



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech  
Tel. 08191-9216-13

Ignaz-Kögler-Straße 2  
Fax 08191-9216-14

e-mail

wg.zieger@t-online.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

<b>Gericht</b>	Amtsgericht Kempten
<b>Geschäfts-Nr.</b>	K 13/24
<b>Verfahren</b>	Zwangsversteigerungsverfahren

### Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87538 Fischen i.Allgäu, Weilerstr. 21

16,86/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Gemarkung Fischen i.Allgäu, Flurstück 690/1, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss

<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag</b>	23.11.2024
---	------------

<b>Verkehrswert</b>	190.000 €
---------------------	-----------

Gutachtenr. 231124	Ausfertigungsdatum 12.12.2024
--------------------	-------------------------------



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 4
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 6
2.1	Lagemerkmale	Seite 6
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 7
2.3	Sondereigentum Nr. 15	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 13
3.3	Ertragswertverfahren	Seite 16
4.	ERGEBNIS	Seite 19

## ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 27 Seiten, davon 7 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>K 13/24</b> (Beschluss 12.09.2024)
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Adresse 87538 Fischen i.Allgäu, Weilerstr. 21 Grundbuch Amtsgericht Sonthofen   Wohnungsgrundbuch von Fischen   Blatt 1574   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 16,86/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 690/1, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
<b>Ortsbesichtigung</b>	23.11.2024 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit einem Verfahrensbeteiligten <sup>1</sup>
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>2</sup></b>	23.11.2024
<b>Weitere Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts   Grundbuchauszug vom 06.05.2024
<b>Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur</b> (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)   Baugesetzbuch (BauGB)   Baunutzungsverordnung (BauNVO)   Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)
<b>Sonstige Recherchen</b>	Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe (Bauplanungsrecht, Erschließung)   Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Oberallgäu (immobilienspezifische Daten)   Zuständige Hausverwaltung (Hausgeld usw.)   Amtsgericht Sonthofen (Teilungserklärung, Teilungsplan)   Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (amtlicher Lageplan)   Einschlägige Immobiliendienste   Eigene örtliche Aufzeichnungen

---

<sup>1</sup> Der dem Wohnungseigentum Nr. 15 zugeordnete Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.

<sup>2</sup> Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

### **Besondere Hinweise**

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung und den Teilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens.

Mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

---

## **2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS**

---

### **2.1 Lagemerkmale**

---

#### **Makrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt in Fischen i.Allgäu (durchschnittliche Höhenlage ca. 761 m ü. NN), eine landesplanerisch als Kleinzentrum geführte, aber landschaftlich attraktiv am Rande der Allgäuer Alpen gelegene und z.T. touristisch geprägte, der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe angeschlossene Gemeinde (mit 13 Ortsteilen und den Gemarkungen Fischen und Schöllang) im Landkreis Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 3.350 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Fischen i.Allgäu, das auch als heilklimatischer Kurort firmiert, liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 19 (Kempten-Oberstdorf) und besitzt einen Bahnhof an der Nahverkehrstrecke Immenstadt-Oberstdorf, der werktags mindestens stündlich bedient wird. Die Kreisstadt Sonthofen ist ca. 7 km, Kempten ca. 30 km, der Allgäu Airport Memmingen ca. 80 km und der Flughafen Bodensee Airport Friedrichshafen ca. 90 km entfernt. Lt. aktuellem prognos-Zukunftsatlas liegt Fischen i.Allgäu in einer Region, die mit leichten Zukunftschancen geführt wird.

#### **Mikrolage**

Nördliche Ortsrandlage im Hauptort Fischen.

#### **Umgebung**

Südlich wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Doppel- und Reihenanlagen, errichtet in überwiegend zweieinhalbgeschossiger, offener Bauweise. West-, nord- und ostseitig schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### **Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung**

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein großflächiger Lebensmittel Einzelhandelsmarkt liegen noch in üblicher fußläufiger Entfernung. Der Kurpark und der Bahnhof sind bereits etwas weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Dagegen liegt aber auch der, das Bewertungsobjekt umgebende freie Naturraum nahezu „vor der Haustür“. Übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen werden insbesondere im nahen Sonthofen angeboten. Aufgrund der eher geringen Größe des Ortes und des Umstands, dass Fischen direkt an der B 19 liegt, ist auch die individualverkehrstechnische Anbindung gut.

## 2.2 Gemeinschaftseigentum

---

### Grundstück

#### Grundstücksgröße

4.975 m<sup>2</sup>

#### Topographie

Das Grundstück ist nahezu eben und liegt auf der Ebene des Straßenniveaus.

#### Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

#### Hochwasserrisiken

Das Grundstück liegt in einem „wassersensiblen Bereich<sup>1</sup>“.

#### Erschließung

Diese erfolgt östlich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Weilerstraße. Parkraum im öffentlichen Raum ist (Ausnahme: winterliche Verhältnisse) ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt.

#### Bauplanungsrecht

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Das Maß der baulichen Nutzung erscheint mit der aufstehenden Bebauung nahezu ausgeschöpft<sup>2</sup>.

### Bebauung

#### Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Es handelt sich um eine Anlage mit ca. 49 Wohneinheiten (aufgeteilt auf 3 Bauteile mit jeweils separatem Eingang), einer Tiefgarage mit ca. 20 Stellplätzen und ca. 29 Außenstellplätzen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt: Hierbei handelt es sich um die geringste Stufe von Naturgefahren i.S. von Hochwasser. Es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Da hier aber der gesamte Hauptort Fischen in diesem Bereich liegt, stellt dieses Merkmal keine wertrelevante Besonderheit bezogen auf die, in der Wertermittlung herangezogenen Daten dar.

<sup>2</sup> Eine definitive Aussage hierüber kann nur über einen offiziellen Antrag auf Bauvorbescheid getroffen werden.

Das hier zu bewertende Objekt liegt im westlichen Baukörper Weilerstr. 21 mit 22 Wohneinheiten, der hier im Weiteren beschrieben wird.

### **Baujahr**

Ca. 1971.

### **Äußeres Erscheinungsbild**

Bauzeittypischer, satteldachgedeckter Baukörper mit Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG), der sich harmonisch in die prägende Umgebung einfügt.

### **Grundrissliche Konzeption und Außenanlagen**

Dieser Baukörper wird ostseitig vordachgeschützt begangen und führt in ein Treppenhaus, das das Kellergeschoss (KG) mit dem EG, OG und DG mit einer einläufigen Treppe verbindet. Die Wohnungen sind beidseitig an einen langen Mittelgang angebunden. Ein Aufzug existiert nicht. Im KG werden über die, den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume hinaus auch insbesondere ein attraktiv gestaltetes Schwimmbad (Edelstahlbecken) mit Dusche, Toiletten, Sauna, ein Lagerraum für Skier und Fahrräder und ein Wäscheraum (Münzwäsche) angeboten. Die, den erdgeschossigen Wohnungen vorgelagerten Grünflächen werden nicht als private Gartenflächen genutzt (keine Sondernutzungsrechte). Die Zuwegung zum Haupteingang ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die Tiefgarage wird über eine halbgeschossig nach unten führende Rampe und das Flachdach der Tiefgarage, das sich als offene, asphaltierte Stellplatzanlage darstellt, mit einer halbgeschossig nach oben führenden Rampe erschlossen. Nördlich der Rampe, beidseitig den Zugang zum Gebäude Weilerstraße 21 säumend, werden noch weitere Außenstellplätze angeboten. Die sonstigen, nicht befestigten Flächen stellen sich als Wiesenflächen mit vereinzeltem Strauch- und Baumbestand dar.

### **Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale**

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk; KG betoniert | Fassade verputzt | Massivdecken | Holzdachstuhl, gedämmt; Dachsteindeckung | Massivtreppe und Allgemeinflure mit Natursteinbelag; im KG Estrich; Schwimmbad, Sauna-, Dusch- und Toilettenbereiche hochwertig gefliest | Hauseingang als verglastes Leichtmetallrahmenelement mit Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, furniert; Stahlzargen, gestrichen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Erdgas; Wärmerezeuger aus 2019) | Massive Balkonplatten (Stahlbetonkonstruktion mit Holzlattung als Brüstung)

**Energetische Belange**

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 18.02.2019 wird ein Endenergieverbrauch von 95,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) und ein Primärenergieverbrauch von 105,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) dokumentiert. Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) im grün-gelben und damit energetisch noch durchschnittlichen Bereich.

**Erhaltungszustand**

Das Objekt präsentiert sich in einem durchschnittlichen, dem bereits fortgeschrittenen Alter üblichen Erhaltens- und Pflegezustand. Nur der gesamte Schwimmbadbereich stellt sich in einem modernisierten Zustand dar. Auch aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen gehen keine beschlossenen oder angekündigten Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert über Sonderumlagen erfolgen wird, hervor. Es wird unterstellt, dass die laufende Instandhaltung über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt wird. Es wird allerdings eine umfassende Balkonsanierung thematisiert. Entscheidungen sind aber noch nicht getroffen.

**2.3 Sondereigentum Nr. 15****Lage der Wohnung**

Im OG des Bautrakts Weilerstr. 21 (vgl. Lageplan in den Anlagen).

**Größe<sup>1</sup>**

Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	3% Putzabzug	gerundet
Diele	5,68 m <sup>2</sup>			
Bad	3,75 m <sup>2</sup>			
Küche	4,06 m <sup>2</sup>			
Wohn-/Schlafraum	25,30 m <sup>2</sup>			
Balkon (50 %)	5,16 m <sup>2</sup>	43,95 m <sup>2</sup>	42,63 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>

**Grundrissliche Konzeption**

Es handelt sich um eine 1-Zi.-Whg. mit Flur, Bad, Küche, Wohnraum und Schlafnische.

<sup>1</sup> Es werden hier die in der Teilungserklärung angegebenen Flächen zugrunde gelegt, wobei vom Rohbau kein Putzabzug vorgenommen wird, da aufgrund der überwiegenden Stahlbetonschottenbauweise die Wände vermutlich nicht verputzt, sondern nur gespachtelt und tapeziert sind. Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

Die Wohnungseingangstür öffnet sich, ungewöhnlicherweise, nach außen zum Allgemeinflur. Die Küche und das Bad sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Der Wohnraum orientiert sich nach Westen. Aufgrund der Ecklage der Wohnung ist eine Art Querlüftung möglich. An der Westseite ist ein langer, gut nutzbarer, überdachter Balkon vorgelagert. Die Raumhöhe kann mit ca. 2,45 m angegeben werden. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten.

**Ausstattungsstandard<sup>1</sup>**

Kunststofffenster (großes westseitiges Wohnzimmererelement 3-fach-verglast) | Gliederheizkörper | Wände tapeziert | Böden als Teppichauslegware, darunter z.T. PVC-Belag | Holzwerkstofftüren, furniert, Stahlzargen | Im Bad Boden und Wände (raumhoch) gefliest; Waschbecken; Standtoilette mit Aufputzspülkasten; Dusche; Waschmaschinenanschluss; bauzeitadäquater Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Zentrale Warmwasseraufbereitung | Übliche Elektroausstattung

**Kellerabstellraum**

Es handelt sich um einen geschlossenen, vom Allgemeinflur nicht einsehbaren Kellerabstellraum<sup>2</sup>.

**Erhaltungszustand**

Mit Ausnahme üblicher Schönheits- und Kleinreparaturen konnten keine wesentlich wertrelevanten Bauschäden bzw. Instandsetzungsbedarf festgestellt werden.

**Eventuelles Zubehör**

Die Küche ist mit einer, deutlich in die Jahre gekommenen Einbauküche und der Flur mit Einbauschränken möbliert, denen aber nur noch eine geringe Wertigkeit mit geschätzt rd. 2.000 € beigemessen werden kann.

---

<sup>1</sup> Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben, in Anlehnung an die, in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen.

<sup>2</sup> Dieser konnte aber nicht begangen werden.

## 2.4 Sonstige rechtliche Belange

---

### Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungseigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt.

#### Abt. II

Hier ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, wobei dieser bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt wird.

#### Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung, auch unabhängig von einem Zwangsversteigerungsverfahren, unberücksichtigt.

### Mietverträge

Keine; das Objekt wird eigengenutzt.

### Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters; bei Ausübung einer gewerblichen Nutzung ist die Zustimmung des Verwalters einzuholen.

### Sondernutzungsrechte

Dem Wohnungseigentum Nr. 15 ist lt. Teilungserklärung der PKW-Stellplatz Nr. 9 auf der Außenparkplatzfläche auf der Tiefgarage zugeordnet<sup>1</sup>.

### Wohngeld und Rücklagen

Nach dem Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung beträgt das monatliche Wohngeld rd. 297 € (rd. 6,91 €/m<sup>2</sup> WF), einschließlich Rücklagenzuführung (rd. 112 €) und Heizung. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 160 €	(rd. 3,72 €/m <sup>2</sup> WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 137 €	(rd. 3,19 €/m <sup>2</sup> WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für die Wohnung rd. 420 €.

---

<sup>1</sup> Nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten hat sich die Nummer des Stellplatzes nun auf Nr. 11, allerdings weiterhin auf dem Dach der Tiefgarage liegend, geändert.

## 2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

---

- Makrolage**
- Landschaftlich attraktiv am Rande der Allgäuer Alpen gelegene, z.T. touristisch geprägte, landesplanerisch als Kleinzentrum geführte und verkehrstechnisch (Lage an der Bundesstraße 19 und Bahnhof an der Nahverkehrstrecke Immenstadt-Oberstdorf) günstig gelegene Gemeinde Fischen i.Allgäu (mit 13 Ortsteilen)
- Mikrolage**
- Nördliche Ortsrandlage im Hauptort Fischen
  - Fußläufige Entfernung zum Zentrum
  - Wohngebietsartige Umgebungsbebauung
  - Durchschnittliche Wohnlagenqualität (aufgrund der Westorientierung zur B 19 (ca. 150 m entfernt) können beim Aufenthalt im Freien (Balkon) zeitweise Lärmbelastungen nicht ausgeschlossen werden)
- Gemeinschaftseigentum**
- 4.975 m<sup>2</sup> großes, ebenes, ostseitig erschlossenes Grundstück
  - Wohnungseigentumsanlage mit 49 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 3 Wohntrakte, 20 TG-Stellplätzen und 29 Außenstellplätzen; hoher Anteil an Gemeinschaftsflächen (u.a. Schwimmbad)
  - Baujahr ca. 1971; Massivbauweise
  - Regionaltypische, harmonische äußere Erscheinungsform
  - Durchschnittlicher energetischer Standard; Instandsetzungsbedarf vorhanden
- Sondereigentum Nr. 15**
- 1-Zi.-Whg. im OG mit ca. 43 m<sup>2</sup> WF
  - Überwiegend bauzeitadäquater Ausstattungsstandard
  - Durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand
  - Kompakte grundrissliche Konzeption; Westorientierung; Querlüftung möglich; Küche und Bad befenstert; großer, gut nutzbarer, überdachter Balkon
  - Aufgrund des fortgeschrittenen Alters leicht erhöhtes Wohngeld, eher geringer Rücklagenbestand
  - Nicht vermietet
  - Zusätzlicher, nicht einsehbarer Abstellraum Nr. 15 im KG
  - Sondernutzungsrecht hinsichtlich des Außenstellplatzes Nr. 9
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgang deutlich verschärft
  - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
  - Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel

---

### 3. BEWERTUNG

---

#### 3.1 Verfahrenswahl

---

##### Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

*„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

##### Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichsverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Renditeaspekten gehandelt wird. Der Sachwert spielt bei dieser Art der baulichen Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da auf Nachfrage des Verfassers seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten und das **Vergleichswertverfahren** den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** wird auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

## 3.2 Vergleichswertverfahren

---

### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können. Da aber i.d.R. trotzdem Unterschiede zum Bewertungsobjekt bestehen, sind diese mittels Umrechnungskoeffizienten oder mit marktgerechten Zu- bzw. Abschlägen in freier Schätzung auszugleichen. Allerdings sind nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Dies kann insbesondere durch den Variationskoeffizient<sup>1</sup> und die Standardabweichung<sup>2</sup> vom Median<sup>3</sup> geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar. Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Bezugseinheit (hier Wohnfläche) multipliziert wird. Da Vergleichspreise auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht i.d.R. der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

**Vergleichswertermittlung**

Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss konnten 6 Kaufpreise (keine Angebotspreise) von Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt werden, wobei aber nur 4 Objekte eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt aufweisen. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Kaufpreis	Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche rd.	v : ver-mietet nv : nicht ver-mietet	Geschoss		an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größe	an den Vermietungsstand	an die Geschosslage	
1	7/2022	44 m²	nv	2. OG	4.427 €/m²	-10%	0%	0%	0%	3.984 €/m²
2	5/2024	91 m²	nv	EG	3.602 €/m²	0%	5%	0%	2,5%	3.872 €/m²
3	7/2024	65 m²	nv	EG	4.200 €/m²	0%	2,5%	0%	2,5%	4.410 €/m²
4	10/2024	63 m²	nv	EG	5.236 €/m²	0%	2,5%	0%	2,5%	5.498 €/m²
						arithmetisches Mittel				4.441 €/m²
Median: 4.197 €/m²		Standardabweichung: 642 €/m²		Variationskoeffizient: 14%		2-Sigma-Regel:		3.156 €/m² 5.726 €/m²		
vorläufiger Vergleichswert						4.441 €/m² x 43 m² =				190.963 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale										0 €
<b>Vergleichswert</b>										<b>190.963 €</b>

<sup>1</sup> Dieser stellt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel dar.

<sup>2</sup> Die Standardabweichung ist das Maß für die Streubreite der Werte rund um den arithmetischen Mittelwert. Vereinfacht ausgedrückt ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller Werte vom Durchschnitt.

<sup>3</sup> Der Median ist genau der Wert, der in der Mitte steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

### **Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“**

Zunächst ist anzumerken, dass das Baujahr, die Mikrolage und der Vermietungsstand (nicht vermietet) mit dem Bewertungsobjekt sehr gut vergleichbar sind. Diesbezügliche Anpassungen können deshalb entfallen. Es müssen aber Anpassungen auf Basis der folgenden, weiteren Kriterien durchgeführt werden<sup>1</sup>:

- Da die Kaufpreise nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Wohnimmobilienmarkt berücksichtigt werden. Dabei lag das Preisniveau etwa Mitte 2022 nicht unerheblich höher als zum Wertermittlungsstichtag<sup>2</sup>. Um hier eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, ist diesbezüglich ein angemessener Abschlag anzusetzen.
- Darüber hinaus ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei kleinere Wohnungen i.d.R. mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als größere Wohnungen<sup>3</sup>. Da mit Ausnahme des Kaufpreises Nr. 1 die angeführten Vergleichsobjekte größer sind als das Bewertungsobjekt sind hier gestaffelt Zuschläge in Ansatz zu bringen, um wiederum eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt zu erzielen.
- Schließlich ist noch die Geschosslage wertrelevant. Da das Bewertungsobjekt im OG eine geschütztere Intimität und eine weitere Aussicht als die Wohnungen im EG genießt (insbesondere vom umwehrten Balkon aus), ist aufgrund dieser Vorteilhaftigkeit bei den Kaufpreisen der Wohnungen im EG wiederum ein Zuschlag zu berücksichtigen.

### **Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“**

Hier wäre nun noch das Sondernutzungsrecht bezüglich des Außenstellplatzes werterhöhend in Ansatz zu bringen. Andererseits sind aber durchaus auch Schönheits- und Kleinreparaturen beim Bewertungsobjekt durchzuführen und es besteht das Risiko von Sonderumlagen wegen der Balkonsanierung. Es wird davon ausgegangen, dass sich hier die Vor- und Nachteile nahezu gegenseitig aufheben, so dass weder ein finaler Zu- noch Abschlag in Ansatz gebracht werden muss.

---

<sup>1</sup> Die Schätzgenauigkeit kann nur in 2,5 % Schritten erfolgen (also 2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

<sup>2</sup> Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

<sup>3</sup> Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

### 3.3 Ertragswertverfahren

---

#### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Wohnungseigentumsanlagen werden aber in der Regel nicht liquidiert. Sie besitzen also auch eine fiktiv „ewige“ Restnutzungsdauer. Insofern kann üblicherweise bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum, insbesondere auch bei größeren Anlagen, auf eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils verzichtet werden. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil generiert wird, kann also auf „ewig“ kapitalisiert werden (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente nach § 34 ImmoWertV).

Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilienentransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

**Der Ertragswert**

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

Wohnungseigentum Nr. 15	43 m <sup>2</sup> WF x 11,50 €/m <sup>2</sup> x 12 Mon. =	5.934 €
<b>Jahresrohertrag</b>		<b>5.934 €</b>
Mietausfallwagnis	2% von 5.934 € =	119 €
Verwaltung	325 €/Wohneinheit x 1 WE =	325 €
Instandhaltung	13,5 €/m <sup>2</sup> x 43 m <sup>2</sup> =	581 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 17% vom Jahresrohertrag)	-1.025 €
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>4.910 €</b>
Kapitalisierungsfaktor bei 2,50% und "ewiger Restnutzungsdauer":	36,61	
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	4.910 € x 36,61 =	<b>179.737 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
<b>Ertragswert</b>		<b>179.737 €</b>

**Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen****Marktübliche Miete**

Für Fischen gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken<sup>1</sup> kann hier eine Angebotsmiete von rd. 11,50 €/m<sup>2</sup> WF bis 15,50 €/m<sup>2</sup> WF (monatlich nettokalt), mit Schwerpunkt 11,75 €/m<sup>2</sup> WF aufgezeigt werden. Aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und des durchaus fortgeschrittenen Alters des Objekts, aber auch der eher geringen Wohnfläche (wobei kleinere Wohnungen i.d.R. höhere relative Mieten erzielen als größere Wohnungen), wird hier ein Ansatz im Bereich der angegebenen Schwerpunktmiete als marktgerecht erachtet.

**Bewirtschaftungskosten**

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 17 % vom Jahresrohertrag für ein älteres Objekt als durchschnittlich eingestuft werden<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Vgl. Internetportal „immobilienscout24“ IV/2024 für Fischen, Wohnungsangebotsmieten: 11,42 €/m<sup>2</sup> WF bis 15,46 €/m<sup>2</sup> WF

<sup>2</sup> Hier sei angemerkt, dass es sich um einen durchschnittlichen, langfristigen („ewige Restnutzungsdauer“) gemäß ImmoWertV Ansatz handelt. Die tatsächlichen Instandhaltungs- und Hausverwaltungskosten sind aktuell niedriger.

### **Liegenschaftszinssatz**

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine aktuellen Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur<sup>1</sup> kann hier für Wohnungseigentum eine Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im Allgäuer Alpenraum seit jeher geringer ist, aber auch die Umstände berücksichtigt werden müssen, dass bei einer kleinen Wohnung ein deutlich höherer Mieterwechsel zu erwarten ist, dass der Anstieg der Inflationsrate, des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und des Mietniveaus auch die Immobilienrenditen steigen lässt und schließlich dass hier auch auf „ewig“ kapitalisiert wird (wobei aufgrund der Langfristigkeit des Vermietungsrisiko steigt), wird hier ein Ansatz als marktgerecht erachtet, der den o.g. Mittelwert geringfügig unterschreitet<sup>2</sup>.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Vergleichswertermittlung.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024

<sup>2</sup> In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

## 4. ERGEBNIS

### Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird.

Da seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten, das Vergleichswertverfahren die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, weiterhin objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt wurden und auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert dem Vergleichswert sehr nahe kommt und diesen dadurch stützt, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen aus dem Ergebnis des vorangegangenen direkten Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

### Ergebnisdarstellung

Vergleichswertverfahren	Wohnungseigentum Nr. 15	190.963 €
	relativer Wert WF	4.441 €/m <sup>2</sup>
Ertragswertverfahren		179.737 €
Abweichung Ertragswert zum Vergleichswert		-6%
objektspezifische Besonderheiten		0 €
Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. C 2.5		190.000 €
Zubehör (nicht im Verkehrswert enthalten)		2.000 €

### **Der Verkehrswert**

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

**190.000 €**

(einhundertneunzigtausend Euro)

### **Zubehör**

(insbesondere Einbauschränke)

**2.000 €**

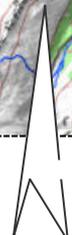
(dieser Wert ist im o.g. Verkehrswert nicht enthalten; vgl. S. 9)

Landsberg, 12.12.2024<sup>1</sup>

---

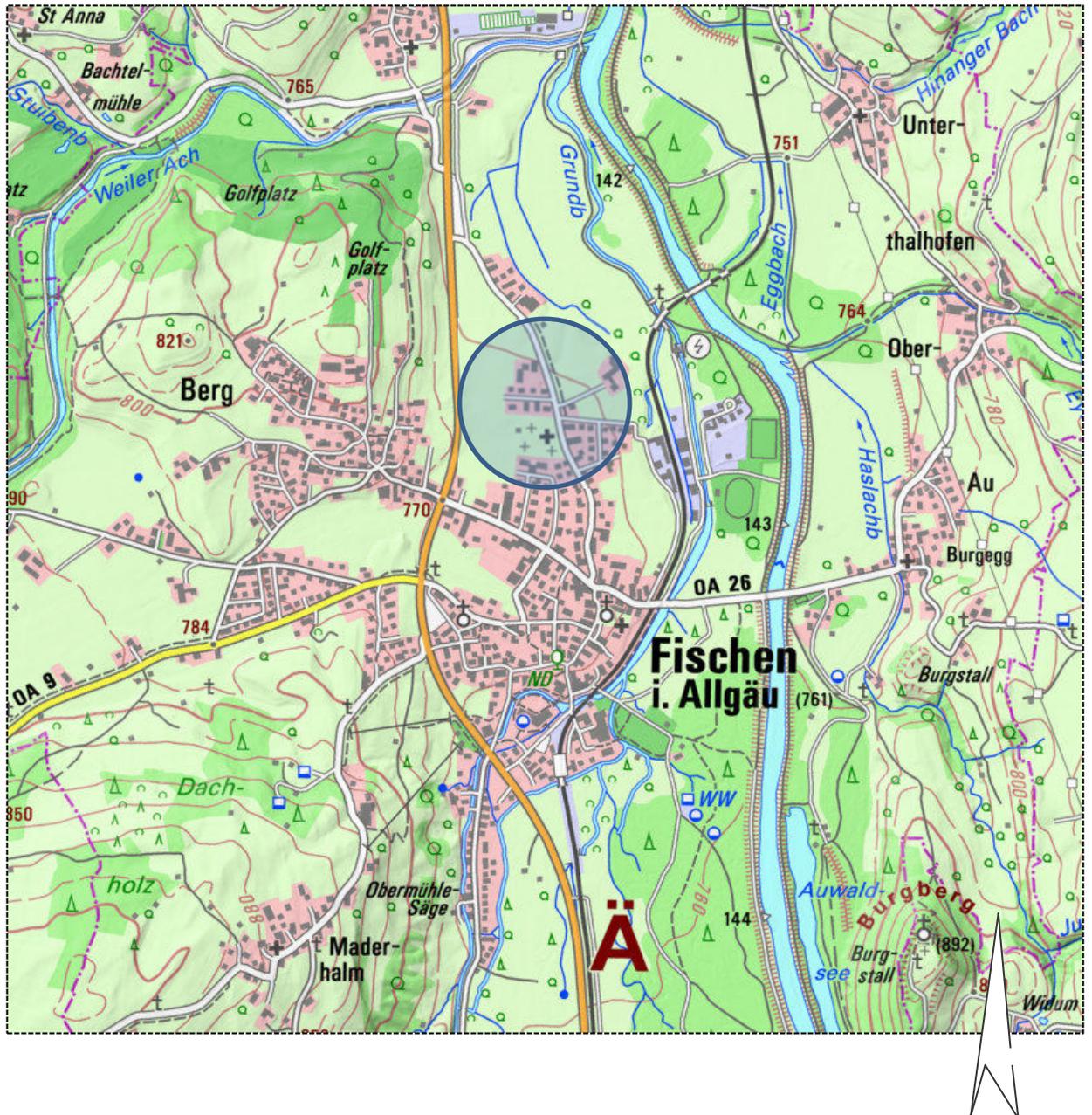
<sup>1</sup> Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



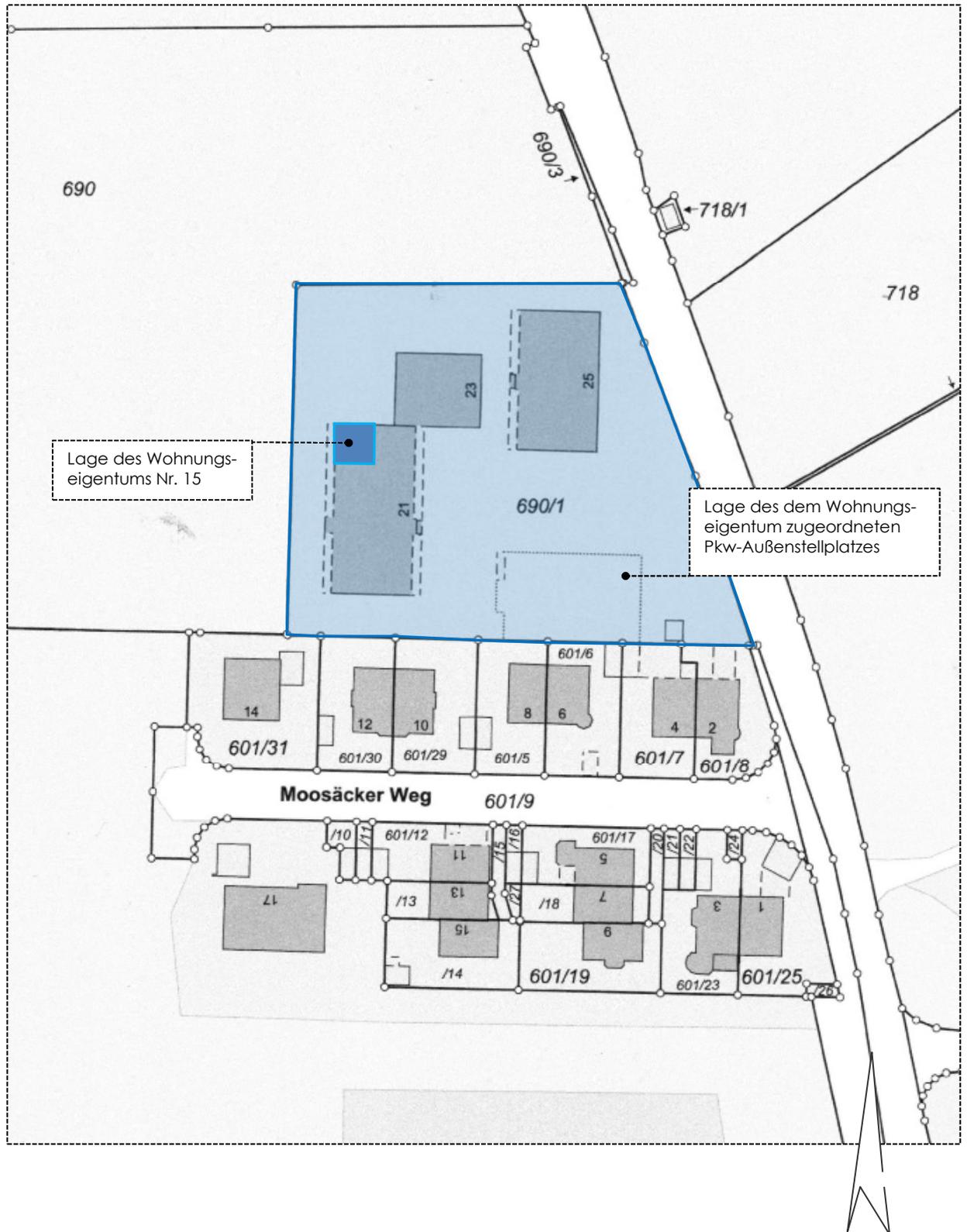
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts

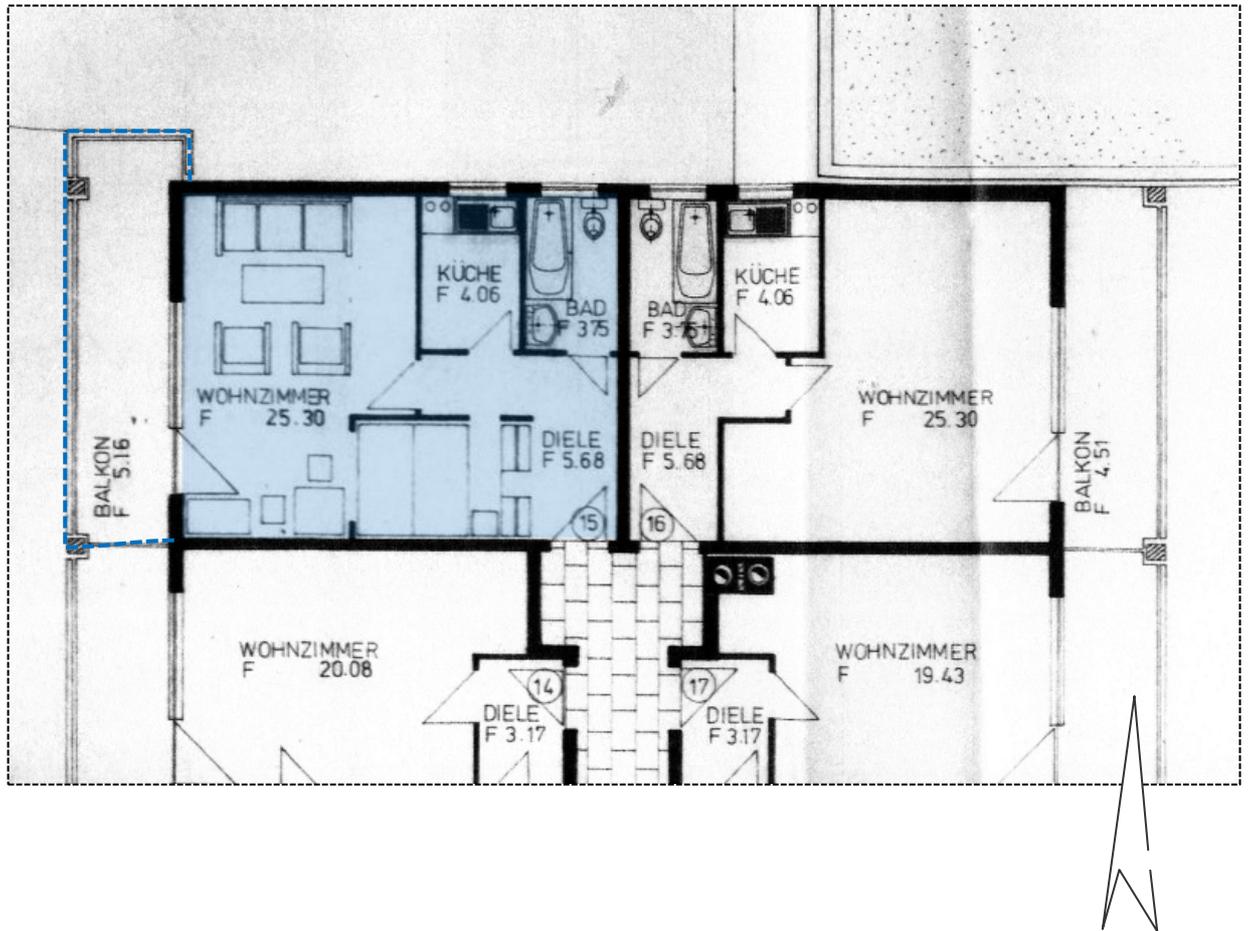


Luftbild<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss OG (Bau trakt Weilerstr. 21) mit Darstellung (blau markiert) des Wohnungseigentums Nr. 15<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Wohnungseigentumsanlage im städtebaulichen Umfeld



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt

Außenparkplätze (Sondernutzungsrechte)



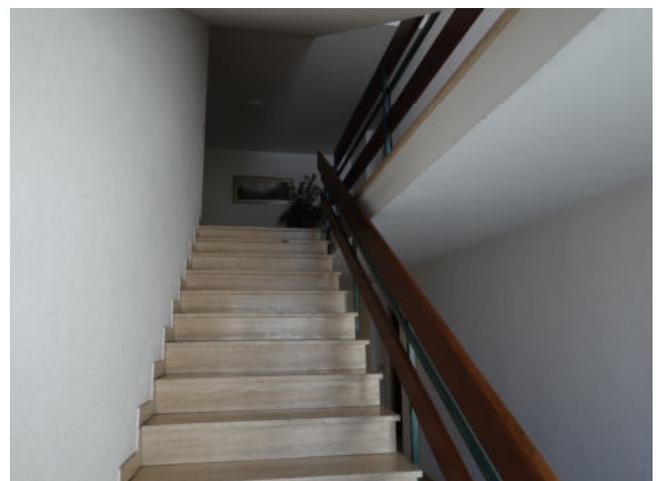
Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Ostseitiger Haupteingang



Allgemeine innere Erschließung



Wohnungseingangstürelemente

Beispiel Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) in der Nr. 15



Ausstattungsstandard Bad in der Nr. 15

Einbauschränke in der Nr. 15



Westseitiger, überdachter Balkon in der Nr. 15

Blick nach Westen in die freie Landschaft

