

5. Ausfertigung

Gutachten
über den Verkehrswert einer
3-Zimmer Eigentumswohnung
und Kellerraum

48,236/1000stel Miteigentumsanteil an dem
Grundstück

Flur Nr. 347/1 Tiguastraße 1 zu 1626 m²
verbunden mit dem **Sondereigentum an**
der Wohnung und an dem Kellerraum

Nr. 6 bezeichnet

in

87616 Marktoberdorf

zum Stichtag 09. November 2023
(Tag der Besichtigung)

Band 238 Blatt 8576

Aktenzeichen: 2023/0280

Aktenzeichen des Amtsgerichts: K 13/23



Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten, 26 Anlagen und 6 Fotos. Es wurde in 10-facher Ausfertigung erstellt. 8 schriftliche Ausfertigungen und 1 Ausfertigung als PDF-Datei für das Gericht, 1 Ausfertigung verbleibt bei der Sachverständigen.

Gliederung / Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	Seite 1
Gliederung, Abkürzungserklärung, Literaturverzeichnis	Seite 2
1.00 Allgemeines (Auftrag und allgemeine Angaben)	Seite 3 + 4
2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen	Seite 5
3.00 Makrolage	Seite 6
4.00 Mikrolage	Seite 7
5.00 Grundstücksbeschreibung	Seite 8
Grundsätzliches zur Verkehrswertermittlung	Seite 9
6.00 Bodenwert	Seite 10 + 11
7.00 Gebäudebeschreibung	Seite 12 – 14
8.00 Flächenberechnung	Seite 15
9.00 Ertragswert der baulichen Anlagen	Seite 15 - 17
10.00 Preisvergleich	Seite 18
11.00 Zusammenfassung und Begründung	Seite 19 + 20
12.00 Verkehrswert	Seite 20

26 Anlagen und 6 Fotos

Abkürzungserklärungen

GoK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
OG	Obergeschoß
KG	Kellergeschoß

Neben den auf Seite 3 erwähnten Unterlagen, den Textverweisen im Gutachten und den Feststellungen an den Örtlichkeiten, stützt sich das Gutachten auf folgende Texte:

1. ImmoWertV 2012
2. WertR-Wertermittlungsrichtlinien 91/96, Auflage 1997
3. BauGB-Baugesetzbuch
4. BayBO-Bayerische Bauordnung
5. Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage 1990
6. Dr. Ing. Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, 2. Auflage 1991 mit Ergänzungen des Loseblattwerkes
7. M. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996
8. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 1994 und 4. Auflage 2002
9. M. Vogels, Verrantung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten, 2. Auflage 1992
10. Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage 1993
11. Skripten und Abhandlungen von Dozenten der WAK Kiel 1995
12. GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert
13. Sachverständigendienst des RDM Hamburg
14. Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage 1996
15. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. - 8. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflagen 2002/2008/2017
16. Sprengnetter, Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattwerk mit Ergänzungslieferungen, Stand 02/2023
17. Petersen, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Ausgabe 2004
18. Zimmermann/Heller, Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage
19. Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 17. Auflage
20. IVD-Preisspiegel Bayern, Stand Herbst 2023

1.00 Allgemeines

Am 08. August 2023 wurde die Verfasserin vom Amtsgericht Kaufbeuren durch Beschluss vom 07. August 2023 beauftragt, über einen Miteigentumsanteil von 48,236/1000stel an Flur Nr. 347/1 verbunden mit einem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 6 und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und 17 PkW-Stellplätzen, Tigaustraße 1 in 87616 Marktoberdorf ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

1.01 Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ganghoferstraße 9 und 11
87600 Kaufbeuren

1.02 Zweck der Wertermittlung

Zur Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft,

1.03 Stichtag der Wertermittlung

09. November 2023 (Besichtigungstag)

1.04 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 09. November 2023 um 10:00
Anwesend: Frau Adelheid Bründl, Miteigentümerin
Herr Georg Räßle, Mieter
Die Sachverständige

1.05 Fotos

vom 09. November 2023, durch die Sachverständige angefertigt

1.06 vom Amtsgericht Kaufbeuren zur Verfügung gestellte Unterlagen

Grundbuchauszug, Band 238 Blatt 8576 vom 03.05.2023, bestehend aus insg. 9 Seiten, Anlagen 18-26

1.07 von Frau Adelheid Bründl zur Verfügung gestellte Unterlagen

Grundrissplankopien vom
Kopie Kellergeschoss Keller mit Nr. 5 gekennzeichnet, Kopie Tiefgaragenstellplatz mit Nr. 13 gekennzeichnet und Wohnung Nr. 6 (im Plan mit Nr. 3 angegeben), Anlagen 7 + 9,
Kopie Wohn- und Nutzflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 Zweite Berechnungs-Verordnung der Fa. HÖMA Bauträger GmbH mit Datum vom 08.10.1992, Anlage 8
Kopie Mietvertrag vom 17.07.2023, einschließlich Beiblätter zum Mietvertrag.
Baubeschreibung der Fa. HÖMA Bauträger GmbH, ohne Datumsangabe, Anlagen 10-14

1.08 von den anderen beteiligten Parteien zur Verfügung gestellte Unterlagen

keine

1.09 von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen

Auszug aus der Heimatkarte im Maßstab 1:10.000, Anlage 1
Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstabsangabe, Anlage 2
Auszug aus dem Katasterkartenwert im Maßstab 1:1000, Anlage 3

1.10 von der Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Per Boris-Bayern und GeoPortal Bayern Informationen über den Bebauungsplan sowie Bodenrichtwert, Anlagen 3 + 5

1.11 Berechnungsgrundlagen

Für die Verkehrswertermittlung standen Auszüge aus den Bauplänen zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Örtlichkeit nicht geprüft wurden.

1.12 beschreibende Anlagen

Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung, Grundstücksbeschreibung sowie Baubeschreibung dienen nur der allgemeinen Darstellung. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

1.13 Bemerkungen

Die beteiligten Parteien wurden erstmals am 24.10.2023 zum Besichtigungstermin am 09.11.2023 eingeladen.

Am 26.10.2023 erhielt die Sachverständige von Frau Bründl die mündliche Zusage, dass der Besichtigungstermin stattfinden kann.

1.14 Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle dadurch begründeten Rechte bleiben vorbehalten. Eine Reproduktion in irgendeiner Form (z.B. Fotokopien) darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin vorgenommen werden und ist zusätzlich zu honorieren. Der/Die Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem angegebenen Zweck verwenden, nicht kürzen und ohne Genehmigung nicht an Dritte, auch nicht auszugsweise, weiterleiten.

1.15 Hinweis

Das Altlastenproblem wurde nicht geprüft und ist bei der Bewertung außer Acht gelassen worden.

2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen

- 2.01 Flurstück Nr.** **347/1**
Tiguastraße 1,
Gebäude- und Freifläche zu 1.626 m²
48,236/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Tiguastraße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum mit Nr. 6 bezeichnet.
- Gemarkung** Marktoberdorf
- 2.02 Grundbuch von** Marktoberdorf
Band 238
Blatt 8576, Anlagen 18 - 26
- Amtsgericht** Kaufbeuren
- 2.03 Grundstücksgröße** Flur Nr. 347/1 insgesamt 1.626 m²
- 2.04 Objektart** **Wohn- und Geschäftshaus**
voll ausgebautes Dachgeschoß,
voll unterkellert.
Tiefgarage
- 2.05 Belastungen im Baulastenverzeichnis** keine
- 2.06 Einheitswert (Finanzamt)** nicht bekannt
- 2.07 Hausverwaltung** **Honora Allgäu GmbH**, Am Bleichanger 54,
87600 Kaufbeuren
- 2.08 Versicherungsgesellschaft** nicht mitgeteilt
- 2.09 Mieter** lt. Mietvertrag vom 17.07.2023,
Herr Georg Räßfle
- 2.10 Mieteinnahmen** lt. Mietvertrag **520 €/mtl., netto**
- 2.11 Wohngeld** lt. Jahresabrechnung für das Jahr 2021
beträgt das **jährliche Wohngeld 3.390,30 €**
- 2.12 Grundbuch, Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen**
lfd- Nr. 1
Lastend am ganzen Grundstück FlrNr. 347/1:
Recht zur Benützung der Einfahrt und des Hofraumes als Zugang und Zufahrt
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlrNr. 347 (Bd. 15 Bl. 973 BVNr. 57);
gemäß Bewilligung vom 22.06.1977 und 31.08.1978 – URNr. 1375/77 und 1883/78
des Notariats Marktoberdorf – eingetragen am 13.09.1978 und hierher sowie auf die
für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 18.07.1996
lfd. Nr.2
Lastend am ganzen Grundstück FlrNr. 347/1:
Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 52 (Bd.
140 Bl. 5174 BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 13.11.1991 eingetragen am
18.12.1991 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten
Blätter übertragen am 18.07.1996
- 2.13 energetische Beurteilung**
Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des EnEV liegt nicht vor.

3.00 Makrolage:

Das bebaute Grundstück befindet sich in Marktoberdorf, eine Kleinstadt im Landkreis Ostallgäu und gehört zum Regierungsbezirk Schwaben.

Marktoberdorf besteht aus dem eigentlichen Stadtgebiet und 6 Ortsteilen sowie 27 amtlich benannte Gemeindeteile.

In der Kernstadt (ohne Ortsteile) leben insgesamt ca. 13.000 Einwohner (Stand Feb. 2019).

Die 6 Ortsteile sind Bertoldshofen, Geisenried, Leuterschach, Rieder, Sulzschneid und Thalhofen an der Wertach.

(Quelle: Wikipedia)

Im Nordosten liegt München mit ca. 1.600.000 Einwohnern, Augsburg ist nördlich mit ca. 300.000 Einwohnern, im Westen befindet sich Kempten mit ca. 64.000 Einwohner und südlich liegt Füssen mit ca. 15.600 Einwohnern.

Nach München sind es ca. 100 km, nach Augsburg ca. 80 km, Kempten ca. 28 km und nach Füssen ca. 29 km.

Unweit ist die Grenze nach Österreich über Füssen durch den Grenztunnel Richtung Reute.

Verkehr/Straße:

Von der B16 (Beginn Füssen) Richtung Marktoberdorf über Rieden am Forggensee, Roßhaupten, Sötten am Auerberg nach Marktoberdorf.

Von Augsburg auf die B17 Richtung Landsberg, weiter Richtung Schongau, dann auf die B472 nach Marktoberdorf, alternativ von Landsberg auf die B12 Richtung Kaufbeuren, in Kaufbeuren auf die B16 nach Marktoberdorf.

Von München auf die A96 Richtung Lindau, Ausfahrt Landsberg auf die B17 Richtung Schongau weiter auf die B472 nach Marktoberdorf und aus Richtung Kempten auf die B12 Richtung München, Ausfahrt Marktoberdorf.

Schiene:

Marktoberdorf verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss zu allen größeren Bahnhöfen im mittelbaren Umkreis.

Nach München besteht eine direkte Zugverbindung, ebenso nach Kempten und Lindau. In Memmingen und Buchloe sind die nächstgelegenen Knotenpunkte in Richtung Ulm.

Straße:

Marktoberdorf liegt direkt an der B12 die Richtung Lindau und München führt. In Füssen beginnt die A7 Richtung Norden, in Landsberg ist die Auffahrt auf die A96 die nach Lindau und nach München führt.

Flugverbindungen:

Der Flugplatz Memmingen liegt im Einzugsbereich von Marktoberdorf, dieser wurde 2003 durch die Auflösung des Jagdbombengeschwaders zum Verkehrsflughafen umgenutzt. Es werden sowohl Linien- als auch Charterflüge angeboten.

Anlage 1 – Auszug aus der Heimatkarte im Maßstab 1:50.000

4.00 Mikrolage:

Marktoberdorf besteht aus dem eigentlichen Stadtgebiet welches sich in Stadtmitte, Moos im Norden, Gwend und Gschlatt im Süden, den Alsterberg im Osten und westliche der Bahnlinie das Industrie- und Gewerbegebiet gliedert, sowie aus den umliegenden früher eigenständigen Gemeinden Bertoldshofen (975 Einwohner), Geisenried (1.118 Einwohner), Leuterschach (1.216 Einwohner), Rieder (738 Einwohner), Sulzschneid (570 Einwohner) und Thalhofen an der Wertach (1.608 Einwohner).

Marktoberdorf liegt auf einer Höhe von 753 m ü.NN, hat eine Fläche von 95,22 km² mit einer Bevölkerungsdichte von 195 Einwohner pro km².

Das Kfz-Kennzeichen lautet OAL, FÜS und MOD.

Die Stadtverwaltung befindet sich am Richard Wengenmeier -Platz 1 in Marktoberdorf.

Etwa 11 km entfernt liegt die Stadt Kaufbeuren. Im Umkreis von 25 bis 30 km befinden sich Kempten, Füssen mit dem Königswinkel und das oberbayerische Schongau. Der 1055 m hohe Auerberg ist etwa 10 km Luftlinie entfernt. Das Ammergebirge und die Allgäuer Alpen sind von der Stadt aus zu sehen.

Wirtschaft:

Das bekannteste und größte Unternehmen in Marktoberdorf mit mittlerweile 3.400 Mitarbeitern ist die Produktionsstätte des Traktorenherstellers AGCO (Fendt).

Im Stadtteil Leuterschach befindet sich die Produktionsstätte (ehemals Brauerei Sailer) des Allgäuer Brauhauses, das heute zur Radeberger Gruppe gehört und gegenüber einem Zweigwerk der Maschinenfabrik Niehoff. Weitere Unternehmen sind Eisen-Fendt (Stahl- und Werkzeughandel), Atterer (Eisenwarenhandel), Hubert Schmid (Bau, Recycling, Bodenaufbereitung), Xaver Schmid (Bauunternehmen) sowie Grömo und Rösle (Tochterunternehmen der Metallwarenfabrik Marktoberdorf).

Bildung und Freizeit:

Schulzentrum mit Gymnasium, Realschule, Berufsschule, Mittelschule, sowie ein Internat des Gymnasiums und der Realschule.

Vier Grund- und Volksschulen, Don-Bosco-Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) und die bekannte Bayerische Musikakademie. (Quelle: Wikipedia)

Die Freizeitmöglichkeiten sind durch die günstige Lage zu den Bergen, dem Nachbarland Österreich, den Wander- und Fahrradmöglichkeiten fast unbegrenzt und bieten den Bewohnern eine gute Lebensqualität.

Lage:

Das Grundstück befindet sich nah am Ortskern, im südwestlichen Ortsbereich, zwischen der Bahnhofstrasse im Westen, dem Mühlsteig im Süden, der Meichelbeckstrasse im Osten und der Kemptener Straße im Norden.

Jenseits der Bahnhofstraße verläuft die Bahnstrecke von Füssen nach Kaufbeuren.

Südwestlich der Tiguastraße befindet sich das Sportzentrum sowie die Haupt- und Sonderschule als auch die Realschule und das Gymnasium sowie ein Internat. Hallenbad und Tennisanlage sind ebenfalls angegliedert. Unweit sind Discounter, Ärzte (im Haus), Banken, Bekleidungs- und Elektrohandel, Kindergarten und Altenheim sowie Berufsfachschule angesiedelt.

Die zu bewertende Grundstücksfläche ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus in 4-geschossiger Bauweise bebaut.

Bei der Tiguastraße handelt es sich um eine ausgebaute Straße mit beidseitigem Gehweg, Parkflächen und Fahrbahn mit Laternenbeleuchtung.

Parkmöglichkeiten bestehen am Straßenrand und vor dem Haus sowie in den ausgewiesenen Bereichen.

Anlage: Auszug aus dem Stadtplan, Anlage 2

5.00 Grundstücksbeschreibung

5.01 Umgebungs- und Grundstücksbebauung

Das Grundstück liegt im westlichen Ortsbereich, nahe der Bahnlinie und unweit vom Ortskern.

Die Umgebungsbebauung besteht sowohl aus Wohn- und Geschäftshäusern, kleineren Wohnanlagen, freien Grundstücksflächen als auch Einzelhausbebauung.

Die Bebauung erfolgte überwiegend in offener Bauweise.

Das Verkehrsaufkommen besteht hauptsächlich aus Anliegerverkehr.

Die zentralen, gemeinschaftlichen und nachbargemeinschaftlichen Einrichtungen sind in kurzen Wegen erreichbar.

Das Grundstück selbst wird von der Westseite betreten bzw. befahren. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im östlichen Grundstücksbereich platziert, die Giebelrichtung verläuft von West nach Ost.

Anlage 3

5.02 Bodenbeschaffenheit

Hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustands des Grunds und Bodens können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Da hier bei der Ortsbesichtigung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale und Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden, werden von der Sachverständigen bei der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

5.03 Erschließung- und beitragsrechtliche Situation

Bei der Tiguastraße handelt es sich, im Bereich des Bewertungsgrundstücks, um eine ca. 9 m breite, ausgebaute Straße mit Teerdecke, Parkflächen, Randbegrenzung, beidseitigem Gehweg sowie Laternenbeleuchtung. Der Zugang zum Grundstück erfolgt unmittelbar.

Das Grundstück liegt mit einer Straßenfrontanbindung von ca. 45 m an der Tiguastraße an. Augenscheinlich sind mittelfristig keine Straßenausbaubeiträge nach der Ausbaubeitragsordnung zu erwarten.

5.04 Grundstücksform, Gesamtgrundstück, Flur Nr. 347/1

Südseite ca. 34,00 m, Ostseite ca. 41,00 m

Nordseite ca. 34,00 m, Westseite ca. 45,00 m

Schnitt: fast rechteckig, im Südosten etwas abgewinkelt

Anlage 3

5.05 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss, Kanalanschluss

5.06 Außenanlagen

Das Grundstück weist fast keine Grünflächen auf, die Nord und Westseite dient als Zufahrt und ist gepflastert. An der Südseite ist die Abfahrt zur Tiefgarage sowie ein Grünstreifen der keine besondere Anpflanzung aufweist. Entlang der Ostseite besteht fast Grenzbebauung. Die Baukörper beanspruchen ca. 50 % der Gesamtfläche.

5.07 ungenehmigte Bauteile

soweit ersichtlich, keine

5.08 Grundstücksqualität, lt. Bebauungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

Grundsätzliches zur Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

-Der Verkehrswert 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-

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. In diesem Fall wird der Wert des Bodens mit Hilfe von Bodenrichtwerten (mittelbarer Preisvergleich, ImmoWertV 2021§ 14) ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann dann den anderen Verfahren überlegen sein, wenn eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegt und Verkäufe zeitnah dem Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Da diese Vorbedingungen bei der zu bewertenden 3-Zimmer Wohnung nicht vorliegt, die Wohnung befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus und kann als Individualobjekten bewertet werden, scheidet das mangels vergleichbarer Objekte das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken dieser Art aus.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung und Verpachtung) bestimmt sind (BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68).

Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das eingebrachte Kapital erbringt. Nach der Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren u.a. bei Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Garagengrundstücken als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden.

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden u.a. bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist einer nach den Herstellungskosten errechneter Sachwert ausschlaggebend. Deshalb sind solche Grundstücke im Sachwertverfahren zu bewerten (vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Bei der zu bewertenden 3-Zimmer Wohnung wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen, da sich die Kaufpreisbildung an Renditekriterien orientiert.

Das Sachwertverfahren zeigt die Substanz eines Sondereigentums, es ist jedoch nicht möglich, diese von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Das Ertragswertverfahren bietet sich ausfolgendem Grund an: Die Wertigkeit des gesamten Wohn- oder Teileigentums, also des Sondereigentums mitsamt seinem untrennbar damit verbundenen Miteigentumsanteil, wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und somit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

6.00 Bodenwert

Da Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, wird bei der Bestimmung des Bodenwertes, der Richtwert mit herangezogen.

Richtwerte lt. Gutachterausschuss:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen m² Grundstücksfläche bezogene Lagewerte.

Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen- oder Straßenabschnitte, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung zu ermitteln und aus Kaufpreisen abzuleiten. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstücks, wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen, bewirken Abweichungen von den Bodenrichtwerten.

6.01 Bodenrichtwertliste

Da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung steht, wird bei der Bestimmung des Bodenwertes der Bodenrichtwert der Stadt Marktoberdorf mit Stand 01.01.2022 herangezogen.

Der Sachverständigen liegt die aktuelle Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Ostallgäu vor. Der aktuelle Bodenrichtwert für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet wird wie folgt benannt:

Landkreis	Ostallgäu
Gemeinde/Stadt:	Marktoberdorf
	M = gemischte Bauflächen
Bodenrichtwertzone:	151100
baureifes Land, Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	

6.02 Richtwert zum 01.01.2022

Mischgebiet (M)

Richtwert incl. Erschließungskosten = 350,00 €/m², Anlagen 5 + 6

6.03 Grundstücksgröße

lt. Angaben aus dem Grundbuchauszug Flur Nr. 347/1 1.626 m²
Anlage 19

6.04 Bodenwert, Gesamtgrundstück, unbereinigt

Richtwert = M =	350,00 €/m ²	
Grundstücksgröße – Flur Nr. 347/1 = 1.626 m ² x 350,00 € =		569.100,00 €

6.05 sonstige Zu- und Abschläge

Die Richtwerte des Gutachterausschusses beziehen sich auf durchschnittliche Werte des genannten Gebiets in der Bodenrichtwertkarte. Der Bereich befindet sich im westlichen Stadtgebiet, nahe des Ortskern. Der Geltungsbereich umfasst nahezu den gesamten Ortskern sowie den Nahbereich.

Die Bebauung im ausgewiesenen Bereich besteht sowohl aus Wohnbauflächen in Form von Ein- und Zweifamilienhäuser, kleineren Mehrfamilienhäuser, Doppelhäusern als auch Wohn- und Geschäftshäuser sowie Kultur- und Sport.

Die relative Nähe zur Ortsmitte und zu den Nachbargemeinden, eine gute Anbindung an die Verkehrsstraßen und an die Fahrrad- und Wanderwege sind mit ausschlaggebend für eine gute Nachfrage, sowohl im Bereich der Vermietungen als auch bei den Kaufobjekten.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes steht unter anderem die tatsächliche und wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund.

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind „sonstige“ den Wert beeinflussende Umstände durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist höchstwahrscheinlich baurechtlich voll ausgenutzt.

Zu Punkt 6.05 sonstige Zu- und Abschläge

Schließlich kann die Lage des Grundstücks sowie die wirtschaftliche Ausnutzung nicht besser oder schlechter als die Durchschnittslage eingestuft werden. Weitere Unterschiede zu den in den Richtwerten definierten Merkmalen sind nicht zu erkennen.

6.06 Bodenwert des Miteigentumsanteils

Flur Nr. 347/1 Gebäude- und Freifläche zu 1.626 m²

Die Sachverständige übernimmt den angegebenen Bodenrichtwert von 350,00 €/m² =

Bodenwert- Gesamtgrundstück Flur Nr. 347/1 = 569.100,00 €

Flur Nr. 347/1 48,236/1.000 Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück

Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum Nr. 6

1.262 m² : 1.000 x 48,236 = 60,87 m² x 350,00 € = **21.305,84 €**

6.07 Bodenwert Miteigentumsanteil 21.305,84 €

7.00 Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Die Gebäudebeschreibung stützt sich auf die ausgehändigten Unterlagen, Auskünften, sowie auf die bei der Besichtigung festgestellten Örtlichkeiten, Augenscheinlich wurden keine baulichen Änderungen vorgenommen.

Lt. Baubeschreibung des Bauträgers, siehe Anlagen 10 - 14

Des Weiteren wird die Sachverständige die Gebäudeteile dem Baujahr entsprechend typisieren. Die Sachverständige verfügt über entsprechende Fachliteratur, diese gliedert die Gebäude nach Altbauten (Baujahr bis einschließlich 1947) und Nachkriegsbauten (Baujahr ab 1948). Diese Tabellen berücksichtigen Bauart, Bauausführung und Ausstattungsgüte. (Quelle: Simon/Kleiber 7. Auflage, Seite 290 ff, Rz. 5.61 ff)

7.01 Baujahr lt. Angabe 1992/93

7.02 Bauweise

Konstruktion: Massivbauweise, 3 ½-geschossig mit Satteldach und Gaube, bestehend aus Erd- und 2 Obergeschoßen und ausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert.

7.03 Rohbau:

Fundament: Stahlbeton nach Statik

Bodenplatte: Stahlbeton

Kelleraußenwände: Stahlbeton

Kellerinnenwände: Tragende Wände aus Beton B15, Trennwände aus Beton bzw. Hochlochziegel oder Kalksandstein.
Horizontale Feuchtigkeitssperre unter den Trennwänden

Außenwände: 36,5 cm stark aus Leichtziegel nach DIN 105. Im Bereich der Holzverkleidung 24 cm stark dafür zusätzlich mit Mineralwolle gedämmt. Horizontale Feuchtigkeitssperre gegen aufsteigende Kapillarfeuchtigkeit.

Innenwände: Hochlochziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken und Druckfestigkeit, je nach Beanspruchung.

Trennwände: Aus Beton bzw. Kalksandvollstein mit einer Rohdichte von mindestens 20 KN/m³.

Decken: Stahlbetonmassivdecken mit Baustahlgewebe über allen Geschoßen, B 25 cm, teilweise FT-Decken

Dachkonstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Betondachpfannen auf Querlattung, Luftlattung, Dachschalung und Dachpappe.

Decke in den DG- Feuerhemmende Deckenverkleidung aus Fichtenholzprofilbrettern. Isolierung zwischen den Sparren mit 120 mm starken Dämm-Matten.

Spengler: Regenrinnen und Regenfallrohre, Kamineinfassung, Wandanschlussbleche, Brustbleche, Übergangsbleche und Verblechung des Kaminkopfes aus Kupferblech oder Titanzink.

- Treppen:** Vom Keller bis zum Dachgeschoss Stahlbetonmassivtreppe mit Kunststeinbelag. Treppengeländer in Stahlkonstruktion.
- Aufzug:** vom Kellergeschoß/Tiefgarage bis ins Dachgeschoß.
- Lichtschächte:** Fertigteilschächte aus Betonrahmen mit verzinktem Rost abgedeckt.
- Kamin:** FT-Kamin Schiedel oder gleichwertig, Kaminkopfverblechung aus Kupfer, Titanzink oder Sichtbeton.
- Haustechnik:**
- Erdgas-Heizung:** Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, zentrale Steueranlage, Ausstattung mit Niedertemperatur-Heizkörper nach Wärmebedarfs-Berechnung, Thermostatventilen und dezentralen Messeinrichtungen. Anschluss an Fernwärmeheizung vorhanden, jedoch noch nicht angeschlossen.
- Wasserleitungen:** aus verzinktem Gewinderohr.
- Rohrisolierung:** Heizungsrohre und Wasserleitungsrohre entsprechend der Heizungs-Anlagenverordnung isoliert.
- Abflussleitungen:** aus PVC-, Guss- oder Geberitrohren
- 7.04 Ausbau**
- Fenster und Fenstertüren:** Kunststofffenster 2-fach verglast in Kunststoffrahmen, isolierverglast als Dreh-und Kippflügel. Beschläge mit Drehfunktion zum Öffnen und kippen.
Fensterbänke innen Juramarmor, außen aus Alu-Profil
Alle Fenster mit Rolladen.
- Türen:** Eingangstüre: Kunststoffrahmentüre mit Glasfüllung, eingebauter Briefkastenanlage, Drücker mit Sicherheitsschloss.
Innentüren: glatte Sperrtüren als Holzrahmentüren mit furniertem Türblatt, teilweise mit Glasausschnitt, einfache Drückergarnituren mit Bartschloss.
- Sanitär:** Porzellanwaschtisch mit Einhebelmischbatterie. Wändhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
- Elektro:** Baujahrgleiche Installation, überwiegend baujahrgleiche Schalter und Steckdosen, verschiedene Anzahl von Steckdosen und Lichtbrennstellen. Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage. Kellerabteil mit einer Steckdose und Deckenleuchte.
- Außenwände:** Mehrlagiger Kalkzementmörtelputz mit Dichtungsmittelzusatz, gestrichen oder gespritzt, Sockelbereich farbig abgesetzt.
Plexiglas mit Stahlhalterung über dem Hauseingang.

Innenwände: Badezimmer: deckenhoch beige gefliest,
Küche: im Arbeitsbereich beige gefliest mit Streumuster,
restliche Fläche verputzt und gestrichen.
Alle Wohn- und Schlafräume verputzt und gestrichen.
Kellergeschoß verputzt und gestrichen, Kellerabgang verputzt und gestrichen.

Fußböden: Eingangsbereich/Flur PVC-Belag,
Abstellraum PVC-Belag,
Badezimmer: Fliesenbelag,
Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer mit PVC-Belag,

Deckenuntersicht: Alle Räume Raufasertapete gestrichen.

Kellerraum: Bodenbelag Zementverbundestrich, Trennwände Lattenverschläge aus Stahl.

7.05 Nutzungsart: 3-Zimmer Wohnung mit Kellerabteil

7.06 Grundriss:

Eingangsbereich-Windfang, Flur, Abstellraum und Badezimmer innenliegend im hinteren Bereich, Wohn- und Schlafräume im vorderen Bereich – zur Westseite bzw. Elternschlaf-Zimmer zum Norden, offene Küche zwischen Kinder- und Wohnzimmer zur Westseite. Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.

7.07 Bau- und Unterhaltungszustand

Die Gebäudeteile wurden lt. den vorliegenden Unterlagen 1992/93 errichtet und bezogen, der allgemeine Gesamteindruck ist für das Baujahr und die Nutzung als mittel bis gut zu beurteilen. Der Ausstattungsstandart ist mittel. Dies spiegelt sich vor allem in der Auswahl der Fliesen, Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen, Wand- und Deckenverkleidung. Instandhaltungsrückstand besteht augenscheinlich nicht. Schönheitsarbeiten wie neue Bodenbeläge, wären sinnvoll.

7.08 Energiepass

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist ein Energieausweis vorhanden und bei der Hausverwaltung einzuholen. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der EnEV zumindest teilweise nicht gerecht werden.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

8.00 Flächenberechnung

Hinweis: Der Sachverständigen liegt die Wohn- und Nutzflächenberechnung der Fa. HÖMA Bauträger GmbH mit Datum vom 08.10.1992 vor. Anlage

Die Sachverständige entnimmt die Maße aus den vorhandenen Unterlagen bzw. Berechnungen, Umbauten fanden augenscheinlich nicht statt.

Die Bruttogeschosßflächen werden aufgrund der vermassten Pläne ermittelt, Anlage

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird von der Sachverständigen ausdrücklich nicht übernommen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht genommen.

8.01 Wohnung Nr. 6, 1. OG.- Nordwest:

Flur:	2,53 m ²
Diele:	11,62 m ²
Abstellraum:	2,30 m ²
Bad/WC:	5,77 m ²
Schlafen:	14,82 m ²
Kind:	11,28 m ²
Kochen:	11,12 m ²
Wohnen:	<u>25,60 m²</u>
Zwischensumme:	85,04 m ²
abzüglich 3 %	<u>2,55 m²</u>
Wohn- und Nutzfläche:	82,49 m²

Nutzfläche Keller

geschätzt auf ca. **6,00 m²**

9.00 Ertragswertverfahren

§ 27 bis 36 ImmoWertV 2021

9.01 Ermittlungsgrundlagen

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrages im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
 1. das allgemeine Ertragswertverfahren
 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
 3. das periodische Ertragswertverfahren

Die Sachverständige wählt das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021.

§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

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

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

Bei der Erzielung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ist der Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder von den üblichen abweichenden Entgelten erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

9.02 Mietpreisfindung

Mietpreisspiegel bestehen nicht, die in der Tageszeitung und im Internet geschalteten Inserate im Zeitraum 1. und 2. Quartal 2023 zeigen einen durchschnittlichen Mietpreis, netto, zwischen 6,00 €/m² und 10,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Wie ersichtlich ist die Spanne hoch. Zu beachten ist, dass es sich um Wunschpreise handelt.

Der Preisspiegel des IVD, Stand Herbst 2023 listet für Marktoberdorf keine Preisangaben auf. Aus diesem Grund zieht die Sachverständige aus den größeren Nachbargemeinen, wie Kaufbeuren und Füssen die Preisangaben aus dem Internet bzw. Printmedien hinzu. Nachstehende Preisangaben sind angegeben:

Kaufbeuren: Wohnungen zur Miete – Bestand:

mittlerer Wohnwert: 7,80 €/m²

guter Wohnwert: 8,10 €/m²

Füssen: Wohnungen zur Miete – Bestand:

mittlerer Wohnwert: 8,80 €/m²

guter Wohnwert: 11,20 €/m²

Die Sachverständige lehnt sich an die angegebenen Werte für Kaufbeuren und Füssen an.

Die tatsächliche Nettomieteinnahme beträgt lt. vorliegendem Mietvertrag 520,00 €/mtl. bzw. 6,30 €/m² Wohnfläche.

In Anbetracht des mittleren Ausstattungsstandards und unter Berücksichtigung, dass kein Balkon vorhanden ist veranschlagt die Sachverständige für die Wohnung nachstehenden Mietpreis:

Wohnung Nr. 6 im 1.OG. links 9,50 €/m²

Nebenflächen wie Kellerräume sind üblicherweise im Mietpreis enthalten und erwirtschaften keinen Ertrag.

Mietobjekte mit der vorhandenen Ausstattung und der guten Lage sind am Markt gesucht. Marktoberdorf ist ein ländlich geprägter Ort, der über alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf verfügt. Supermarkt, Ärzte, Banken, Bäckerei, Schulen, Sportstätten und Kindergarten sind im Ort vorhanden und erfordern nicht unbedingt Mobilität. Schienenanschluss besteht nach Kaufbeuren und Füssen.

9.03 nachhaltig erzielbarer mtl. MietzinsWohnung Nr. 6 = 9,50 € x 82,5 m² = 783,35 €/mtl., netto

9.04 Rohertrag, jährlich = 783,35 € x 12 =	9.405,00 €
Instandhaltungskosten p.a. lt. II. BV. Stand 2023 = 13,44 €/m ² abzüglich 1,57 €/m ² wenn der Mieter kleinere Instandhaltungen übernimmt,	
Zuschlag für Aufzug 1,50 €/m ² = 13,37 €/m ² x 82,5 m ² =	- 1.103,03 €
Bewirtschaftungskosten Stand 01.01.2023	
Anteil Verwaltungskosten p.a., geschätzt =	- 400,00 €
Mietausfallwagnis p.a. geschätzt auf 2 % des Rohertrages =	- <u>188,10 €</u>
Zwischensumme:	- 1.691,13 €
Betriebskosten entfallen, sie sind umlagefähig	
9.05 Reinertrag	= 7.713,87 €

Für Grundstücke ist ein besonderer Zinssatz maßgebend, der regelmäßig vom jeweiligen Zinssatz auf dem Kapitalmarkt abweicht (Rössler/Langner/Simon/Kleiber Seite 191). Bei der zu bewertenden 3-Zimmer Wohnung wird ein Liegenschaftszins von 2,5 % angesetzt.

Die Wohnung ist ohne hohes Risiko von Leerstand nachhaltig vermietbar.

Der Reinertrag ist um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

9.05 Reinertrag	= 7.713,87 €
abzüglich Anteil des Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils = 2,5 %, Restnutzungsdauer 50 Jahre = aus 21.305,84 €	= - <u>832,65 €</u>
9.06 Anteil des Gebäudes am Reinertrag	= 6.881,22 €

Dieser Betrag ist unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Zinssatz von 2,5 % mit einem Vervielfältiger von 28,36 (§ 9 Abs. 3 WertV) zu multiplizieren.

9.07 Ertragswert Wohnung Nr. 6	= 195.151,40 €
---------------------------------------	-----------------------

9.08 Ertragswert – Zusammenstellung

Pkt. 9.08 Wohnung Nr. 6	195.151,40 €
+ Bodenwertanteil	<u>21.305,84 €</u> = 216.457,24 €

9.09 Ertragswert, Wohnung Nr. 6 gerundet zum Bewertungsstichtag	216.500,00 €
--	---------------------

10.00 Preisvergleich

10.01 Bodenrichtwerte

Im Jahr 2018 wurde für das Gebiet Nr. 151100 Mischbauflächen ein Bodenrichtwert von 230,00 €/m² inklusive Erschließungskosten angegeben.

Wie ersichtlich ist der Bodenwert innerhalb eines 4-Jahreszeitraum im benannten Gebiet um ca. 34,3 % angestiegen.

10.02 Preisspiegel IVD-Institut

Der Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2023, Herausgeber IVD Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH, zeigt für Kaufbeuren, Eigentumswohnungen - Bestandsobjekte folgende Auswertung:

Erläuterung:

Eigentumswohnungen (Bestand):

Bei allen Preisangaben handelt es sich um Schwerpunktpreise, die sich auf detailliert beschriebene, standardisierte Objekttypen beziehen. Je nach Abweichung von diesen Standards, ist in der Praxis auch mit einer entsprechenden Schwankungsbreite der Preise zu rechnen.

Bei den zur Preiseinschätzung vorgesehenen Eigentumswohnungen handelt es sich weder um Ersterwerbsobjekte (vom Bauträger) noch um Sonstige, einem Baumodell (Bauherrengemeinschaft) zuzurechnende Wohnanlagen.

Eigentumswohnungen in Prestigewohngegenden und Terrassenwohnungen werden bei der Beurteilung nicht einbezogen. Bei allen Wohnungen ist davon auszugehen, dass es sich um Bestandsobjekte (2 ½ - 3 Zimmer, 80 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz) handelt.

Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt – bekannter Wohnlage mit normaler, verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

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

Sehr guter Wohnwert: modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnlage
Preisangaben in €/m²:

Kaufbeuren: einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
2.350,00 €	2.630,00 €	2.850,00 €	3.150,00 €

10.03 Angebote aus den Printmedien und ImmobilienScout24

Aktuell werden 3 vergleichbare Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten:

3 Zimmer Wohnung, 93,22 m² Wohnfläche,

incl. TG = 299.900,00 € abzügl. TG. geschätzt auf 25.000,00 €

Kaufpreis: 274.900,00 € : Wfl. 93,22 m² = **2.948,94 €/m²**

3 Zimmer Wohnung, 72 m² Wohnfläche

incl. TG = 275.000,00 € abzügl. TG. geschätzt auf 25.000,00 €

Kaufpreis: 250.000,00 € : Wfl. 72,00 m² = **3.472,22 €/m²**

3 Zimmer Wohnung, 102,5 m² Wohnfläche

Incl. 2 Stellplätze 349.000,00 € abzügl. Stellplatz, geschätzt auf 30.000,00 €

Kaufpreis: 319.000,00 € : Wfl. 102,5 m² = **3.112,20 €/m²**

Bei den Kaufpreisvorstellungen sind Tiefgaragenstellplätze bzw. ein Stellplatz im Freien inkludiert, zieht man für den TG-Platz 25.000 € und für den Stellplatz 15.000 € vom Wunschpreis ab, so belaufen sich die Preise pro m² Wohnfläche zwischen 2950,00 €/m² und 3.473,00 €/m²

11.00 Zusammenfassende Beurteilung und Begründung

Die zu bewertende 3-Zimmer Wohnung sowie 48,236/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flur Nr. 347/1 bzw, Tiguastraße 1 befindet sich in der Kleinstadt Marktoberdorf nahe dem Ortskern. Der Ortskern von Marktoberdorf ist fußläufig gut zu erreichen, ebenso die Einkaufsmöglichkeiten sowie die Sportanlagen und Ärzte und Banken.

Das Gebiet befindet sich im südwestlichen Ortsgebiet, zwischen der Kemptener Straße im Norden und dem Mühlsteig im Süden. Westlich befindet sich die Bahnverbindung Füssen – Kaufbeuren.

Der Geltungsbereich erfasst nahezu den kompletten Kernbereich mit einer höchst unterschiedlichen Bebauung.

Marktoberdorf liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen 12, 16 und 472, über diese besteht Anschluss an die A7 und A96.

Das Bewertungsgrundstück ist verkehrsmäßig gut zu erreichen, die Lage ist nahe einem Wohngebiet mit guten Einkaufsmöglichkeiten und kurzen Wegen und wird als gut beurteilt.

Bei der Tiguastraße handelt es sich um eine ausgebaute Straße mit Randbegrenzung, beidseitigem Fußweg sowie Parkflächen und Laternenbeleuchtung.

Das Verkehrsaufkommen besteht überwiegend aus Anliegerverkehr.

Die Lage, die Besonnung und Belichtung der Eigentumswohnung innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses, wird durch den südlich angebauten Gebäudeteil etwas eingeschränkt.

Der Baukörper des Wohnhauses wurde im östlichen Grundstücksteil platziert und weist im Osten Grenzbebauung auf. Das Grundstück ist eben, der Zugang erfolgt unmittelbar.

Die betroffenen Gebäudeteile wurden lt. den vorliegenden Unterlagen im Jahr 1992/93 errichtet und erstmals bezogen.

Der Grundriss erstreckt sich über das Erd-, 1. und 2. Ober- und ausgebautem Dachgeschoß sowie das Kellergeschoß.

Der Grundriss ist funktional mit genügend Stellflächen, die Küche ist offen zum Flur hin.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sach- oder Ertragswert ist grundsätzlich der Frage nachzugehen, was ein potentieller Käufer, **ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen**, für die zu bewertende Wohnung zu zahlen bereit wäre.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem errechneten Ertrags- und Vergleichswert spielen unter anderem die Marktgängigkeit des Objektes und die allgemeine Marktlage eine Rolle.

Wohnungen mit den vorgefundenen Merkmalen wie Bauweise, Zustand, Ausstattungs- und Beschaffenheitsstruktur sowie der Lage werden am Grundstücksmarkt einige Interessenten finden, die sich allerdings mit dem bestehenden Mietverhältnis auseinandersetzen müssen, somit schränkt sich der Personenkreis ein.

Der Markt für Immobilien ist, wie allgemein bekannt, zum Bewertungszeitpunkt sehr gut, die Nachfrage übersteigt das Angebot. Die Finanzierungsmöglichkeiten sind nicht mehr ganz so günstig, wie zu Zeiten der 1% Zins-Politik, dennoch wird der erhöhte Finanzierungsbedarf durch das leichte nachgeben der Angebotspreise kompensiert.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr interessanten Ortsbereich von Marktoberdorf, dies zeigt sich auch im Preisvergleich des Bodenrichtwertes zwischen 2018 und 2022 wieder.

Ein Kaufinteressent wird die Vor- und Nachteile bei einem Bestandsobjekt sehr genau abwägen, dies geschieht über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, die individuellen Förderungsmöglichkeiten als auch über die äußere Optik, Ausstattung und Lage.

Das in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Geh- und Fahrrecht und die Benützung der Einfahrt und des Hofraumes als Zugang und Zufahrt für die jeweiligen Eigentümer der Flur Nr. 52 (südöstlicher Nachbar) und den Eigentümer der Flur Nr. 347 (nördlicher Nachbar) schränkt die gewollte und tatsächliche Nutzung des belasteten Grundstücks In keiner Weise ein.

Der errechnete Ertragswert bildet den Ausgangswert bei der Verkehrswertermittlung. Dieser wurde mit 216.500 € errechnet.

Aufgrund der Vergleichsdaten, der guten Lage und Ausstattung, dem Gesamteindruck des Gesamtgebäudes mit Lift im Haus, würde auch älteren oder behinderten Personen eine gute Lebensqualität bieten.

Die Sachverständige hält einen Zuschlag zum errechneten Ertragswert in Höhe von 15 % aufgrund der genannten Kriterien als auch der guten Vermarktung für gerechtfertigt. Somit ergibt sich ein Wert von 248.975,00 € = gerundet 250.000,00 €

Dieser Wert entspricht einem Preis pro anrechenbare m²/Wfl./Nfl. von 3.030,30..

12.00 Verkehrswert

**3-Zimmer Wohnung im 1. OG. links, Nr. 6
Tigaustraße 1
87616 Marktoberdorf**

zum Stichtag 09. November 2023

**Verkehrswert – Wohnung Nr. 6 250.000,00 €
-in Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro-**

Kaufbeuren, 12. Januar 2024

Ulrike Vlecken
Sachverständige für die Bewertung von
Grundstücken und Gebäuden sowie
Mieten und Pachten