



Winfried Adolf
Dipl.- Ing. ♦ Verm.-Assessor

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ösch 1
87452 Altusried

Telefon 08373 / 921423

w.adolf@t-online.de

Gutachten zur Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)



Freistehendes Einfamilienhaus
mit Nebengebäuden
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute
Höhenweg 6
88179 Oberreute

und

Grünland / Gartenland
Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

In Sachen:

./.

– Antragstellerin –

– Antragsgegner –

Prozessbevollmächtigte:

Prozessbevollmächtigte:

Geschäftsnummer: Amtsgericht Kempten (Allgäu)
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren
Az.: K 12/24
Beschluss vom 13.09.2024

Gutachten-Nr.: 2501408
Fertigung vom 13.03.2025
Ausfertigung: PDF-Datei
Anzahl der Ausfertigungen: Drei + PDF-Datei
Gutachtenumfang einschließlich Anlagen: 54 Seiten

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen	Seite 3
1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 4
2. Allgemeine Angaben	Seite 5
3. Beschreibende Angaben	Seite 9
4. Baurechtliche Angaben	Seite 13
5. Grundbuchangaben	Seite 14
6. Baubeschreibung	Seite 15
7. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite 22
8. Bodenwerte	Seite 24
9. Sachwerte	Seite 26
10. Ertragswert	Seite 31
11. Verkehrswerte (Marktwerte)	Seite 35
Anlage 1	Berechnung der Bruttogrundflächen, der Grund- und wertrelevanten Geschossfläche sowie der Wohn-/Nutzflächen
2	Grundriss Kellergeschoss Wohngebäude, M ca. 1 : 100
3	Grundriss Erdgeschoss Wohngebäude, M ca. 1 : 100
4	Grundriss Obergeschoss Wohngebäude, M ca. 1 : 100
5	Schnitt Wohngebäude, M ca. 1:100
6	Ansichten Süd und Ost Wohngebäude, M ca. 1 : 100
7	Ansicht Nord und West Wohngebäude, M ca. 1 : 100
8	Grundriss und Schnitt A-A „Werkstatt Privat“ (Anbau Ost), M ca. 1 : 100 (Kopie Bauplan)
9	Grundriss „Garage mit Abstellraum“ (Anbau West), M ca. 1 : 100 (Kopie Bauplan)
10	Lageplan, M 1 : 1.000
11	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
12	Fotos

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

0. Vorbemerkungen

Mit Beschluss vom 13.09.2024 erteilte das Amtsgericht Kempten (Allgäu) – Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren – dem Verfasser den Auftrag, für das Grundstück Flurstück 300 der Gemarkung Oberreute mit einer Größe von 2.262 m² ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) zu erstellen.

Aus dem vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Erstellungsdatum 27.09.2024 zugesandten Auszug aus dem Liegenschaftskataster (siehe Anlage 10 des vorliegenden Gutachtens) geht hervor, dass das ehemalige Grundstück Flurstück 300 der Gemarkung Oberreute mit 2.262 m² geteilt wurde und nunmehr aus den Flurstücken 300/5 und 300 der Gemarkung Oberreute besteht.

Auch der vom Amtsgericht Kempten zugesandte Grundbuchauszug (Abdruck vom 08.10.2024) wies gegenüber dem Grundbuchauszug (Abdruck vom 07.05.2024) im Bestandsverzeichnis das neue Grundstück lfd. Nr. 3 der Spalte Grundstücke aus, bestehend aus dem Flurstück 300 der Gemarkung Oberreute mit 701 m² und dem Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute mit 1.561 m².

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Kempten (Allgäu) gilt der Beschluss vom 13.09.2024 unverändert mit der Ausnahme, dass für jedes Flurstück (300 und 300/5 der Gemarkung Oberreute) jeweils ein Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln ist.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt:	Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute Höhenweg 6, 88179 Oberreute und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute
Wertermittlungsstichtag:	22.11.2024
Qualitätsstichtag:	22.11.2024
Grundstücksgröße:	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	1.561 m ²
Flurstück 300, Gemarkung Oberreute	701 m ²
Nutzung:	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	Freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Anbau Ost und Anbau West)
Flurstück 300, Gemarkung Oberreute	Grünland / Gartenland
Baujahr:	
Wohn-/Nutzfläche:	Erdgeschoss ca. 124,40 m ² Dachgeschoss (geschätzt) ca. 118,08 m ²
Bodenwerte:	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	202.900,-- €
Flurstück 300, Gemarkung Oberreute	7.000,-- €
Sachwerte:	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	624.600,-- €
Flurstück 300, Gemarkung Oberreute	12.000,-- €
Ertragswert:	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	598.400,-- €
Flurstück 300, Gemarkung Oberreute	Nicht ermittelt
Verkehrswerte (Marktwerte):	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	624.600,-- €
Flurstück 300, Gemarkung Oberreute	12.000,-- €
Vervielfältiger Jahresrohertrag:	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	23,13
Vervielfältiger Jahresreinertrag:	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	29,27
Verkehrswert (Marktwert) / Wohn-/Nutzfläche:	
Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute	2.576,-- €/m ²
Verkehrswert (Marktwert) / Grundstücksfläche:	
Flurstück 300, Gemarkung Oberreute	17,12 €/m ²

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

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

2.2 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.3 Wertermittlungstichtag

22.11.2024

2.4 Qualitätsstichtag

22.11.2024

2.5 Ortsbesichtigung

Am 22.11.2024,
anwesend:

der Verfasser

2.6 Fotos

22.11.2024

2.7 Mieter

Laut Angabe werden die Objekte eigengenutzt.

2.8 Unterlagen / Angaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016)
- II. Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.01.2004
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundbuchauszüge vom 07.05.2024 und 08.10.2024
- Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen vom 09.12.2024 zu den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

- Von der Antragstellerin wurden zur Verfügung gestellt:
 - Bauplanmappe, Bauantrag-Nr.: 31-6024-00631/21 zur „Umnutzung einer bestehenden Garage zur einer gewerblich genutzten Fahrradwerkstatt-Laden, und bestehendem Carport zu Privater Werkstatt“ mit Bautafel
 - Baupläne, siehe Anlage 2 bis 9 des vorliegenden Gutachtens
 - Nachtrag zur _____, Vertragsstand 01.03.2023
- Weiterhin fertigte der Verfasser im Verlauf der Ortsbesichtigung von folgenden vorgelegten Unterlagen Fotos an:
 - Schreiben des Landratsamtes Lindau vom 13.11.2024 zum Antrag auf Vorbescheid „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ (3 Seiten)
 - Energieausweis vom 08.06.2018 (5 Seiten)
 - Feuerstättenbescheid mit Bescheinigung über das Ergebnis der Feuerstättenschau vom 01.03.2023, Formular „Hinweise auf Verpflichtungen nach § 97 Abs. 1 und 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) für den Eigentümer gemäß § 97 Abs. 3 Gebäudeenergiegesetz (GEG)“ vom 02.03.2023 sowie „Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Beratung über eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S. 38)“ vom 02.03.2023
 - Quellfassungs-, Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht, URNr. 812 vom 25. / 26.03.1975 mit diversen Unterlagen wie beglaubigter Auszug aus der Niederschrift vom 31.02.1975 und Lageplan (6 Seiten)
- Von der Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen wurden zur Verfügung gestellt:
 - Kopie der Bauantrag-Nr. 644/65 zum „Abbruch-Änderung“ und „Garage-Abstellraum“ vom Juli 1965
 - Bau-Antrag „Umbauarbeiten“ vom 19.04.1977
 - Bauplanmappe zum „Neubau einer Garage mit Abstellraum“ aus dem Jahr 2020
- Angaben im Verlauf der Ortsbesichtigung
- Schreiben des Landratsamtes Lindau (Bodensee), Bauen und Umwelt, vom 28.01.2025 hinsichtlich Altlasten
- E-Mails der Antragstellerin u.a. vom 29.01.2025, 10.02.2025 und 26.02.2025
- E-Mails des Antragsgegners u.a. vom 10.02.2025, 21.02.2025 und 06.03.2025

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

2.9 Hinweise

2.9.1 Berechnungen / Baupläne

Für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) standen für den Anbau Ost und den Anbau West Baupläne zur Verfügung (siehe Anlage 8 und 9). Für das Wohngebäude wurde seitens der Antragstellerin ein Aufmaß vorgenommen und aus dessen Ergebnissen Grundrisspläne, ein Schnitt und Ansichten zur Verfügung gestellt. Sämtliche Pläne wurden nicht auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Örtlichkeit geprüft.

Bei den vorgenommenen Berechnungen der Bruttogrundfläche, der Grund- und der wertrelevanten Geschossfläche sowie der Wohn-/ Nutzflächen können gegebenenfalls Ungenauigkeiten entstanden sein.

Sämtliche Angaben sind als Ca.-Angaben zu verstehen.

2.9.2 Beschreibende Angaben

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

2.9.3 Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle dadurch begründeten Rechte bleiben vorbehalten. Sowohl Nachdruck als auch Vervielfältigung durch alle Verfahren, elektronische Speicherung und Vervielfältigung in elektronischen Medien, Herstellung von Mikrofilmen, Übertragung auf Medien (wie Papier, Transparente, Filme, Tonbänder) sind ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet und zusätzlich zu honorieren. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem angegebenen Zweck verwenden, nicht kürzen und ohne Genehmigung nicht an Dritte - auch nicht auszugsweise - weiterleiten.

2.9.4 Untersuchungen / Altlasten / Voraussetzungen

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

Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Trinkwasserqualität, Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile) wird ausgeschlossen.

Ebenso wurden die wohn- und gebäudetechnischen Einrichtungen und Anlagen nicht auf Funktionsfähigkeit und rechtliche Anforderungen überprüft, Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

2.9.5 Bevollmächtigter Kaminkehrermeister

2.10 Energieeinsparverordnungen / Energieausweis

Nach dem vorgelegenen Energieausweis für Wohngebäude, ausgestellt mit Datum 08.06.2018, beträgt der Primärenergieverbrauch 386,6 kWh/(m²·a), der Endenergieverbrauch beträgt 346,6 kWh/(m²·a), mit der Energieklasse „H“.

2.11 Angaben zur Brandversicherung

Gemäß des vorgelegenen Nachtrages zur R+V-Privat-Police ist das Gebäude versichert bei der

2.12 Denkmalschutz

In der Liste der Baudenkmäler in Oberreute (Teilliste der Baudenkmäler in Bayer / Bayerische Denkmalliste) ist das Gebäude Höhenweg 6, 88179 Oberreute nicht als Baudenkmal aufgeführt.

2.13 Abstandsflächenkataster

Laut telefonischer Auskunft des Landratsamtes Lindau (Bodensee) vom 28.01.2025 liegen für die zu bewertenden Flurstücke 300/5 und 300 der Gemarkung Oberreute keine Einträge im Abstandsflächenkataster vor. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass entsprechende Einträge erst ab dem Jahr 2000 dokumentiert werden.

2.14 Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Lindau (Bodensee) vom 28.01.2025 liegen für die Flurstücke 300/5 und 300 der Gemarkung Oberreute derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

2.15 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
KG	Kellergeschoss
NHK	Normalherstellungskosten
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

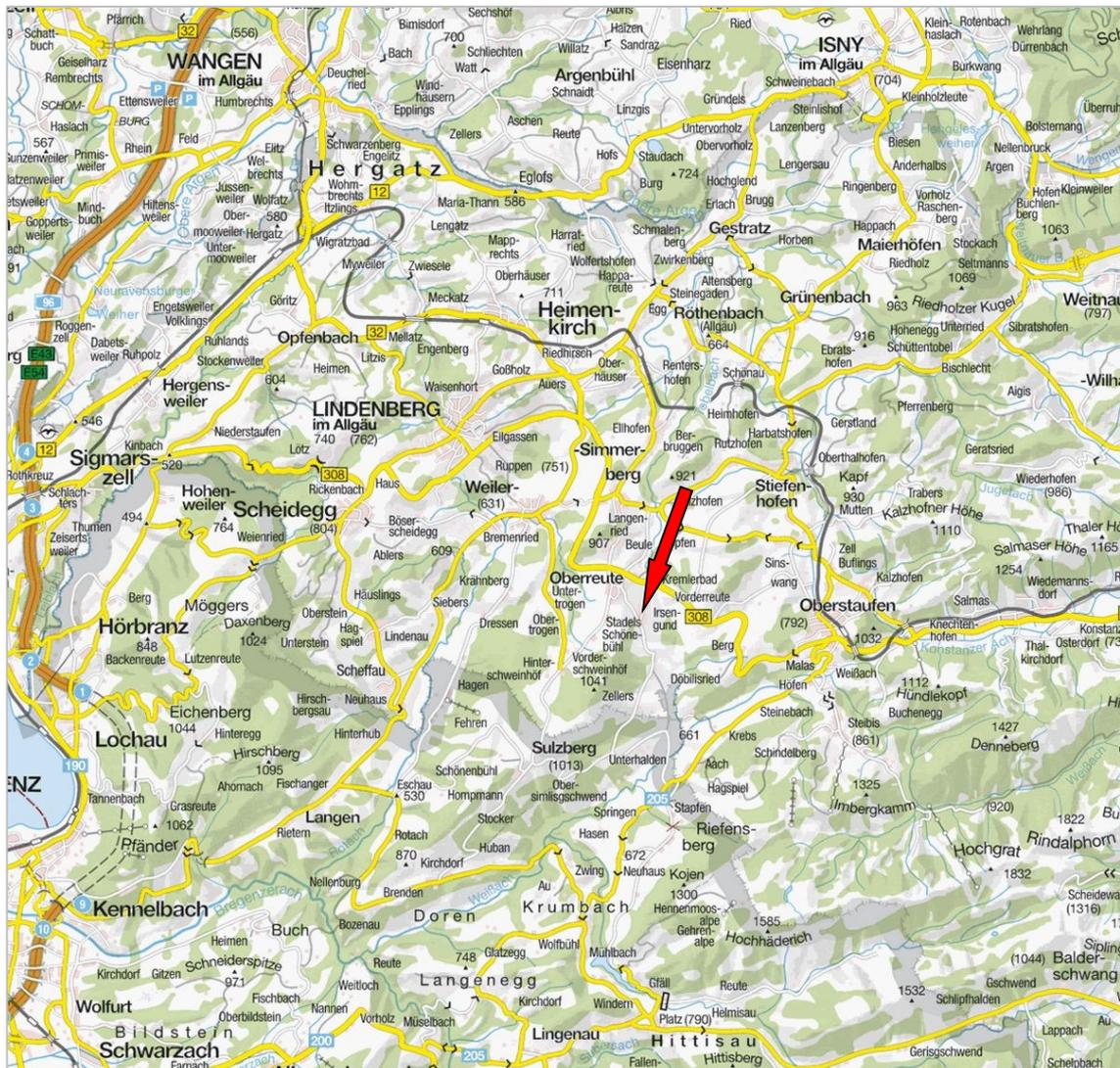
3. Beschreibende Angaben

3.1 Makrolage

Bundesland Bayern,
Regierungsbezirk Schwaben,
Landkreis Lindau (Bodensee),
Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen,
Gemeinde Oberreute.

Die Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen besteht aus den Gemeinden Oberreute und Stiefenhofen. Oberreute besitzt ca. 1.700 Einwohner, Stiefenhofen ca. 1.900 Einwohner.

Die Gemeinde Oberreute liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Lindau (Bodensee) in landschaftlich reizvoller Lage der Allgäuer Voralpenlandschaft, am Nordrand der Allgäuer Alpenkette.



Übersichtsplan, M ca. 1 : 200.000

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Das Gemeindegebiet von Oberreute umfasst 15 Gemeindeteile, dabei ist Oberreute als Pfarrdorf einer dieser Gemeindeteile. Die Bewertungsobjekte liegen in Irsengrund, einem der 15 Gemeindeteile von Oberreute. Der gleichnamige Hauptort ist staatlich anerkannter Luftkurort und liegt an der Deutschen Alpenstraße.

An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Weiler-Simmerberg, im Nordosten die Gemeinde Stiefenhofen, östlich der Landkreis Oberallgäu und im Süden die Republik Österreich an.

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

Dem Landkreis Lindau (Bodensee) werden gemäß „Prognos Zukunftsatlas 2022 – Das Ranking für Deutschlands Regionen“ folgende Kriterien zugeordnet:

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

In der Rangliste aller 400 Kreise und kreisfreien Städte nimmt der Landkreis Oberallgäu den Platz 156 ein.

Wesentliche statistische Daten der Gemeinde Oberreute sind:

- Höhe zwischen 680 m ü. NHN und 1.041 m ü. NHN
- Fläche 13,48 km²
- 1.702 Einwohner (Stand 31.12.2023)
- Bevölkerungsdichte = rund 126 Einwohner je km²
(Quelle: www.wikipedia.org).

Der Gemeindeteil Irsengrund hat laut Angabe der Beteiligten ca. 500 Einwohner mit Erstwohnsitz, dazu kommen etwa 350 Einwohner mit Zweitwohnsitz.

Der Verkehrsflughafen Friedrichshafen ist ca. 36 km von Oberreute und der Verkehrsflughafen Memmingen (Allgäu Airport) ist ca. 54 km von Oberreute entfernt.

3.2 Mikrolage

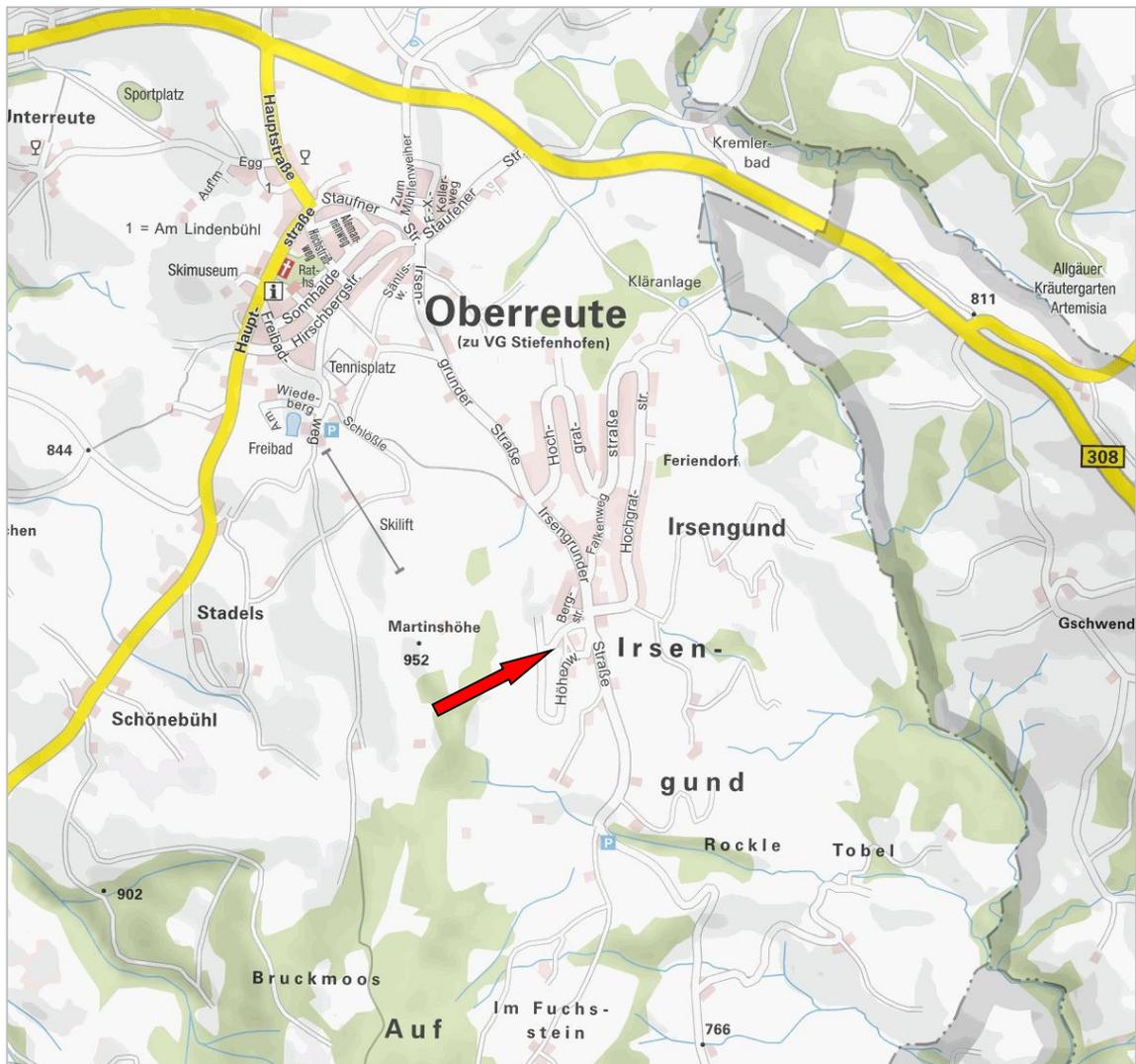
Innerhalb von Irsengrund liegen die Bewertungsobjekte im südlichen Gemeindegebiet.

In der unmittelbaren Umgebung des Flurstücks 300/5 der Gemarkung Oberreute nach Norden, Osten und Südosten wohnwirtschaftlich oder als Gästepension genutzte Gebäude in aufgelockerter Bauweise. Westlich angrenzend unbebaute Fläche, als Grünland genutzt. An der Nord- und Westseite verläuft ein geteilter bzw. im weiteren Verlauf gekiester Zufahrtsweg, der zu den westlich gelegenen Flurstücken führt.

Sehr gute und ruhige Wohnlage.

Der Höhenweg ist asphaltierte Ortsstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr).

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute



Ortsplan, M ca. 1 : 20.000

3.3 Erschließung und Verkehrsanbindung

Das Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute ist wie folgt erschlossen:

Zugang und Zufahrt sind über den nördlich angrenzenden Weg und über den südlich angrenzenden Höhenweg möglich.

Der Höhenweg hat sehr geringes Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr).

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

Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind in Oberreute vorhanden. In Irsengrund befinden sich laut Angabe ein Hotel und zwei Gastwirtschaften.

Der Lage in Irsengrund entsprechende individuelle und öffentliche Verkehrsanbindungen.

In Irsengrund verkehrt ein Schulbus, weitere Bushaltestellen sind in Oberreute vorhanden.

Anbindung zur A 96 München-Lindau (Anschlussstelle Sigmarszell) ca. 16 km westlich entfernt.

Neben dem Wasseranschluss besteht ein Quellwasserrecht. Wegen der Einzelheiten wird auf die Urkunde aus dem Jahr 1975 verwiesen.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Nächstgelegener Bahnanschluss in Oberstaufen, ca. 5 km östlich entfernt mit Verbindung nach Kempten (Allgäu), Immenstadt und Lindau.

Das Flurstück 300 der Gemarkung Oberreute grenzt südlich an das Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute und mit seiner Ostseite an den Höhenweg an.

3.4 Entfernungen (Luftlinie)

Ortmitte von Oberreute (Rathaus) ca. 1,2 km nordwestlich,
Stiefenhofen ca. 5 km nordöstlich,
Kempten (Stadtmitte) ca. 33 km nordöstlich,
Lindau (Kreisstadt) ca. 20 km westlich.

3.5 Grundstücksbeschreibung

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

Lage und Zuschnitt der Flurstücke siehe Anlage 10.

3.5.1 Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute

Mit dem freistehenden Gebäude Höhenweg 6 sowie Anbauten an der Ost- und Westseite bebaut,
unregelmäßiger Zuschnitt mit Hauptausdehnung in Nord-Süd-Richtung,

Länge am Höhenweg ca. 6 m,

Ausdehnung in West-Ost-Richtung maximal ca. 35 m.

Das Flurstück ist vermessen und abgemarkt.

Das Flurstück ist insgesamt nach Osten/Nordosten und Süden abfallend.

3.5.2 Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Mit der Nordseite an das Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute angrenzend,

mit einem Nebengebäude (Holzstadel) bestanden,

etwa dreieckförmiger Zuschnitt,

Länge am Höhenweg ca. 11 m,

Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung maximal ca. 47 m,

Ausdehnung in West-Ost-Richtung maximal ca. 27,5 m.

Das Flurstück ist vermessen und abgemarkt.

Insgesamt nach Süden/Südosten abfallend.

Südlich und westlich angrenzend Grünland.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

4. Baurechtliche Angaben

4.1 Rechtlich zulässige Nutzung

4.1.1 Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Flurstücks überwiegend als Wohnbaufläche, im südlichen Bereich auch als Grünfläche bzw. Eingrünung dargestellt.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich jedoch kein Baurecht ableiten.

Es besteht kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind laut Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen vom 09.12.2024 nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Für die Verkehrs-/Marktwertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass die aufstehende Bebauung und Nutzung genehmigungskonform errichtet wurden bzw. ohne Auflagen genehmigungsfähig sind und damit die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten worden sind.

4.1.2 Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Grünfläche bzw. Eingrünung dargestellt.

Laut Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen vom 09.12.2024 liegt das Flurstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Das Flurstück ist nach § 35 BauGB zu beurteilen (Bauen im Außenbereich).

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Schreiben des Landratsamtes Lindau (Bodensee) vom 13.11.2024 verwiesen, in dem diese bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten bestätigt und detaillierter beschrieben werden. Dieses Schreiben wurde dem Verfasser im Verlauf der Ortsbesichtigung vorgelegt.

4.2 GRZ und WGFZ der vorhandenen Bebauung für das Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute

Grundfläche	ca. 237,02 m ²
Wertrelevante Geschossfläche	ca. 314,88 m ²

$$\text{GRZ} = 237,02 \text{ m}^2 / 1.561 \text{ m}^2 = \text{rund } \underline{\underline{0,15}}$$

$$\text{WGFZ} = 314,88 \text{ m}^2 / 1.561 \text{ m}^2 = \text{rund } \underline{\underline{0,20}}$$

Berechnungen siehe Anlage 1.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

5. Grundbuchangaben

Die für diese Wertermittlung maßgebenden Angaben lauten:

Amtsgericht Lindau (Bodensee)
Grundbuch von Oberreute
Band 62, Blatt 2241

Gemarkung Oberreute

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
300	Irsengrund, Nähe Höhenweg, Wohnbaufläche	701 m ²
300/5	Höhenweg 6, Verkehrsfläche, Wohnbaufläche	1.561 m ²

Antragstellerin und Antragsgegner sind Eigentümer zu je ½.

Hinweis

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Belastung lfd. Nr. 5 bleibt auftragsgemäß unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die in Abteilung III lfd. Nr. 2 eingetragene Grundschuld. Nähere Angaben werden auftragsgemäß nicht aufgeführt.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

6. Baubeschreibung

6.1 Gebäudeübersicht

6.1.1 Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute

Das Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute ist mit dem Wohngebäude Höhenweg 6, 88179 Oberreute sowie einem Anbau Ost und Anbau West bebaut.

Wohngebäude:

Das freistehende Einfamilienhaus besteht aus Erd- und Obergeschoss mit einem flachen Satteldach. In der Örtlichkeit wurde vom Verfasser im nördlichen Teil des Wohnhauses über dem Obergeschoss eine Zwischendecke angetroffen, ansonsten besteht sichtbarer Dachstuhlbereich.

Das Gebäude ist zu ca. 80 % unterkellert.

Der Hauszugang befindet sich auf der Ostseite.

Die ursprüngliche Bausubstanz ist laut Angabe der Beteiligten etwa 300 bis 400 Jahre alt und wurde in Blockbauweise errichtet. Etwa Mitte der 1980-iger Jahre wurden die ehemaligen nach Norden gelegenen Stallungen abgebrochen und in Massivbauweise (Ziegel) neu als Abstellraum / Garage errichtet.

Im Jahr 2021 wurde die Umnutzung zu einer gewerblich genutzten Fahrradwerkstatt mit Laden genehmigt.

Vor etwa sieben Jahren wurde das Gebäude entkernt und anschließend mit dem Ausbau / Umbau begonnen. Im Erdgeschoss sind die Ausbau-/Umbaumaßnahmen praktisch abgeschlossen. Mit den Ausbau-/Umbaumaßnahmen im Obergeschoss wurde laut Angabe im Oktober 2024 begonnen. Erhebliche Restarbeiten sind vorzunehmen.

Anbau Ost:

Im Jahr 2021 wurde der ehemals als Carport genutzte Anbau zur Nutzung als privater Werkstattbereich genehmigt.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt.

Das Gebäude wurde in Holzständerbauweise erbaut. Das Dach wurde ebenfalls in Holzkonstruktion errichtet, die Dachhaut besteht aus einer zweilagigen Teerpappenschicht.

Anbau West:

Bei dem Anbau West handelt es sich laut Bauplanmappe um einen „Neubau einer Garage mit Abstellraum“, die Baugenehmigung datiert von 07.04.2020.

Der Anbau wurde in Holzbauweise errichtet. Der Dachaufbau wurde laut Angabe wie folgt ausgeführt: Über eine Zwischendecke (Holzbalken mit Holzschalung) wurde ein Flies eingebracht, mit darüberliegender PVC-Folie. Auf diese Folie wurde nochmals ein Flies mit einer darüberliegenden Humusschicht (laut Angabe 15 cm stark) angebracht mit bereits bestehender Begrünung.

Die westliche Stützwand besteht aus großen Natursteinelementen (Flusssteine).

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

6.1.2 Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Das Flurstück 300 der Gemarkung Oberreute ist mit einem Nebengebäude in Holzkonstruktion bestanden (Holzstadel), die Bodenplatte ist in Beton, das Dach ist mit Ziegeln gedeckt, die Außenmaße betragen laut Lageplan etwa 3 m x 4 m, das Gebäude ist laut Angabe der Beteiligten ca. 50 Jahre alt.

6.2 Rohbau Wohngebäude

6.2.1 Konstruktion

Überwiegend Blockbauweise, Werkstattbereich im Erdgeschoss Massivbauweise mit verputztem Fassadenbereich. Außenwände im Kellergeschoss auch in Natursteinausführung, außenseitig verputzt mit Anstrich.

Das Obergeschoss wurde in Fachwerkausführung errichtet mit Holzverschalung, die Ausfachungen sind laut Angabe als Torfstich, Sandstein oder mit Holzfaserisolierung ausgeführt.

Die Außenfassaden sind mit Holz verkleidet (Einbau vor ca. fünf Jahren), laut Angabe Fichte mit Holzfaserisolierung.

6.2.2 Decken

Über dem Kellergeschoss Betondecke, über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke.

6.2.3 Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Schalung.

6.2.4 Dacheindeckung

Frankfurter Pfanne, laut Angabe gesandet mit darunterliegender Dachpappe, diffusionsgeschlossen.

6.2.5 Spenglerarbeiten

Stahlblechdurchführung.

6.2.6 Treppe

Über die Werkstatt im Erdgeschoss erfolgt der Zugang in das Obergeschoss über eine Holzterrasse.

Kellertreppe in Beton mit Holzhandlauf.

Hauszugang in das Erdgeschoss an der Ostseite über eine Holzterrasse (siehe Foto 2).

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

6.3 Ausbau Wohngebäude

6.3.1 Fenster und Fenstertüren

In Holzausführung mit Isolierverglasung, laut Angabe gebraucht gekauft (laut Angabe des Antragsgegners stammen diese aus dem Jahr 1996).

Im südlichen Giebel ein Rundfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung. Die neigungsgleich eingebauten Dachflächenfenster sind in Kunststoff mit Isolierverglasung.

Im Kellergeschoss Metallfenster, einfach verglast, mit Mäusegitter. Überwiegend Holzklappläden.

6.3.2 Türen

Hauseingangstür als Holztür mit isolierverglastem Einsatz und seitlichen Elementen mit isolierverglastem Einsatz, Einbau laut Angabe ca. 2021. Teilweise besteht Drahtverglasung.

Innentüren Holztüren mit glattem Türblatt. Im Kellergeschoss auch Metalltüren.

Von der Werkstatt im Kellergeschoss zweiflügeliges Holztor nach Osten.

Sonstige Eingangstüren im Keller- und Erdgeschoss als Holztüren. Zur Speis im Erdgeschoss Holzschiebetür.

6.3.3 Heizung

Einzelofen mit Kachelofeneinsatz. Im Erdgeschoss besteht auch Fußboden- und Wandheizung.

6.3.4 Warmwasserbereitung

Küche und Bad des Erdgeschosses über Gastherme.

6.3.5 Sanitär

Bad im Erdgeschoss mit niveaugleicher Dusche, Abtrennung mit Glaswand, WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Einbauwanne.

6.3.6 Küche

Die vorhandene Kücheneinrichtung wird nicht mit bewertet. Deshalb erfolgt keine weitere Beschreibung.

6.3.7 Elektroinstallation

Die Elektroleitungen wurden vor etwa fünf Jahren erneuert. Der nicht erneuerte Sicherungskasten (siehe Foto 11) besitzt einen Hauptzähler mit zwei Unterzählern (für den OG-Bereich und den Werkstatt-/Kellerbereich).

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

6.3.8 Wand- und Deckenbehandlung

Im Erdgeschoss an den Wänden Lehmputz, Dreischichtfichte oder sogenannte gestrickte Bereiche.

Dusche im Bad raumhoch gefliest, Bereich der Einbauwanne teilverfließt, Decken als Brettstapeldecke oder mit Dreischichtplatten ausgeführt einschließlich Schallisolierung als Feinschotter.

Verputzte Wände im Erdgeschoss auch mit Wandheizung, in der Speis Wände auch mit Pressspanplatten verkleidet.

Die Dachschrägen sind zum Teil mit Dreischichtplatten mit laut Angabe 12 cm Wärmedämmung verkleidet oder weisen sichtbaren Dachstuhlbereich auf (siehe Foto 12). Vorhandene Decken im Obergeschoss sind mit Dreischichtplatten versehen, die Wände weisen zum Teil Lehmputz oder Rigipsplatten auf.

6.3.9 Fußböden

Im Erdgeschoss Küche / Garderobe gefliest oder Holzdielen, Wohnzimmer mit Mosaikparkett, Bad Riemenboden, Duschbereich Kieselsteine, sonstige Böden Holzriemen oder Weißtanne, Werkstatt Betonglattstrich.

Im Kellergeschoss meist Sandsteinplatten (laut Angabe ca. 10 cm dick) oder Lehm Boden. Bodenbelag im Obergeschoss OSB-Platten mit Wärmedämmung.

6.3.10 Sonstiges

- Im Bad zweizügiger Kamin, einer wird für die Gasheizung genutzt, am zweiten Kaminzug ist laut Angabe der Anschluss eines Feststoffofens möglich und genehmigungsfähig.
- Im Bad Waschmaschinenanschluss.
- Im Heizungskeller des Kellergeschosses befindet sich ein 200 l Brauchwasserspeicher.
- Boden des Werkstattbereiches im Kellergeschosses nach Westen leicht abfallend.
- In einem Zwischendeckenbereich im Obergeschoss wurde eine Öffnung laut Angabe für eine Raumpartreppe angetroffen.
- Im Anbau West wurde der Boden drainiert mit Anschluss an Sickerschächte im Norden und Süden.
- Eine ehemalige Treppe zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss wurde verschlossen.
- Im Wohnzimmer wurden Doppel-T-Stahlträger eingezogen.
- Die Heizkörper im Erdgeschoss wurden demontiert, damit laut Angabe der Einsatzofen in Betrieb bleiben kann.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

6.4 Wohn-/Nutzflächen / Nutzung

Reine Wohnnutzung mit Nutzflächen im Erdgeschoss (Werkstatt) und im Kellergeschoss. Die derzeitige Nutzung ist als Einfamilienhaus zu charakterisieren.

Folgende Wohn-/Nutzflächen wurden grob überschlägig ermittelt:

Erdgeschoss	ca. 124,40 m ²
Obergeschoss	ca. <u>118,08 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche gesamt	ca. <u>242,48 m²</u>

Einzelberechnungen siehe Anlage 1.

6.5 Außenanlagen

6.5.1 Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Die Zufahrt zur westlichen Garage (laut Angabe mit Schottermaterial befestigt) verläuft laut Angabe ausschließlich auf dem Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute.
- Der im Lageplan Anlage 10 dargestellte von Süden nach Norden verlaufende Weg östlich der bestehenden Bebauung ist im südlichen Bereich asphaltiert, sonst laut Angabe mit Schottermaterial befestigt.
- Es besteht zum Teil Baumbewuchs.
- Die restlichen Freiflächen dürften Wiesen-/Rasenbewuchs aufweisen. Wegen der Schneelage war dieser Bewuchs nicht zu beurteilen.
- An der Südseite des Wohngebäudes Holzterrasse (Fläche laut Angabe ca. 10 m²), die Stufen zum Raum „Wohnen“ sind jedoch nicht vorhanden.

6.5.2 Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

- Nebengebäude (siehe Punkt 3.5.2 des vorliegenden Gutachtens).
- Teichanlage geringer Größe.
- Teilweise Baumbewuchs (laut Angabe der Antragstellerin Obst- und Nussbäume).
- Die auf dem Foto 7 des vorliegenden Gutachtens zu sehenden Holzsilchenelemente dienen laut Angabe zur Sichtbarmachung des Grenzverlaufs.

6.6 Baulicher Zustand

6.6.1 Restarbeiten Ausbau Obergeschoss

Im Obergeschoss des Wohngebäudes sind erhebliche Restarbeiten vorzunehmen (wie Heizung, Sanitär, Bodenbeläge, Elektroinstallation, eventuell Einziehen von Wänden und Decken, Wand- und Deckenbehandlung).

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

6.6.2 Elektroarbeiten Erdgeschoss

Laut Angabe des Antragsgegners weisen die im Erdgeschoss verlegten Elektroleitungen einen zu geringen Querschnitt auf. Daher sei der Brandschutz nicht gewährleistet. Die Hinzuziehung eines Sachverständigen ist erforderlich, um Umfang der Maßnahmen zur Beseitigung dieses (eventuellen) Mangels vorzunehmen.

6.6.3 Schädlingsbeseitigung / Schädlingsbekämpfung

Es bestand laut Angabe der Beteiligten an einigen Stellen bis zum Sommer 2024 aktiver Befall von Hausbock. Nach der Schlüpfphase waren keine Schabegeräusche mehr zu hören. Inwieweit erneut Eiablage vorliegt, kann nicht beurteilt werden. Eingehende Untersuchungen der befallenen Hölzer mit ggfs. entsprechender Behandlung (wie Freilegung, Entfernung der zerstörten Holzschichten, Entfernen des Bohrmehls, Bohrlochtränkung, Bohrlochdruckinjektage) sind durch einen geeigneten Sachverständigen / Schädlingsbekämpfer vorzunehmen.

Im Erdgeschossbereich der Südfassade besteht laut Angabe an zwei Stellen Befall mit Holzameisen.

6.6.4 Weitere Bauschäden laut Angabe Antragsgegner

In der E-Mail des Antragsgegners vom 21.02.2025 wurde mitgeteilt, dass die Dachhaut der Garage (Anbau West) beschädigt sei mit daraus resultierendem Wassereintritt und Pilzbefall der statischen Grundkonstruktion. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass ein Riss in der Außenhaut der Westfassade des Wohnhauses durch Absenkung des nördlichen Fundaments entstanden sei und dass die Isolierung der Außenfassade unter dem Holzschirm nur ca. 1 cm betrage. Diese Informationen wurden dem Verfasser des Gutachtens nach erfolgter Ortsbesichtigung mitgeteilt. Zur eingehenden Beurteilung der genannten Punkte ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuzuziehen

6.6.5 Sonstige Bauschäden

Ansonsten wurden einzelne gesprungene Fliesen im Eingangsbereich des Erdgeschosses (im Bauplan Anlage 3 mit Küche/Garderobe bezeichnet) angetroffen. Zwischen „Wohnen“ und „Büro“ (siehe Anlage 3) fehlt die Türschwelle.

Im Kellergeschoss sind die Sandsteinplatten zum Teil beschädigt, im westlichen Bereich besteht Wassereintritt mit Entwässerung in den Garten sowie Feuchtigkeitseintritt im Bereich einzelner Bauteile während der Wintermonate.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

6.7 Beurteilung

Das Wohngebäude mit den Anbauten Ost und West auf dem Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute ist von der Lage, Art der Bauweise und Ausbau / Ausstattung als ein Objekt mit individuellem Charakter einzustufen. Als Besonderheit kann der Erhalt von Teilen ursprünglicher Bausubstanz (Blockbauweise) in Verbindung mit bestimmten Ausbaubesonderheiten (wie Lehmputz mit Wandheizung, Fußbodenheizung im Erdgeschoss) genannt werden.

Der derzeitige Zugang in das Obergeschoss über die Werkstatt des Erdgeschosses und die eingeschränkte Nutzbarkeit des Kellergeschosses (Wassereintritt, Feuchtigkeitsbildung) sind kritisch zu beurteilen.

Ein möglicher Käuferkreis wird weiterhin die individuelle Grundrissgestaltung zu akzeptieren haben, wobei die bestehende Raumaufteilung im Erdgeschoss und die geplante Raumaufteilung im Obergeschoss durchaus als großzügig bezeichnet werden können.

Der noch fertig zu stellende Ausbau im Obergeschoss lässt Spielräume für spezielle Materialien / Baustoffe zu.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

7. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 8 „Ermittlung des Verkehrswerts“ der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
(Teil 3, Abschnitt 1, § 24 bis § 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren
(Teil 3, Abschnitt 2, § 27 bis § 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren
(Teil 3, Abschnitt 3, § 35 bis § 39 ImmoWertV)
einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundsätzlich kann der Verkehrswert (Marktwert) bebauter Grundstücke im Wege eines direkten / unmittelbaren Preisvergleiches auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise am besten ermittelt werden. Auf die Problematik „geeigneter“ Vergleichspreise wird in der Literatur eingehend eingegangen.

In Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis-Verlag wird auf Seite 1071 ff. unter anderem ausgeführt, dass *„bei einem unmittelbaren Preisvergleich dem Sachverständigen die Beschaffenheit der auf den Vergleichsgrundstücken vorhandenen Bebauung vollumfänglich bekannt sein muss, insbesondere die Bauart und Bauweise, die Wohn- bzw. Nutzflächen, der bauliche Zustand einschließlich des energetischen Zustands, der Gebäudestandard (Ausstattung), die Restnutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen und unterlassener Instandhaltungen, Baumängel und Bauschäden, ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, werterhöhende Rechte und wertmindernde Belastungen usw. Diese können von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Rahmen der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung nicht umfänglich erfasst werden. ... Defizite bestehen z.B. hinsichtlich des Baujahrs, unterlassener Instandhaltungen bzw. durchgeführter Modernisierungen, der Geschoss-, Wohn- bzw. Nutz- sowie Brutto-Grundfläche, der Unterkellerung, der Ausstattung und der Qualität der baulichen Anlagen, der energetischen Eigenschaften, des Zustands der Objekte, der Rechte und Belastungen sowie sonstiger in § 2 Abs. 3 ImmoWertV genannter und bei der Marktwertermittlung zu beachtender wertbestimmender Merkmale des Gebäudes“*.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

„Das Dilemma des direkten Preisvergleichs für die Vergleichswertermittlung bebauter Grundstücke besteht nun aber darin, dass das (zum jeweiligen Kaufzeitpunkt) im Einzelfall gegebene Innenleben der bebauten Vergleichsobjekte mit der Kaufpreissammlung für einen fundierten Preisvergleich nicht hinreichend erfasst und nicht erfassbar ist. Denn weder der Gutachterausschuss noch der Sachverständige hat ein Betretungsrecht der baulichen Anlage und wäre im Übrigen mit der Erfassung aller baulichen Merkmale personell überfordert. Es muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Vergleichsobjekte vielfach noch nicht einmal von außen besichtigt werden.“

„Angesichts dieser Sachlage ist die Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken i.d.R. nicht gegeben.“

Aus diesen genannten Gründen wird das Vergleichswertverfahren im vorliegenden Fall nicht angewendet.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstückes 300/5 der Gemarkung Oberreute wird auf der Grundlage des Sachwertverfahrens (Teil 3, Abschnitt 3, § 35 bis 39 ImmoWertV vom 14. Juli 2021) und des Ertragswertverfahrens (Teil 3, Abschnitt 2, § 27 bis § 34 ImmoWertV vom 21. Juli 2021) abgeleitet.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstückes 300 der Gemarkung Oberreute wird ausschließlich auf der Grundlage des Sachwertverfahrens (Teil 3, Abschnitt 3, § 35 bis 39 ImmoWertV vom 14. Juli 2021) abgeleitet.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

8. Bodenwerte

8.1 Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute

8.1.1 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Grundstücksmerkmale und allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m² Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Für das Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute wurde per 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert festgesetzt (erschließungsbeitragsfrei) 130,- €/m²

Weiterhin wurde das fiktive Bodenrichtwertgrundstück wie folgt beschrieben:

- Baureifes Land
- Wohnbaufläche
- GFZ = 0,50

Laut Angabe des Gutachterausschusses existieren für abweichende GFZ und Flächengrößen keine Umrechnungsfaktoren. Unterschiede werden nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt, soweit dies gerechtfertigt erscheint.

GFZ der vorhandenen Bebauung (siehe Punkt 4.2): 0,20

8.1.2 Kaufpreise

Da Kaufpreise nicht vorliegen, wird der Bodenwert auf Basis des mittelbaren Preisvergleiches (über den geeigneten Bodenrichtwert) ermittelt.

8.1.3 Anpassungskriterien

Unterschiede des Grundstücks Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute gegenüber dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück werden im Folgenden aufgeführt und soweit zutreffend berücksichtigt.

Das Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute besitzt mit 1.561m² etwa durchschnittliche Größe. Ein Zu-/Abschlag ist nicht vorzunehmen

Der Zuschnitt ist als noch durchschnittlich einzustufen. Ein Zu-/Abschlag ist nicht erforderlich.

Auch die Lage und Umgebung des Flurstückes können als für die Lage und Umgebung vergleichbar eingestuft werden. Ein Zu-/Abschlag ist ebenfalls nicht erforderlich.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Die GFZ des Bewertungsobjektes liegt unterhalb der GFZ des Bodenrichtwertes. Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes wird nicht für gerechtfertigt erachtet, da dies nicht zu einem sachgerechten Bodenwert führen würde.

Der Bodenwert ergibt sich damit wie folgt:

Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024):		130,00 €/m ²
Zu-/Abschlag Größe:	130,00 €/m ² x 0,00 = ±	0,00 €/m ²
Zu-/Abschlag Zuschnitt:	130,00 €/m ² x 0,00 = ±	0,00 €/m ²
Zu-/Abschlag Lage und Umgebung:		
	130,00 €/m ² x 0,00 = ±	0,00 €/m ²
Zu-/Abschlag GFZ:	130,00 €/m ² x 0,00 = ±	<u>0,00 €/m²</u>
		<u>130,00 €/m²</u>

8.1.4 Bodenwert

$$1.561 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ €/m}^2 = 202.930,-- \text{ €}$$

rund 202.900,-- €

8.2 Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Das Flurstück 300 der Gemarkung Oberreute ist nach § 35 BauGB zu beurteilen (siehe Ausführungen unter Punkt 4.1.2 des vorliegenden Gutachtens). Es ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche / Eingrünung dargestellt.

Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Lindau (Bodensee) wurde per 01.01.2024 ein Grünlandwert von

3,30 €/m²

festgesetzt.

Wegen der unmittelbaren Nähe zur Bebauung des Ortsteiles Irsengrund und der Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeiten über den Höhenweg war der Bodenwert über dem Wert von Flächen in reinen Außenbereichslagen anzusetzen.

Unter Würdigung aller bewertungsrelevanten Kriterien wird ein Bodenwert von 10,00 €/m² für gerechtfertigt erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich damit wie folgt:

$$701 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = 7.010,-- \text{ €}$$

rund 7.000,-- €

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

9. Sachwerte

9.1 Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute

9.1.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungswert 2024

Preisindex für Wohngebäude, Basisjahr 2021 = 100, umbasiert auf
 Basis 2010 = 100 (Quelle: Statistisches Bundesamt).

IV. Quartal 2024 = 184,5

Für November 2024 angesetzt mit 184,5.

Wohngebäude 445,66 m² x 835,- €/m² x 1,845 = 686.573,- €

Die Baunebenkosten sind im Wertansatz enthalten.

Ansatz der Kostenkennwerte gemäß NHK 2010. Für das Wohngebäude wurde der Kostenkennwert der Gruppe 1.01 zugeordnet (Einfamilienhaus mit KG, EG + DG, DG voll ausgebaut, Standardstufe 3 = 835,- €/m²) angesetzt, da dieser Kostenkennwert der geplanten tatsächlichen Nutzung am ehesten entspricht.

Für den Anbau Ost und Anbau West wird ein Zeitwert angesetzt, da diese Vorgehensweise als sachgerecht eingestuft wird.

Alterswertminderung

Wohngebäude

Theoretisches Baujahr angesetzt 1980

Gebäudealter angesetzt 44 Jahre

Gesamtnutzungsdauer angesetzt 90 Jahre

Restnutzungsdauer 46 Jahre

Alterswertminderung (linear) 48,89 %

686.573,- € x 0,4889 = 335.665,- €

Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungswert 2024 (Wohngebäude) 686.573,- €

Alterswertminderung (Wohngebäude) - 335.665,- €

Rundung - 8,- €

Sachwert der baulichen Anlage (Wohngebäude) 350.900,- €

zuzüglich Sachwert Anbau Ost

Zeitwert pauschal angesetzt + 5.000,- €

zuzüglich Sachwert Anbau West

Zeitwert pauschal angesetzt + 15.000,- €

Sachwert der baulichen Anlagen 370.900,- €

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

9.1.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Wie Ver- und Entsorgungsanschlüsse,
 Bodenbefestigungen, Bewuchs
 Zeitwert pauschal angesetzt mit 10.000,-- €
 das sind rund 2,7 % des Sachwertes
 der baulichen Anlagen 2024.

9.1.3 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (siehe Punkt 8.1.4)	202.900,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen (siehe Punkt 9.1.1)	+ 370.900,-- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen (siehe Punkt 9.1.2)	+ <u>10.000,-- €</u>
Vorläufiger Sachwert	<u>583.800,-- €</u>

9.14 Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Lindau (Bodensee) hat bisher noch keinen Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat telefonisch folgende Sachwertfaktoren (Stand 25.07.2024) für Ein- und Zweifamilienhäuser mitgeteilt:

Gesamtes Landkreisgebiet	1,36 (Durchschnitt) Spanne 1,28 bis 1,47
Oberer Landkreis	1,41 (Durchschnitt) Spanne 1,00 bis 1,92

Das Bewertungsobjekt Flurstück 300/5 der Gemarkung Oberreute ist dem oberen Landkreisgebiet zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Lage und Umgebung der objektspezifischen Gegebenheiten und der Infrastruktur wird ein Sachwertfaktor etwas unterhalb des durchschnittlichen Faktors von 1,41 angesetzt. Ein Sachwertfaktor von 1,35 wird für angemessen erachtet.

9.1.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) = 1,35

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich wie folgt:

583.800,-- € x 1,35	=	788.130,-- €
		rund <u>788.100,-- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

9.1.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Minderwert Restarbeiten Ausbau Obergeschoss

Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 6.6.1 des vorliegenden Gutachtens.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert für das Wohngebäude wurde auf Basis eines fertiggestellten Anbaus des Obergeschosses ermittelt. Im Obergeschoss sind jedoch noch erhebliche Restarbeiten am Ausbau vorzunehmen. Diese Restarbeiten werden auf etwa 50 % gegenüber einem fertiggestellten Ausbau geschätzt. Rein rechnerisch ergibt sich damit folgender Minderwert für die noch vorzunehmenden Ausbauarbeiten:

BGF Obergeschoss (siehe Anlage 1) = 157,44 m²

Herstellungswert 2024 (fertiggestellter Ausbau)

157,44 m² x 835,-- €/m² x 1,845 = 242.548,-- €

Restarbeiten 242.548,-- € x 0,50 = 121.274,-- €

zuzüglich Unvorhergesehenes angesetzt = 10 %

121.274,-- € x 0,10 = + 12.127,-- €

133.401,-- €

Minderwert Restarbeiten rund 133.400,-- €

Minderwert Elektroarbeiten Erdgeschoss

Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 6.6.2 des vorliegenden Gutachtens.

Werden für die Elektroarbeiten 5 % Anteil an den Baukosten des Erdgeschosses angesetzt, ergibt sich entsprechend der obigen Berechnung folgender Minderwert:

157,44 m² x 835,-- €/m² x 1,845 x 0,05 = 12.127,-- €

rund 12.100,-- €

Minderwert Schädlingsbeseitigung / Schädlingsbekämpfung

Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 6.6.3 des vorliegenden Gutachtens.

Für die Hinzuziehung eines Sachverständigen und eventuell vorzunehmender Beseitigung der Schädlinge wird folgender Minderwert angesetzt:

8.000,-- €

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Minderwert Bauschäden laut Angabe Antragsgegner

Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 6.6.4 des vorliegenden Gutachtens.

Für die Hinzuziehung eines Sachverständigen und eventueller Beseitigung der Schäden wird folgende Wertminderung angesetzt

10.000,-- €

Minderwert sonstige Bauschäden

Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 6.6.5 des vorliegenden Gutachtens.

Ein Ansatz ist verhältnismäßig gering und kann durch den Ansatz der Alterswertminderung als berücksichtigt eingestuft werden

Der Minderwert beträgt damit: 0,-- €

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich damit wie folgt:

Minderwert Restarbeiten Ausbau Obergeschoss		133.400,-- €
Minderwert Elektroarbeiten Erdgeschoss	+	12.100,-- €
Minderwert Schädlingsbeseitigung / Schädlingsbekämpfung	+	8.000,-- €
Minderwert Schäden laut Angabe Antragsgegner	+	10.000,-- €
Minderwert sonstige Bauschäden	±	<u>0,-- €</u>
Minderwert gesamt		<u>163.500,-- €</u>

Der Wertminderungsbetrag wurde nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der derzeitigen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen angesetzt.

Die angesetzten Minderungsbeträge sind als vorläufige Beträge einzustufen. Zur Ermittlung von genauen Kosten sind entsprechende Fachleute / Sachverständige hinzuzuziehen, da die genannten Punkte nicht zum Fachgebiet des Verfassers zählen. Gegebenenfalls ist eine Aktualisierung der angesetzten Minderungsbeträge vorzunehmen.

9.1.7 Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (siehe Punkt 9.1.5)		788.100,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 9.1.6)	-	<u>163.500,-- €</u>
Sachwert		<u>624.600,-- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

9.2 Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Bodenwert (siehe Punkt 8.2)	7.000,-- €
Zuzüglich Wert der Außenanlagen (wie Nebengebäude, Teichanlage, Bewuchs) pauschal angesetzt mit	+ <u>5.000,-- €</u>
Sachwert	<u>12.000,-- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

10. Ertragswert

10.1 Nutzung

Nutzung und Wohnflächenangaben siehe Punkt 6.4.

10.2 Rohrertrag monatlich

Das Bewertungsobjekt wird – soweit bekannt – eigengenutzt.

Für eigengenutzte Flächen werden gemäß ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Erträge zu Grunde gelegt.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist für die Gemeinde Oberreute nicht vorhanden.

Gemäß einer Untersuchung der on-geo GmbH, Untersuchungszeitraum Januar 2023 bis September 2024 betrug die durchschnittliche m²-Angebotsmiete für Wohnungen > 30 m² bis 60 m² in einem Umkreis von 300 m um das Bewertungsobjekt 13,54 €/m² bei zwei Angeboten. In einem Umkreis von 600 m betrug die entsprechende durchschnittliche m²-Angebotsmiete um das Bewertungsobjekt 12,01 €/m², die Spanne reichte von 8,00 €/m² bis 14,40 €/m² bei sieben Angeboten (Streuungsintervall 90 %). Für Wohnungen > 90 m² bis 120 m² lag ein Angebot in Höhe von 8,00 €/m² vor. Die Nachfrage wird jeweils mit durchschnittlich angegeben. Für Häuser lagen keine Mietangebote vor.

Unter Berücksichtigung der Lage im Gemeindeteil Irsengrund von Oberreute, der Bauweise und Ausstattung wird eine Miete von rund 8,00 €/m² für angemessen erachtet (nach Fertigstellung des Obergeschossausbaus).

Für die Pkw-Stellplätze im Anbau West werden aus Erfahrungswerten des Sachverständigen 60,- €/Stellplatz angesetzt.

Für den mit „Werkstatt“ bezeichneten Raum im Kellergeschoss des Wohngebäudes und den mit „Werkstatt Privat“ bezeichneten Raum im Anbau Ost wird ein Ansatz von rund 4,00 €/m² für angemessen erachtet.

Die genannten Mieten verstehen sich ohne Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Damit ergibt sich der monatliche Rohrertrag wie folgt:

Miete Wohngebäude	242,48 m ² x rd. 8,04 €/m ²	=	1.950,- €
Miete Nutzfläche			
Werkstatt Wohngebäude und Werkstatt			
Privat Anbau Ost	(27,80 m ² + 16,88 m ²) x rd. 4,00 €/m ²	= +	180,- €
Miete Pkw-Stellplätze	2 Stpl. x 60,00 €/Stpl.	= +	<u>120,- €</u>
Rohrertrag gesamt			<u>2.250,- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

10.3 Jahresrohertrag

$$2.250,-- \text{ €} \times 12 = \underline{\underline{27.000,-- \text{ €}}}$$

10.4 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Wohnfläche	242,48 m ² x	15,00 €/m ²	=	3.637,-- €
Nutzfläche	44,68 m ² x	8,00 €/m ²	= +	357,-- €
Pkw-Stellplätze	2 Stpl. x	90,00 €/Stpl.	= +	<u>180,-- €</u>
				4.174,-- €

das sind rund 15,46 % des Rohertrages

Mietausfallwagnis

$$\text{Angesetzt mit 2,00 \% des Rohertrages} = + 540,-- \text{ €}$$

Verwaltungskosten

$$\text{Angesetzt mit 3,50 \% des Rohertrages} = + \underline{\underline{945,-- \text{ €}}}$$

Summe Bewirtschaftungskosten

$$20,96 \% \text{ des Rohertrages} = \underline{\underline{5.659,-- \text{ €}}}$$

Ansatz der Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Ausführungen / Angaben in Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2022 (Seite 1341).

10.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	27.000,-- €
./. Bewirtschaftungskosten	- <u>5.659,-- €</u>
Reinertrag	<u>21.341,-- €</u>

10.6 Bodenertragsanteil

Ertragsrelevanter Anteil des Bodenwertes am Jahresreinertrag

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz 1,75 %

Bodenwert (siehe Punkt 8.1.4) = 202.900,-- €

$$1,75 \% \text{ von } 202.900,-- \text{ €} = \underline{\underline{3.551,-- \text{ €}}}$$

10.7 Gebäudeertragsanteil

Jahresreinertrag	21.341,-- €
./. Bodenertragsanteil	- <u>3.551,-- €</u>
Gebäudeertragsanteil	<u>17.790,-- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

10.8 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	46 Jahre	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	1,75 %	
Barwertfaktor nach ImmoWertV:	31,42	
	17.790,-- € x 31,42	= 558.962,-- €
Rundung		+ <u>38,-- €</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		<u>559.000,-- €</u>

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Diese wiederum werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken ermittelt. Weitere Parameter (wie Restnutzungsdauer, Reinerträge, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) spielen ebenfalls eine Rolle.

Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.

Ein Immobilienmarktbericht für den Landkreis Lindau (Bodensee) liegt nicht vor.

Laut telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses beim Landkreis Lindau liegen für die Gemeinde Oberreute mangels auswertbaren Datenmaterials keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser vor (Stand 25.07.2024). Für Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Mieteinheiten beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für das gesamte Landkreisgebiet 1,94 %, für den oberen Landkreis 1,84 %. Erfahrungsgemäß liegen die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser unterhalb der genannten Zinssätze für Mehrfamilienhäuser.

Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der sonstigen objektspezifischen Kriterien (wie Lage und Umgebung, Nutzungsstruktur) wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für marktgerecht erachtet.

10.9 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert (siehe Punkt 8.1.4)	202.900,-- €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	+ <u>559.000,-- €</u>
Vorläufiger Ertragswert	<u>761.900,-- €</u>

10.10 Marktanpassung

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

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

10.11 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert		761.900,-- €
Zu-/Abschlag Marktanpassung	±	<u>0,-- €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		<u>761.900,-- €</u>

10.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Punkt 9.1.6	=	<u>163.500,-- €</u>
-------------------	---	---------------------

10.13 Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (siehe Punkt 10.11)		761.900,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 10.12)	-	<u>163.500,-- €</u>
Ertragswert		<u>598.400,-- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

11. Verkehrswert (Marktwert)

11.1 Definition

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Laut § 194 BauGB.

11.2 Zusammenfassung und Begründung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute
Höhenweg 6, 88179 Oberreute

Sachwert (siehe Punkt 9.1.7) 624.600,-- €

Ertragswert (siehe Punkt 10.13) 598.400,-- €

Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Sachwert (siehe Punkt 9.2) 12.000,-- €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das freistehende Wohngebäude mit den Anbauten Ost und West, Höhenweg 6, 88179 Oberreute (Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute) wird vom Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert plausibilisiert das Ergebnis.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Flurstück 300, Gemarkung Oberreute wird vom Sachwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergab sich für das als vermietungsfrei zu Grunde gelegte freistehende Wohngebäude mit den Anbauten Ost und West in

Höhenweg 6
88179 Oberreute
(Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute)

zum Wertermittlungstichtag

22.11.2024

folgender Verkehrswert (Marktwert):

Sachwert 624.600,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 624.600,-- €

in Worten:

Sechshundertvierundzwanzigtausendsechshundert Euro

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Auswertung:

$$\frac{\text{Verkehrswert (Marktwert)}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}} = \frac{624.600,-- \text{ €}}{242,48 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{\underline{2.576,-- \text{ €/m}^2}}$$

einschließlich Anbau Ost und Anbau West

$$\frac{\text{Verkehrswert (Marktwert)}}{\text{Jahresrohertrag}} = \frac{624.600,-- \text{ €}}{27.000,-- \text{ €}} = \text{rund } \underline{\underline{23,13}}$$

$$\frac{\text{Verkehrswert (Marktwert)}}{\text{Jahresreinertrag}} = \frac{624.600,-- \text{ €}}{21.341,-- \text{ €}} = \text{rund } \underline{\underline{29,27}}$$

Für das als vermietungsfrei / pachtfrei zu Grunde gelegte Flurstück 300 der Gemarkung Oberreute ergab sich zum Wertermittlungstichtag 24.11.2024 folgender Verkehrswert (Marktwert):

Sachwert	12.000,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	<u>12.000,-- €</u>

in Worten: Zwölftausend Euro

Auswertung:

$$\frac{\text{Verkehrswert (Marktwert)}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{12.000,-- \text{ €}}{701 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{\underline{17,12 \text{ €/m}^2}}$$

Altusried, 13.03.2025

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Berechnung der Bruttogrundflächen

Wohngebäude

Kellergeschoss	12,800 m x 12,300 m	=	
-	8,600 m x 3,100 m	=	130,78 m ²
Erdgeschoss	12,800 m x 12,300 m	=	157,44 m ²
Obergeschoss	12,800 m x 12,300 m	=	<u>157,44 m²</u>
			<u><u>445,66 m²</u></u>

Berechnung der Grundfläche

Wohngebäude	12,800 m x 12,300 m	=	157,44 m ²
Werkstatt (Anbau Ost)	5,500 m x 3,500 m	=	
+	1,100 m x 3,300 m	=	22,88 m ²
Garage (Anbau West)	9,500 m x 5,000 m	=	
+	8,000 m x 2,300 m x ½	=	<u>56,70 m²</u>
			<u><u>237,02 m²</u></u>

Berechnung der Grundfläche ohne sonstige befestigte Grundstücksoberflächen.

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche

Wohngebäude	12,800 m x 12,300 m x 2	=	<u><u>314,88 m²</u></u>
-------------	-------------------------	---	------------------------------------

Die wertrelevante Geschossfläche wurde auf Basis des § 16 Abs. 4 ImmoWertV berechnet.
 Die Fläche des Kellergeschosses blieb unberücksichtigt.

Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Erdgeschoss	Bad	17,80 m ²
	Wohnen	27,50 m ²
	Küche / Garderobe	21,30 m ²
	Schlafen	9,00 m ²
	Schlafen	10,20 m ²
	Bad	13,80 m ²
	Werkstatt	<u>24,80 m²</u>
		<u><u>124,40 m²</u></u>

Die Wohnflächen wurden aus dem Aufmaßplan entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Obergeschoss	12,800 m x 12,300 m x 0,75	=	<u><u>118,08 m²</u></u>
--------------	----------------------------	---	------------------------------------

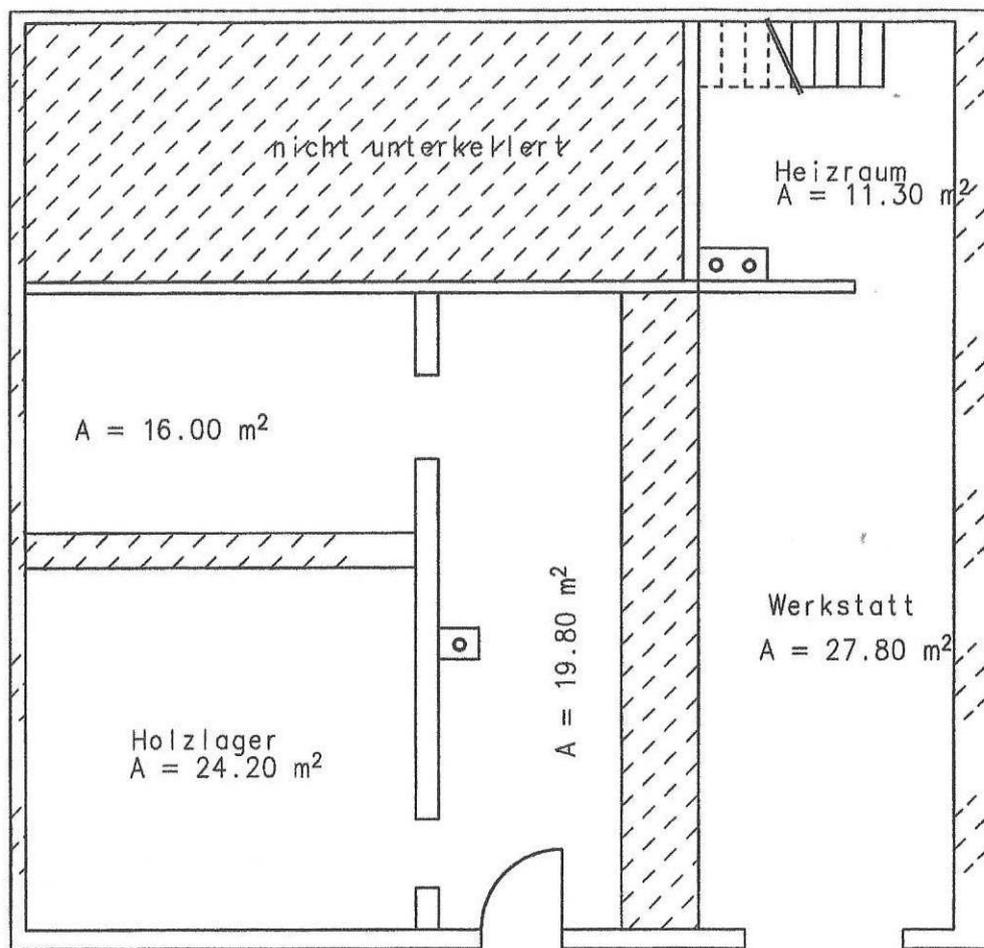
Die Wohnfläche des Obergeschosses wurde mit 75 % der Bruttogrundfläche des Erdgeschosses angesetzt. Dieser Ansatz ist als überschlägig einzustufen und nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten zu überprüfen / anzupassen.

Sämtliche Flächen sind als Circa-Angaben zu verstehen.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

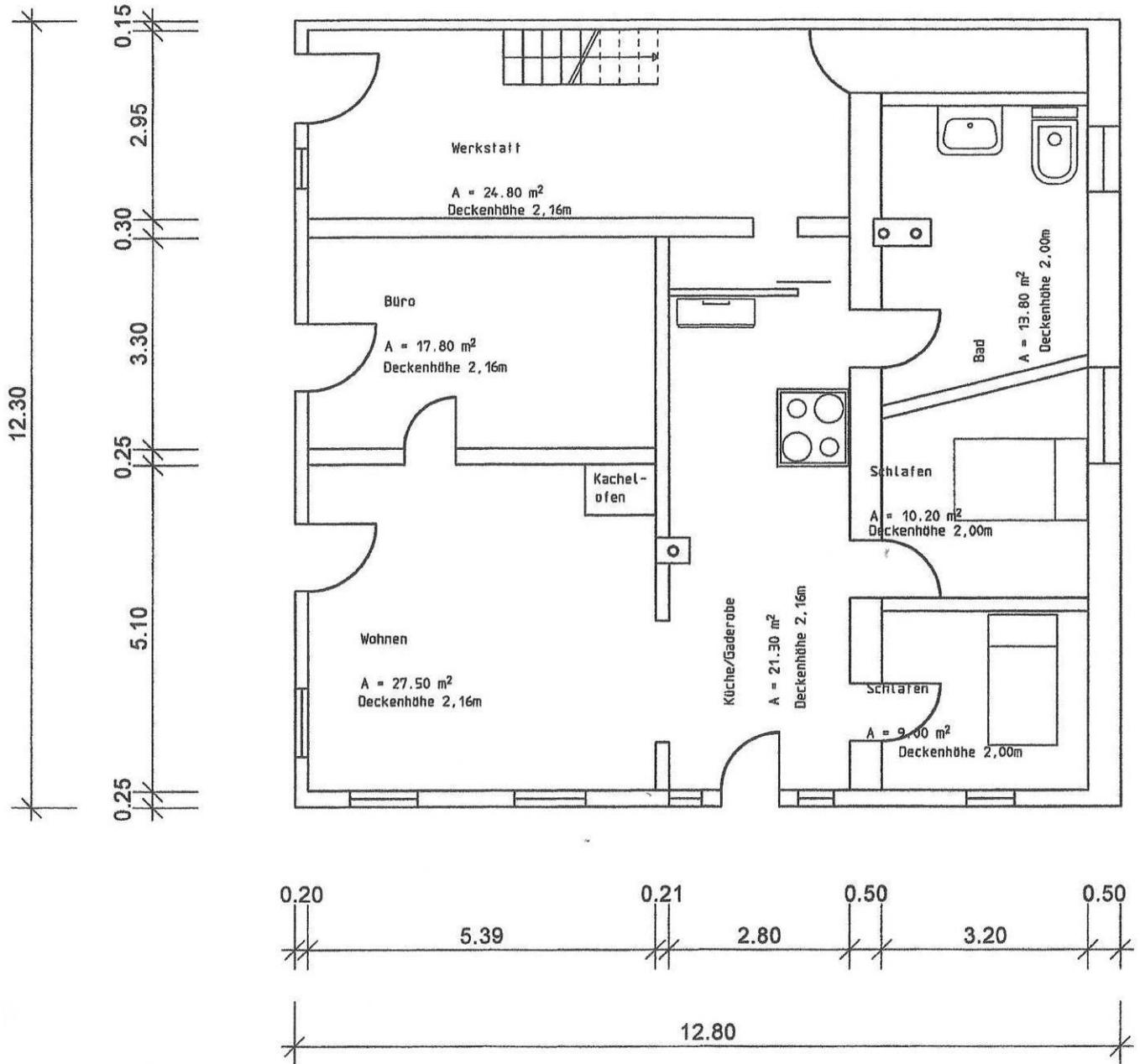
Grundriss Kellergeschoss
Wohngebäude
M ca. 1 : 100

Kellergeschoss Deckenhöhe 1,80m



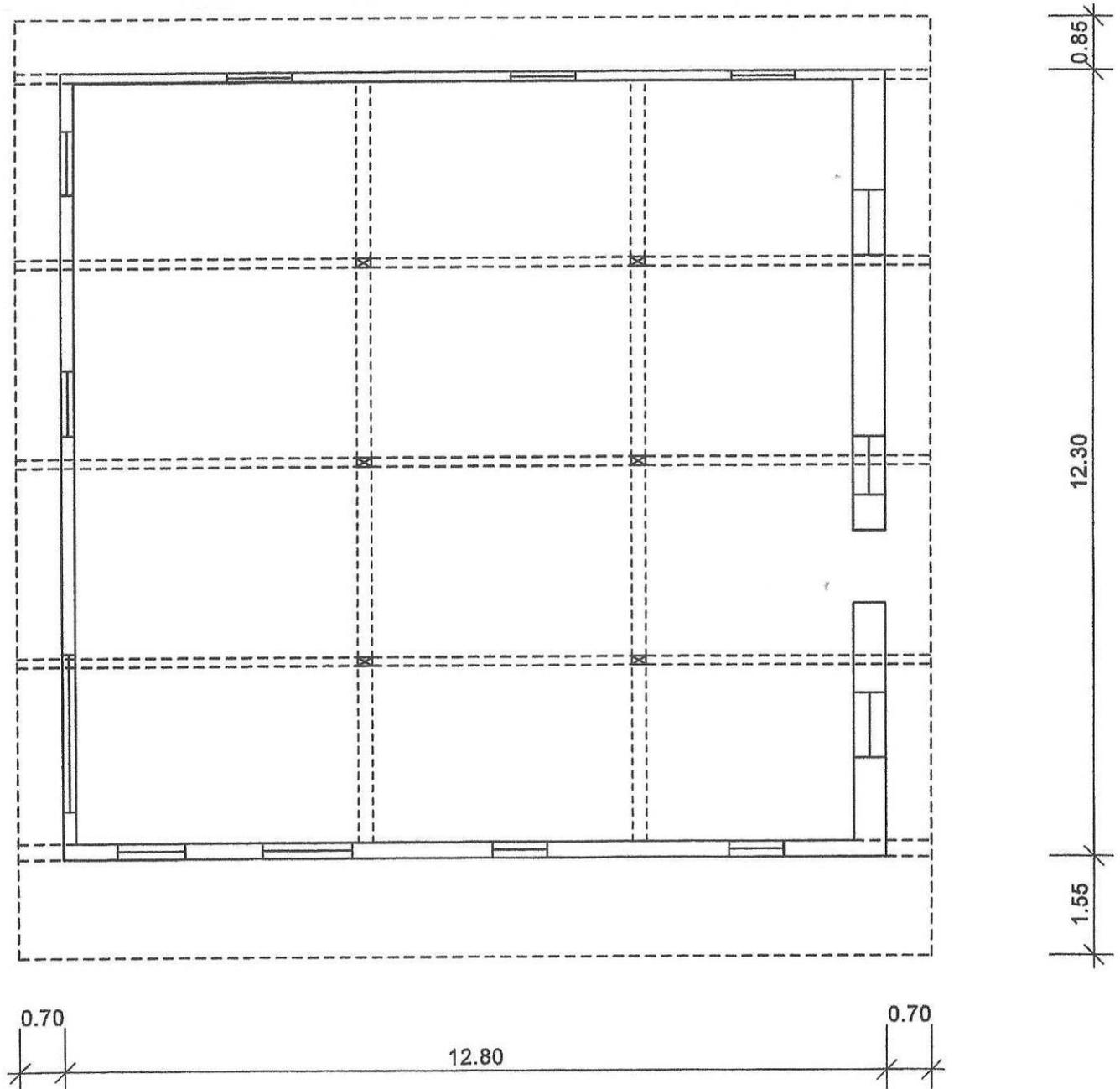
Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
 Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
 und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Grundriss Erdgeschoss
 Wohngebäude
 M ca. 1 : 100



Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Grundriss Obergeschoss
Wohngebäude
M ca. 1 : 100



Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 12/24
Bewertungsobjekt: Flurstück 300/5, Gemarkung Oberreute, Höhenweg 6, 88179 Oberreute
und Flurstück 300, Gemarkung Oberreute

Schnitt Wohngebäude
M ca. 1 : 100

