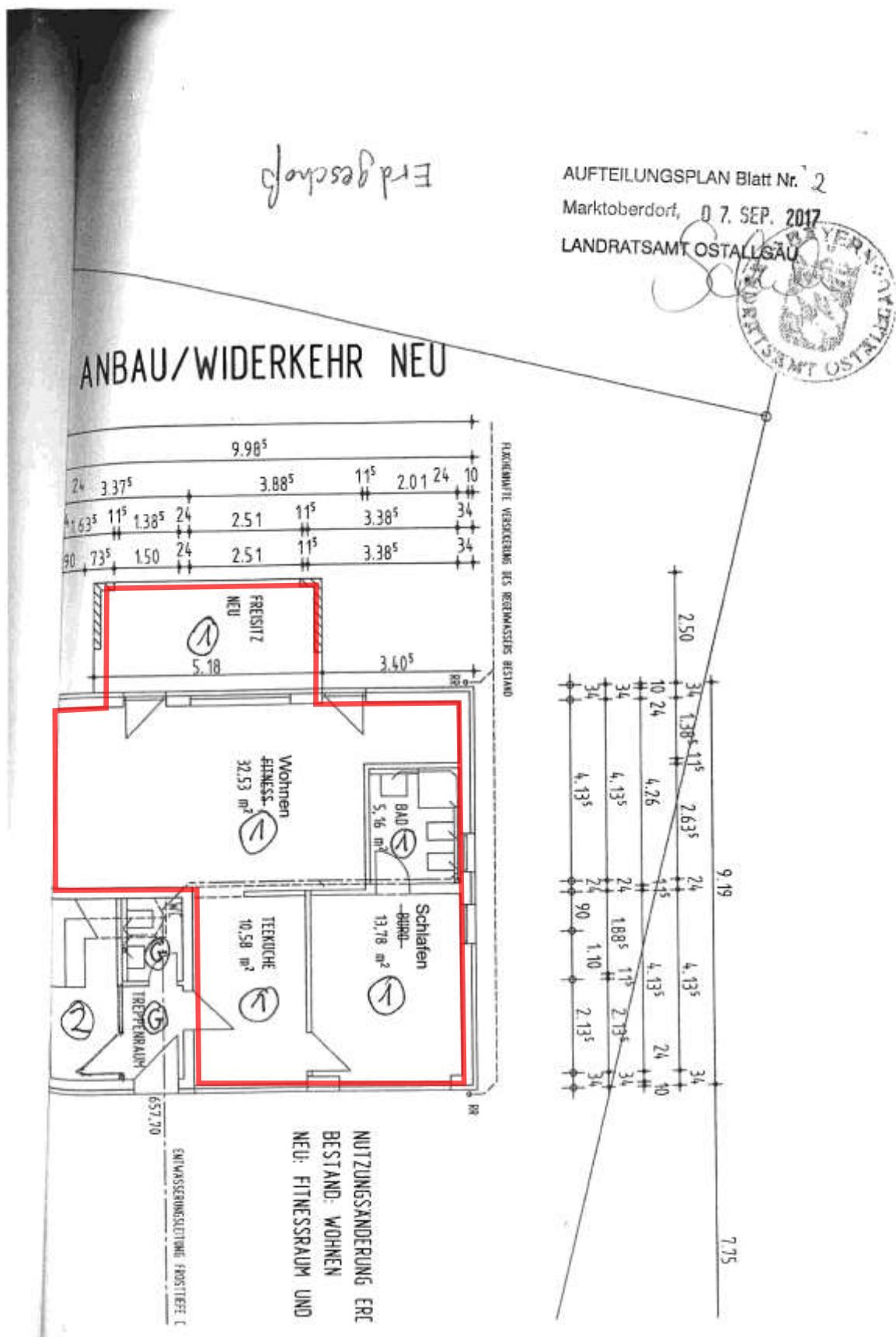


8 Auszug Urkunde zur Begründung vom Wohnungseigentum





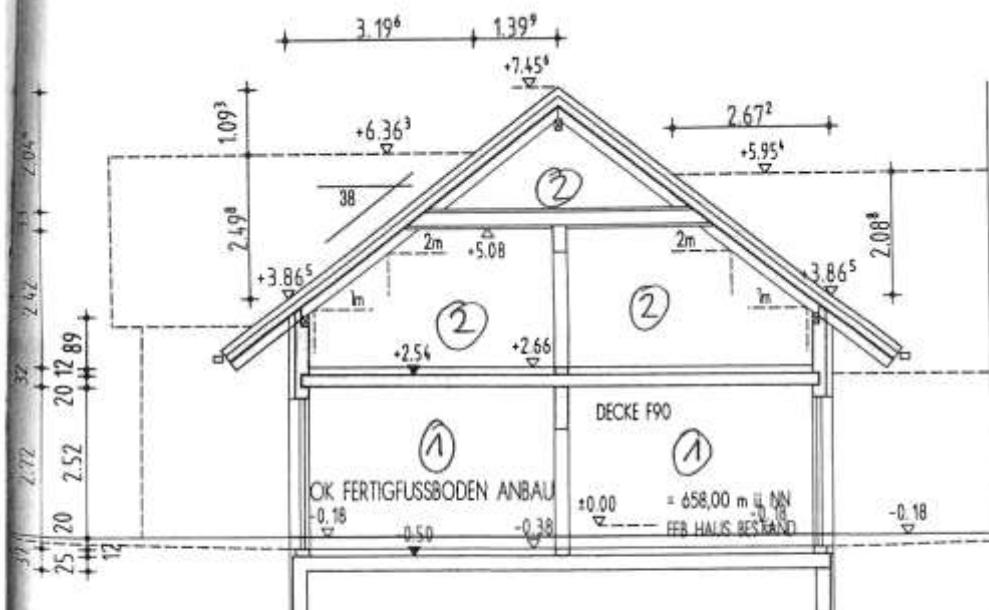




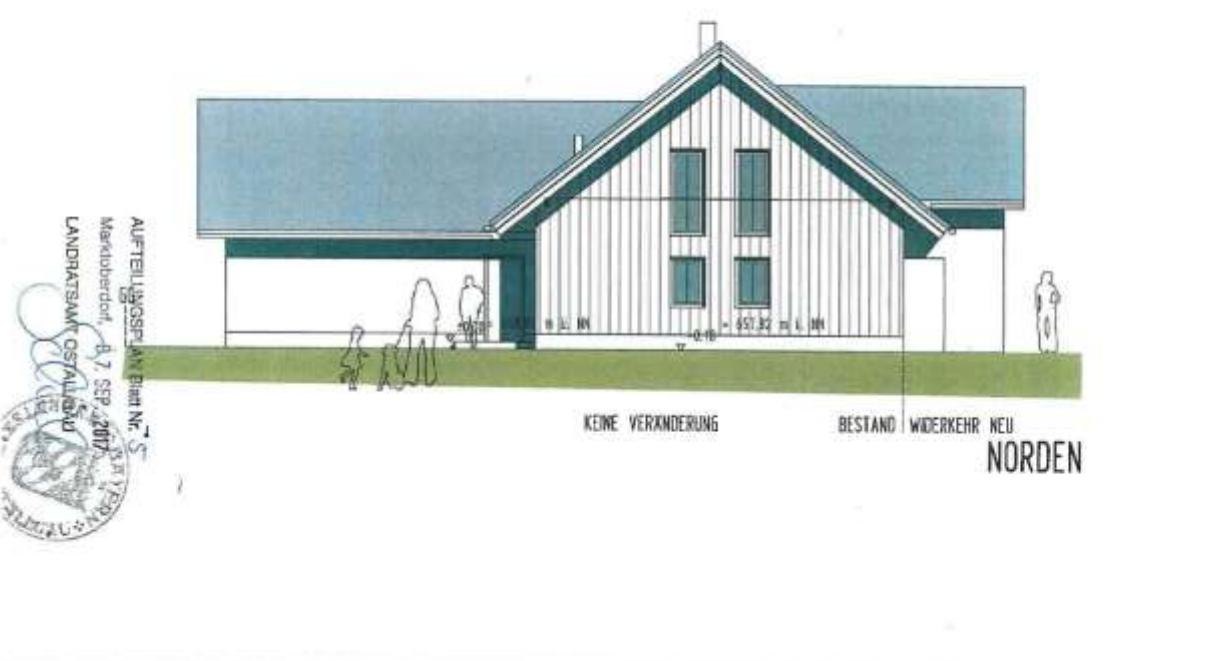
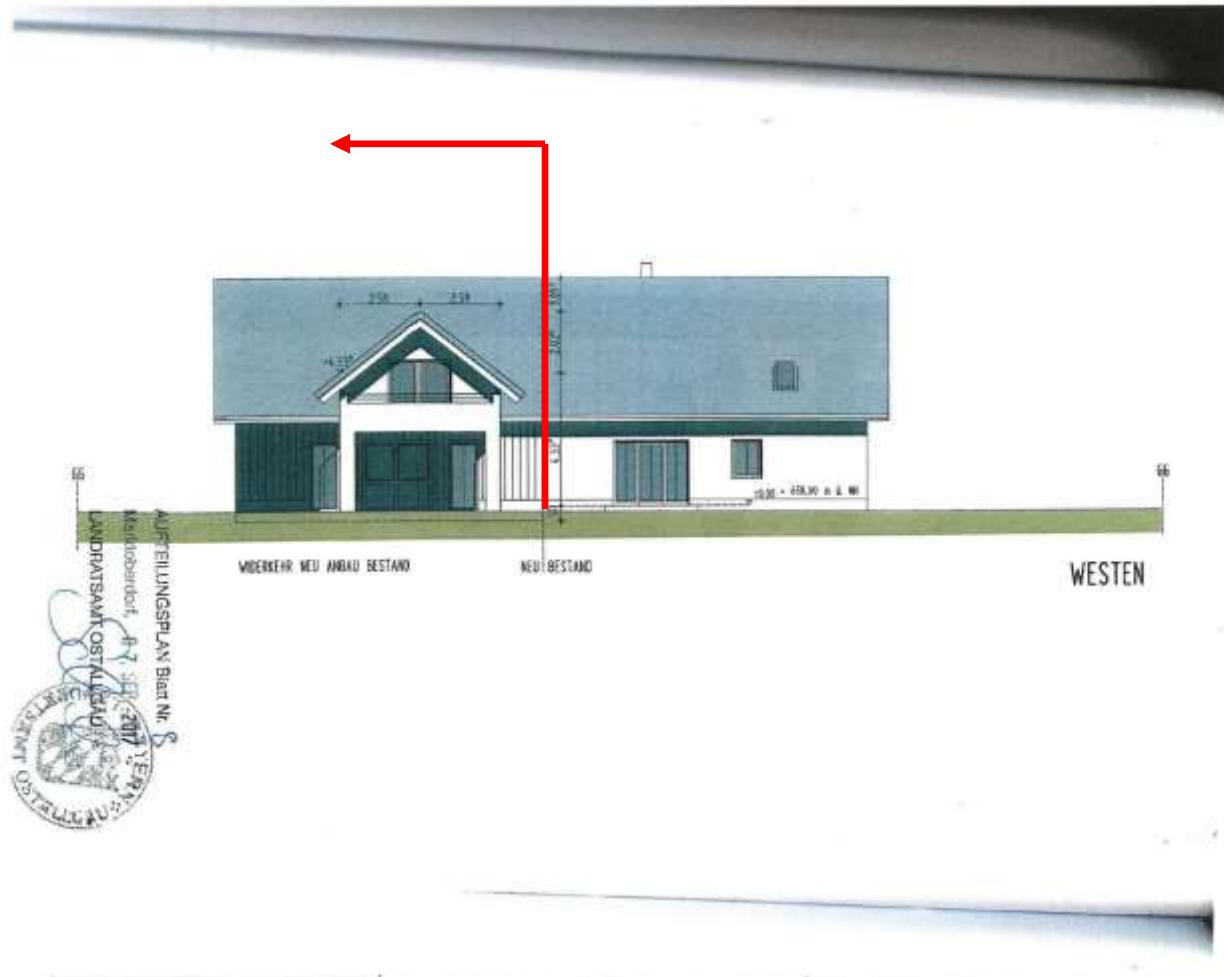
AUFTHEILUNGSPLAN Blatt Nr. 4

Marktoberdorf, 07. SEP. 2017

LANDRATSAMT OSTALGÄH



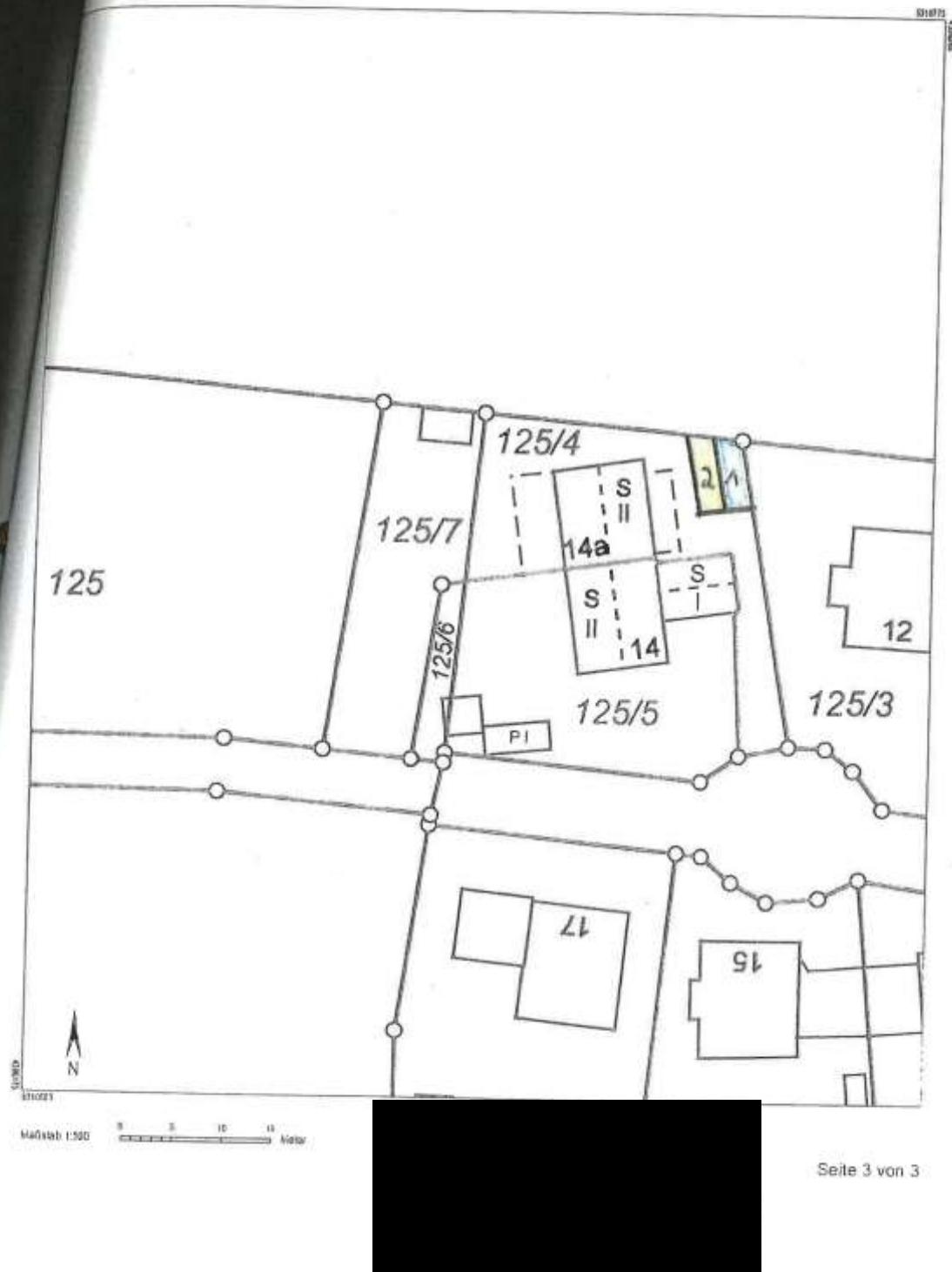
SCHNITT

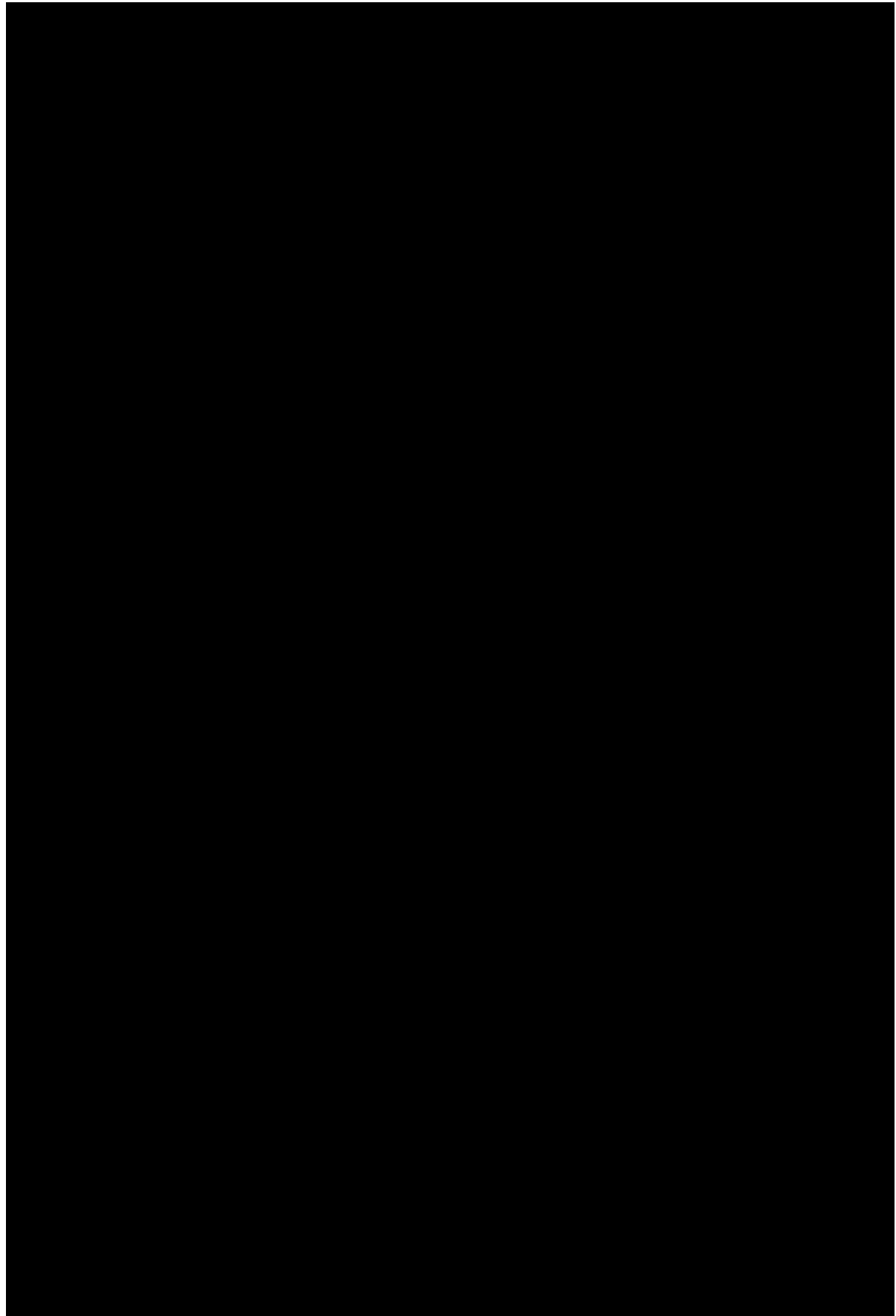


Anlage 2

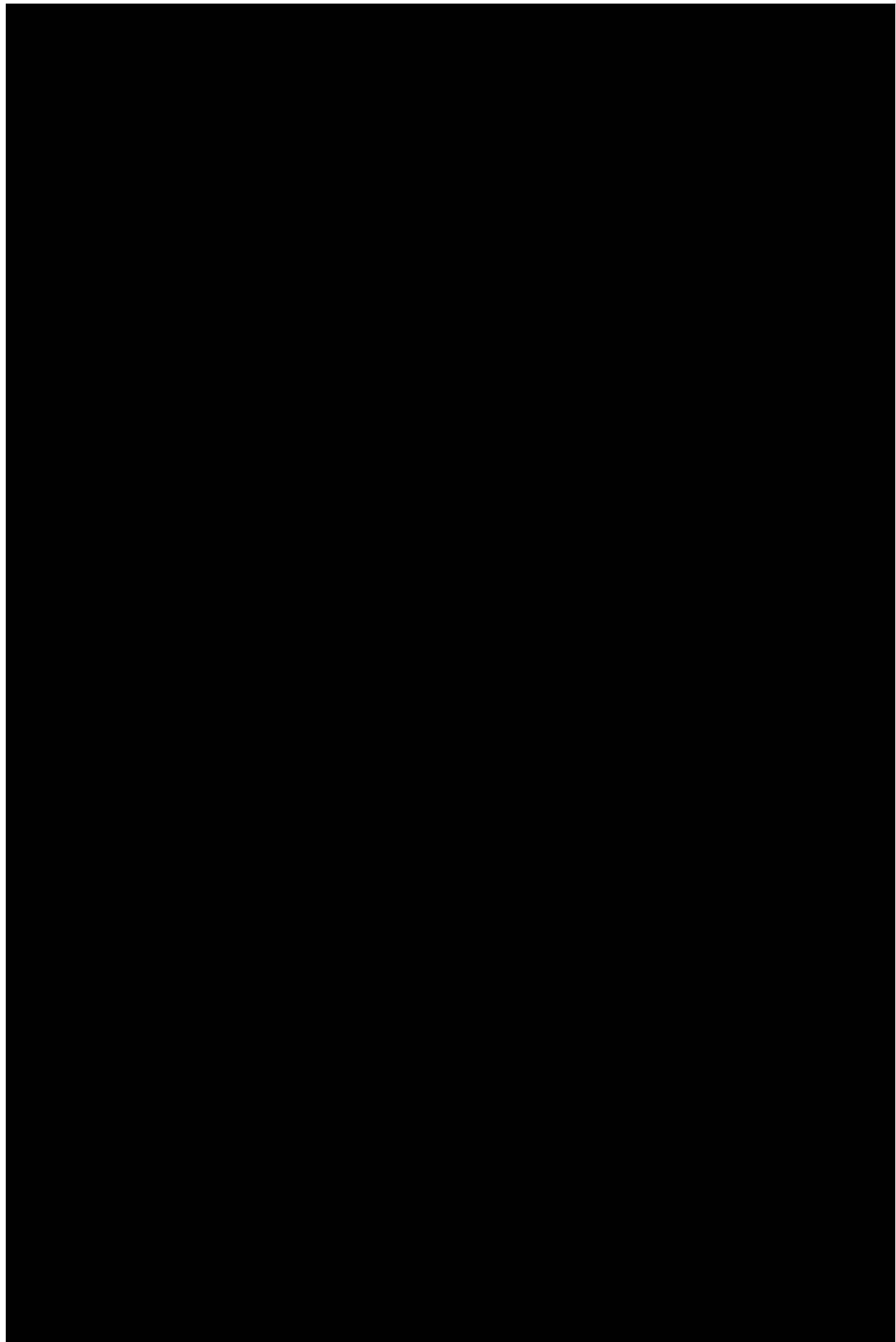
Fortführungs nachweis 1069 01
Gemarkung Pforzen

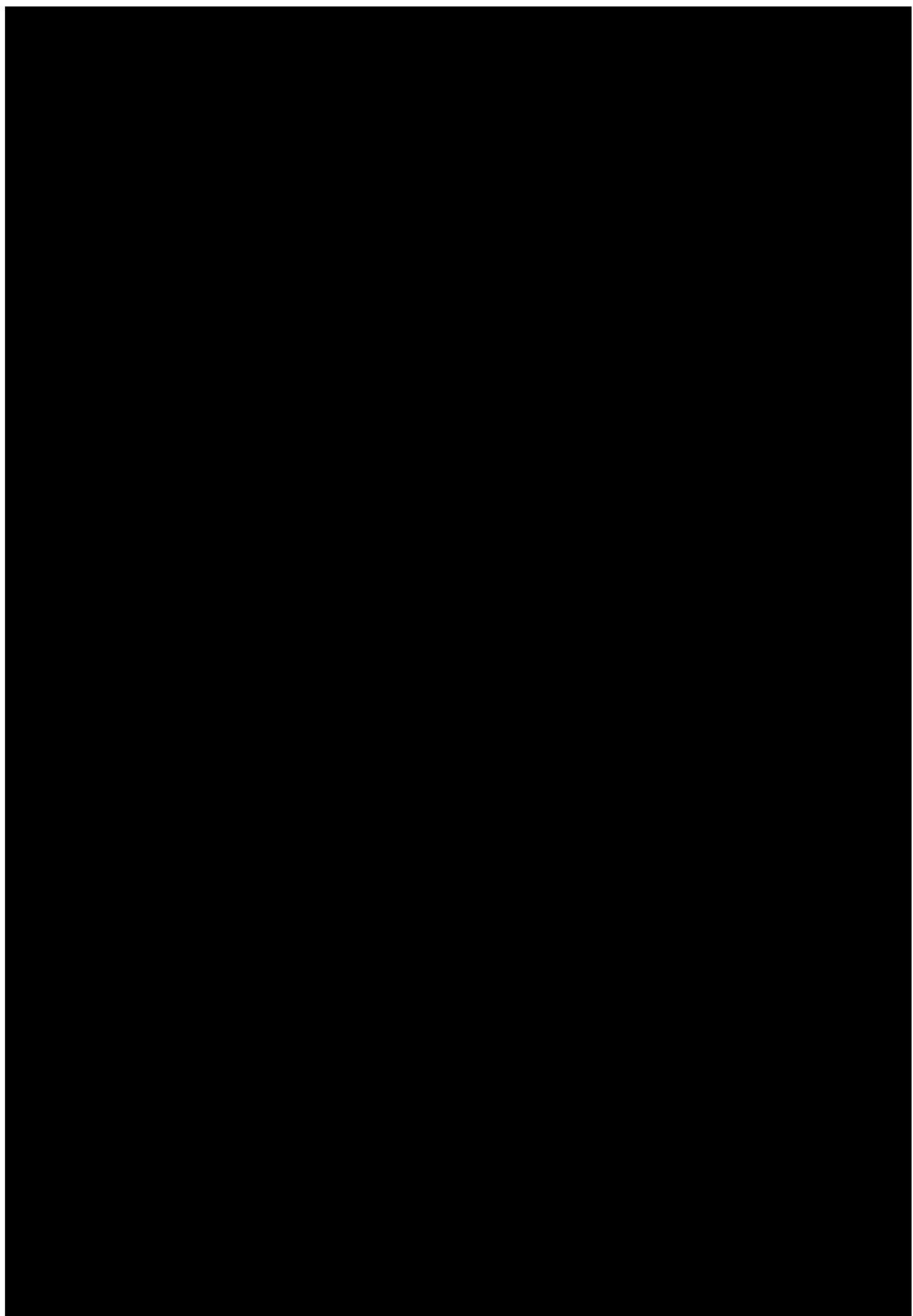
Wiedergabe in der Flurkarte

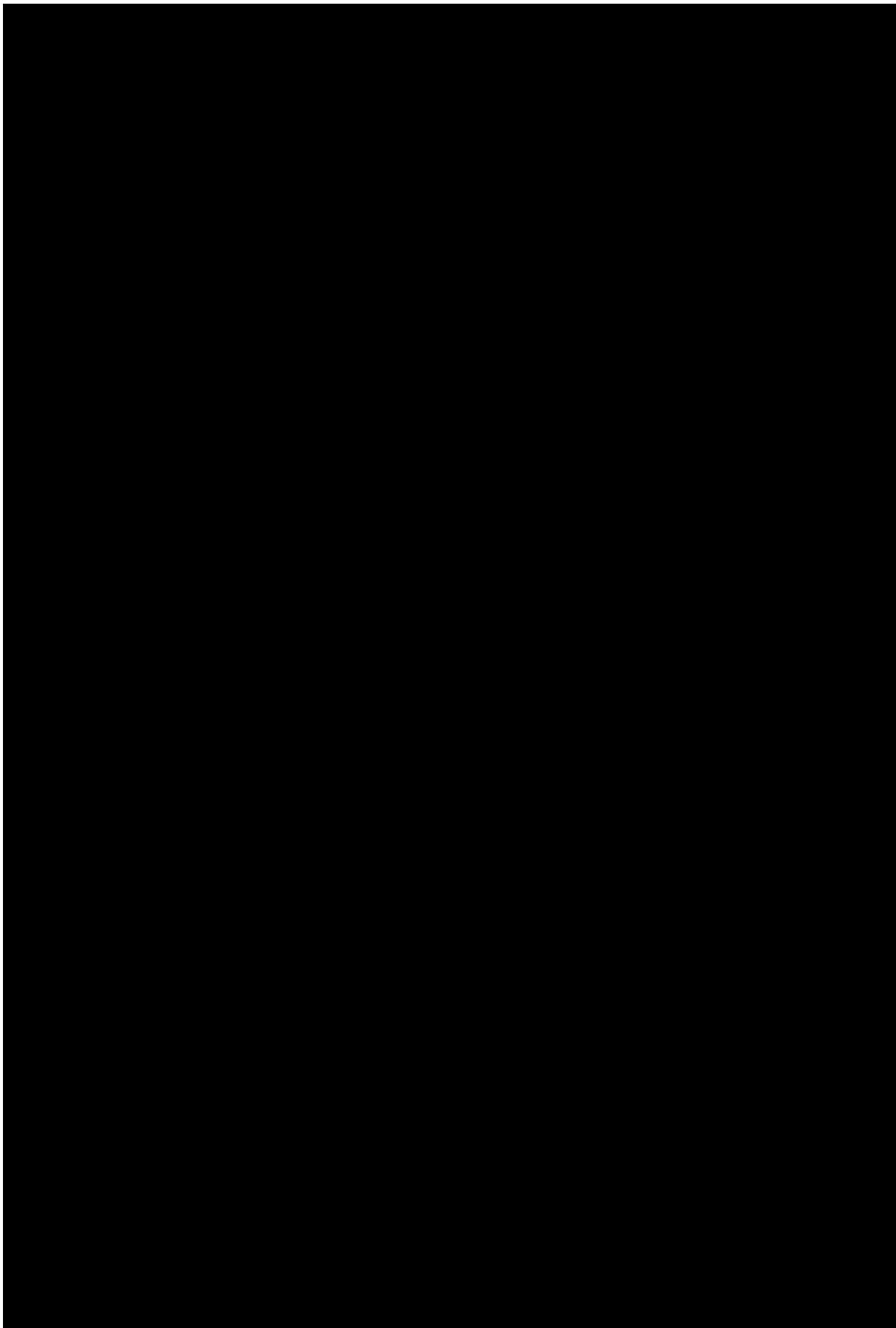


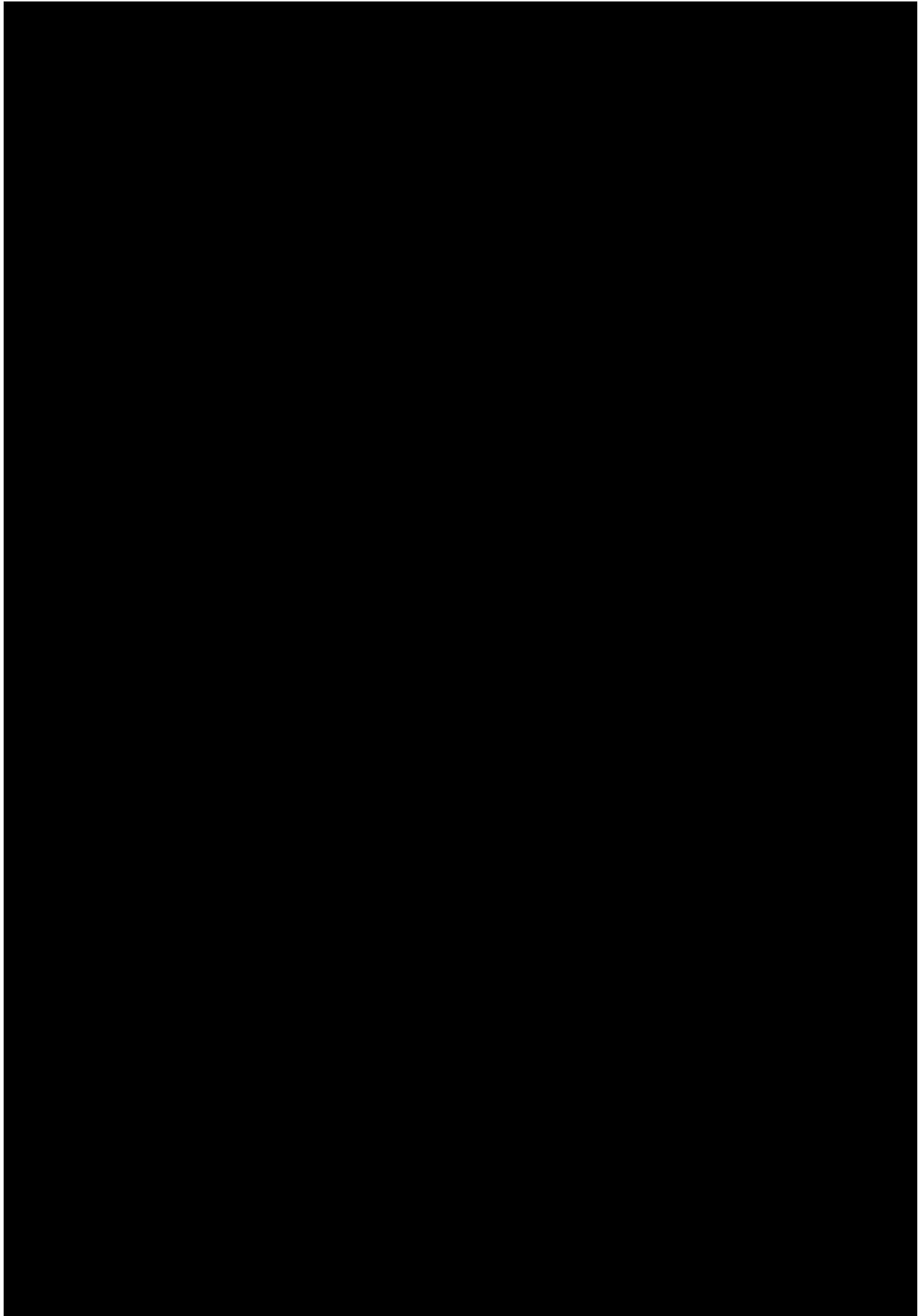


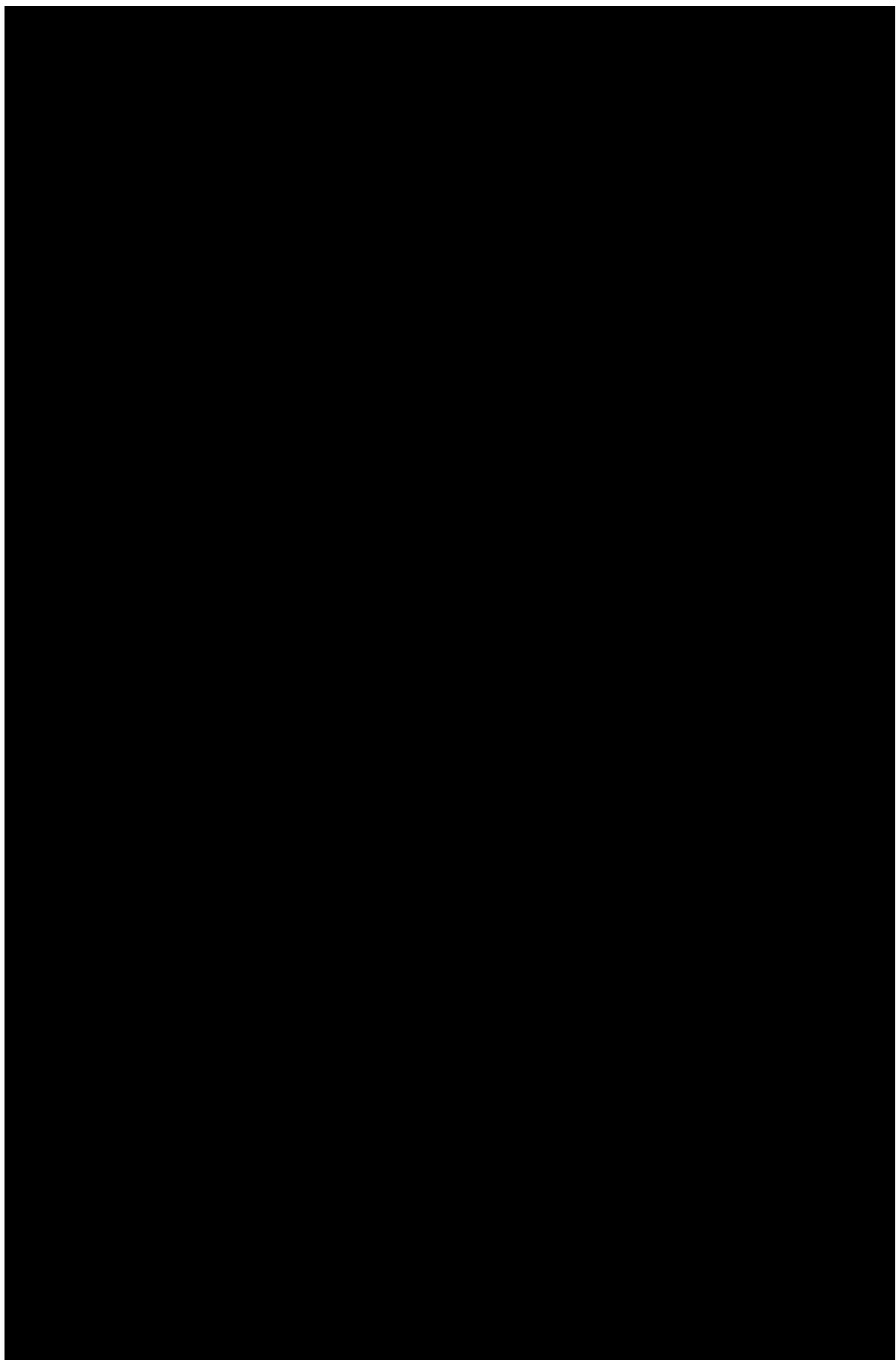
9 Urkunde Leitungsrechte und PV-Anlagenrecht

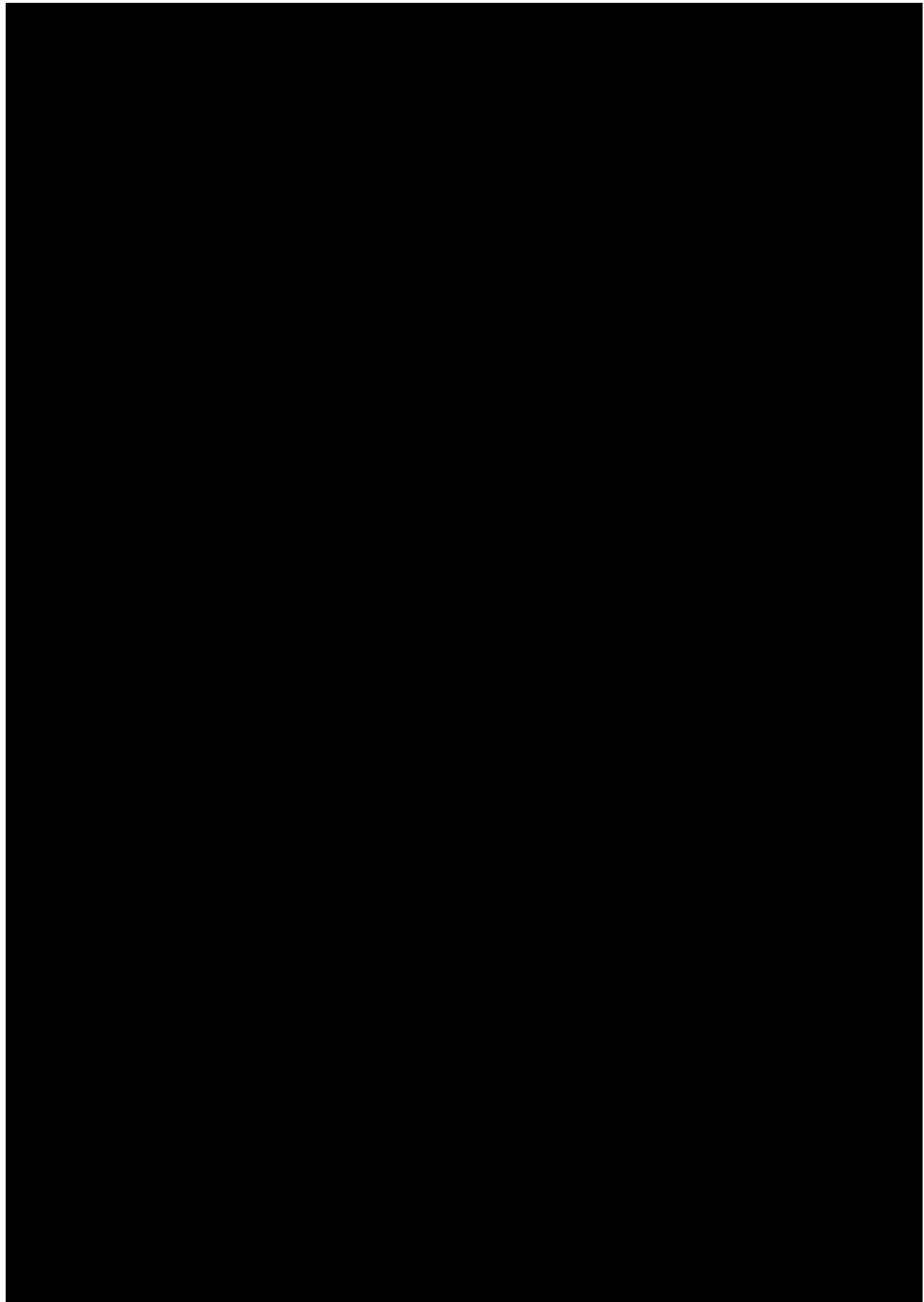












Nr. Bauteil	Mangelbehaftetes von	Kostenspanne Mittelw. bis	gewählter Ansatz	Begründung / Besonderheiten	Flächen WEG 1	Anteil	Werteneinfluss	Fundstelle
Gemeinschaftseigentum								
1 Dachdeckung ausbauen, Winddichtung erneuern	120 €/m ² 150 €/m ² 180 €/m ²	180 €/m ²	180 €/m ²	Perplexity/PNO Entwicklung	192,15 m ²	1/2	17.293,50 €	361
2 Trennwand zu 125/5	68 €/m ² 80 €/m ² 95 €/m ²	20.000 €	pauschal			1/2	10.000,00 €	
3 Technische Trennung Anschlüsse Strom Gas Wasser				wird separat vom Amtsgericht als Ersatzwert ausgewiesen! weil dinglich gesichert in Abt. II des Grundbuchs		1/4		
4 Hoffläche Senkungen beheben		140 €/m ²			70,00 m ²	1/2	4.900,00 €	530 01
WEG Nr. 1								
5 Verbrauchszähler Strom Wasser Heizung		205 €/m ²			69,00 m ²	1	14.145,00 €	420
6 Wintergarten Abbau Herrichten Freisitz Ausbesserung Bestand Hauptgebäude		68 €/m ³ 250 €/m ²			110,00 m ³ 13,00 m ²	1 1	7.480,00 € 3.250,00 € 2.000,00 €	231 412 420
7 Trockenbau Schiebtür Wohnungseingangstür nicht abschließbar				pauschal		1	3.000,00 €	
<hr/>								
Summe negativer Werteneinfluss							66.768,50 €	
zzgl. BNK / Unwägbarkeiten							16.692,00 €	
<hr/>								
Summe Werteneinfluss							83.460,50 €	

10 Überschlägige Ableitung Werteneinfluss Mängel/Schäden