

Bernhard Schmözl Dipl.-Ing. (FH)

Beratender Ingenieur BayKaBau 14246

Sachverständiger für Wertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke

Mitglied im BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS

WERTGUTACHTEN

über die Verkehrswerte gem. §194 BauGB
der unten aufgeführten Objekte in 87629 Füssen

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten inklusive Deckblatt.

Auftrags- Nr. 24/ 06

Auftraggeber [REDACTED]

Objekte 1) Eigentumswohnung Nr. 7 im DG
2) TG- Stellplatz Nr. 15
Florianstraße 3 in 87629 Füssen



1) Verkehrswert ETW Nr. 7 im DG unbela... 144.000 €

Kapitalwert Nießbrauch ETW Nr. 7 für [REDACTED] 85.000 €

2) Verkehrswert TG- Stellplatz Nr. 15 unbela... 19.000 €

Kapitalwert Nießbrauch TG Nr. 15 für [REDACTED] 11.000 €

Wertermittlungsstichtag 02.01.2024

2. von 2 Ausfertigungen
Fertigung vom 06.12.2024

Bernhard Schmözl
Hauptstraße 23
87484 Nesselwang

Fon 08361/ 446 2026
0171/ 5714754
Fax 08361/ 446 7025

Email schmoelz-nesselwang@t-online.de

GA neu k 20124 (2) - Portaleintrag

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Grundlagen der Bewertung	3
1.3	Urheberrecht	5
1.4	Ausschlusskriterien	6
2	ETW Nr. 7 im DG und TG- Stellplatz Nr. 15, Florianstraße 3 in 87629 Füssen	7
2.1	Grundbücher	7
2.2	Beschreibung und Beurteilung	11
2.2.1	Lage- und Grundstücksbeschreibung	11
2.2.2	Gebäudebeschreibung	14
2.3	Berechnung Verkehrswerte	18
2.3.1	ETW Nr. 7	19
2.3.1.1	Vergleichswert	19
2.3.1.2	Bodenwert	21
2.3.1.3	Ertragswert	22
2.3.2	TG- Stellplatz Nr. 15	26
2.3.2.1	Vergleichswert	26
2.4	Verkehrswerte	28
2.4.1	Verkehrswert ETW Nr. 7	28
2.4.2	Verkehrswert TG- Stellplatz Nr. 15	29
3	Nießbrauch für [REDACTED]	30
	Anlage 1: Flächenermittlung	32
	Anlage 2: Übersichtspläne, Luftbild mit Flurkarte	33
	Anlage 3: Lageplan	36
	Anlage 4: Baupläne	37
	Anlage 5: Fotos der Ortsbesichtigung	41

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

[REDACTED] erteilte mir am 14.03.2024 den Auftrag, die Verkehrswerte der nachfolgenden Objekts zu ermitteln:

1) Eigentumswohnung Nr. 7 im DG

2) TG- Stellplatz Nr. 15

Florianstraße 3 in 87629 Füssen

zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024

Zweck des Gutachtens: Vermögensfeststellung

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:
"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."

1.2 Grundlagen der Bewertung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Vorliegende Informationen und Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchauszüge vom AG Kaufbeuren - Zweigstelle Füssen - vom 04.03.2024
- Bewilligung vom 23.09.1986 (Teilungserklärung - URNr. G 1562/1986, Notar Dr. Gerlach/ Füssen - gem. BV des Grundbuchs
- Bewilligung vom 07.01.2000, URNr. 31/2000 [REDACTED]
Nießbrauchsrecht) gemäß Abt. II des Grundbuchs
- Lageplan M = 1 : 1000 vom 25.03.2024
- Eigene Fotos der Objektbesichtigung
- Baupläne, teils M = ca. 1 : 100
- Recherchen aus dem Internet, z.B. geoport, geodatenonline
- Auskünfte, Bodenrichtwert und Vergleichskaufpreise vom Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu
- Auskünfte von der Stadt Füssen
- Auskünfte von der zuständigen Hausverwaltung Heimatbüro GmbH & Co.KG/ Füssen
- Auskünfte von den bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 09.08.2024 statt.

Bei der Besichtigung der Wohnung Nr. 7 im DG mit TG- Stellplatz Nr. 15 nahmen teil:

[REDACTED] [REDACTED]

Sachverständiger Bernhard Schmölz

Im Zuge der Besichtigung wurde der Zustand des Grundstücks und des darauf errichteten Gebäudes überprüft. Dies wird im Folgenden im Gutachten festgehalten.

Bemerkung zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024:

[REDACTED] teilt mit, dass der bauliche Zustand am Tag der Ortsbesichtigung 09.08.2024 dem des Wertermittlungsstichtags 02.01.2024 entspricht.

Wesentliche verwendete Literatur

- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerthen (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien (2016) - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- **Kleiber:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
- **Tillmann, Kleiber, Seitz:** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- **Sommer, Kröll:** Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2017, Werner Verlag
- **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- **Fischer, Lorenz:** Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- **Fischer, Biederbeck:** Bewertung im ländlichen Raum, 1. Auflage 2019, Bundesanzeiger Verlag
- Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte
- Seminarunterlagen von Dipl.-Ing. (FH) Andreas Jardin (Fachaufsicht des Bausachverständigenwesens der Oberfinanzdirektion NRW) zur steuerlichen Wertermittlung, 2017

1.3 Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht.

Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

1.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Es wurde keine Überprüfung bezüglich aktuell gültiger Vorschriften zum Wärme-, Schall- und Brandschutz durchgeführt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten evtl. enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt.

Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Gebäude, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Das Gebäude wurde überschlägig auf genaue Übereinstimmung mit den vorgelegten Planfertigungen überprüft. Dadurch können Ungenauigkeiten bei den vorgenommenen Berechnungen entstanden sein.

Änderungen gegenüber den Plänen wurden, soweit erkennbar, aufgenommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Zeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

2. ETW Nr. 7 im DG und TG- Stellplatz Nr. 15, Florianstraße 3 in 87629 Füssen

2.1 Grundbücher

Auszüge vom 04.03.2024
Amtsgericht Kaufbeuren - Zweigstelle Füssen

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Flurstück Nr.	Fläche [m ²]	davon zu bewerten [m ²]	Sonder- eigentum Nr.
Füssen	194/ 6454	1	754/3	1.180	109	Whg. Nr. 7
	194/ 6462	1	754/3	1.180	12	TG Nr. 15

Flurstück 754/3: Florianstraße 3, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten

Rechte/ Bemerkungen

Wohnungsgrundbuch Band 194 Blatt 6454

92,23/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

(siehe Beschreibung oben)

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung nebst Keller- und Dachräumen.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 194 Blätter 6449 mit 6469) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG ist getroffen.

Im übrigen wird wegen des Inhalts und Gegenstandes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 23.09.1986 Bezug genommen.

zu 1) Geh- und Fahrtrecht eingetragen an BVNr. 1 (Fl.Nr. 754/1) in Band 144 Blatt 4717

Abt. II Nr. 1.

zu 1) Wasserleitungsrecht eingetragen an BVNr. 1 (Fl.Nr. 754/1) in Band 144 Blatt 4717

Abt. II Nr. 2.

Bei Anlegung dieses Blattes von Band 196 Blatt 6505 übertragen am 26.01.1987.

Teileigentumsgrundbuch Band 194 Blatt 6462

9,8/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

(siehe Beschreibung oben)

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten PKW- Abstellplatz in der Tiefgarage.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 194 Blätter 6449 mit 6469) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG ist getroffen.

Im übrigen wird wegen des Inhalts und Gegenstandes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 23.09.1986 Bezug genommen.

zu 1) Geh- und Fahrrecht eingetragen an BVNr. 1 (Fl.Nr. 754/1) in Band 144 Blatt 4717
Abt. II Nr. 1.

zu 1) Wasserleitungsrecht eingetragen an BVNr. 1 (Fl.Nr. 754/1) in Band 144 Blatt 4717
Abt. II Nr. 2.

Bei Anlegung dieses Blattes von Band 196 Blatt 6505 übertragen am 26.01.1987.

Bemerkungen zu den o.a. Herrschvermerken (Aktivvermerken) in Band 194 Blätter 6454 und 6462:

Die oben aufgeführten Rechte - jeweils zu 1) - am unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück FlNr. 754/1 werden hier im Grundbuch als Herrschvermerke beschrieben und sind als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des belasteten Grundstücks in Abt. II eingetragen.

Durch das Geh- und Fahrrecht ist ein zusätzlicher Zugang/ Zufahrt von der nördlich gelegenen Kemptener Straße über das nördliche Nachbargrundstück FlNr. 754/1 gewährleistet.

Mit dem Wasserleitungsrecht über das nördliche Nachbargrundstück ist die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks gesichert und es kann bezüglich der Grundstücksqualität von einem "baureifen" Land im Sinne des § 3 ImmoWertV ausgegangen werden.

Abteilung I - Eigentümer Band 194 Blätter 6454 (ETW Nr. 7) und 6462 (TG- Stellplatz Nr. 15):

Bemerkung hierzu

02.01.2024 verstorben (= Wertermittlungsstichtag).

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Band 194 Blätter 6454 (ETW Nr. 7) und 6462 (TG- Stellplatz Nr. 15)

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. BV	Eintragung
1	1	Hochspannungs- Erdkabelrecht für die Marktgemeinde Reutte/ Tirol. Gemäß Bewilligung vom 21.05.1982 und 05.07.1982 eingetragen am 09.07.1982 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Band 194 Blätter 6449 mit 6469) übertragen am 26.01.1987.
2	1	Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von BVNr. 4 (FlNr. 754) in Band 185 Blatt 6124. Gemäß Bewilligung vom 12.09.1986 eingetragen im Gleichrang mit II/ 3, 4 am 19.01.1987 und hierher sowie auf

		die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Band 194 Blätter 6449 mit 6469) übertragen am 26.01.1987.
3	1	Geh- und Fahrrecht für den Freistaat Bayern. Gemäß Bewilligung vom 12.09.1986 eingetragen im Gleichrang mit II/ 2, 4 am 19.01.1987 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Band 194 Blätter 6449 mit 6469) übertragen am 26.01.1987.
4	1	Gehrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks von BVNr. 4 (FINR. 754) in Band 185 Blatt 6124. Gemäß Bewilligung vom 12.09.1986 eingetragen im Gleichrang mit II/ 2, 3 am 19.01.1987 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Band 194 Blätter 6449 mit 6469) übertragen am 26.01.1987.
7 (Bd. 194 Bl. 6454) 6 (Bd. 194 Bl. 6462)	1	Nießbrauch, bedingt und befristet, für [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom [REDACTED] eingetragen am 14.01.2000.

Bemerkungen zu den Lasten und Beschränkungen

Zu lfd. Nr. 1: Die Bewilligungen vom 21.05.1982 und 05.07.1982 konnten nicht vorgelegt werden.

Die Lage des Erdkabelrechts ist nicht bekannt, liegt aber vermutlich im nördlichen Grundstücksbereich, da sich dort eine Trafostation befindet. Durch das Erdkabelrecht ergeben sich keine wesentlichen Einschränkungen der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit des Grundstücks. Das Recht wird als vernachlässigbar und somit **nicht wertrelevant** beurteilt.

Zu lfd. Nrn. 2+3: Die Bewilligung vom 12.09.1986 konnte nicht vorgelegt werden. Die Eigentümer des Grundstücks FINR. 754/3 räumen den Eigentümern des südlich angrenzenden Grundstücks FINR. 754 ein Geh- und Fahrrecht ein, vermutlich im südlichen gepflasterten Grundstücksbereich (Zufahrtsfläche Tiefgarage), die auch der Zufahrt/ dem Zugang zur Grundstücksfläche FINR. 754 dient.

Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks FINR. 754 wurde das Geh- und Fahrrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zusätzlich zugunsten des Freistaates Bayern bestellt, der die Ausübung des Rechts den Grundstückseigentümern der FINR. 754 überlässt.

Da der betroffene Grundstücksbereich gemeinschaftlich sowohl von allen Miteigentümern der HsNrn. 3 und 5 (Zugang/ Zufahrt) als auch von den Miteigentümern der Tiefgarage genutzt wird, wird die geringe Einschränkung der Nutzung im Hinblick auf die Bewertung eines Miteigentumsanteils des Grundstücks FINR. 754/3 als **nicht wertrelevant** beurteilt.

Zu lfd. Nr. 4: Die Bewilligung vom 12.09.1986 konnte nicht vorgelegt werden. Die Eigentümer des Grundstücks FINR. 754/3 räumen den Eigentümern des südlich angrenzenden Grundstücks FINR. 754 ein Gehrecht ein, vermutlich

am im östlichen Grundstücksbereich bestehenden Hauszugang zum Wohngebäude auf Grundstück FINr. 754/3. Durch das Gehrecht ist über ein weiteres Gehrecht am nördlichen Grundstück FINr. 754/1 ein zusätzlicher Zugang zur Kemptener Straße gewährleistet.

Aufgrund der gemeinschaftlichen Nutzung des Hauszugangs wird analog des o.a. Geh- und Fahrtrechts die geringe Einschränkung der Nutzung im Hinblick auf die Bewertung eines Miteigentumsanteils des Grundstücks FINr. 754/3 als nicht wertrelevant beurteilt.

Zu lfd. Nr. 6 bzw. 7: Die Bewilligung vom 07.01.2000 liegt vor.

Der Nießbrauch für [REDACTED] ist wertrelevant und wird unter 3. berechnet.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert auswirken.

2.2 Beschreibung und Beurteilung

2.2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Lagebeschreibung

Großraumlage	Bayern, Regierungsbezirk Schwaben, Landkreis Ostallgäu
Ortsfunktion	Stadt Füssen, Mittelzentrum, ca. 16.100 Einwohner, zweitgrößte Stadt des Landkreises Ostallgäu. Hier: Kernstadtgebiet von Füssen
Verkehrslage	Entfernung zum Bahnhof Füssen ca. 1,5 km. Nächste Autobahnauffahrt A7 (Füssen) ca. 2,5 km. Anbindung an Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs.
Wohnlage	Ca. 700 m westlich des Zentrums (Altstadt, Fußgängerzone) von Füssen, Umgebung Wohn, Misch- und Sondergebiete. Westlich in ca. 50 m Entfernung befindet sich das Feuerwehrgebäude (Sondergebiet für Einrichtungen der Feuerwehr gem. B-Plan) und weiter westlich in ca. 100 - 200 m Entfernung die Sportstätten Tennishalle, Eis- stadion und Bundesleistungszentrum für Eishockey (Sondergebiet Sport- stätten mit festgesetzter Bestimmung gem. B-Plan).

Grundstücksbeschreibung

Bebauung	Mehrfamilienhaus Florianstraße 3 mit 7 Wohneinheiten im EG, OG und DG sowie einer Tiefgarage mit 14 PKW- Stellplätzen.
	Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 7 befindet sich im DG mit Ausrichtung nach Osten (Balkon), siehe Lageplan in Anlage 3 bzw. Baupläne in Anlage 4.
	Der zu bewertende TG-Stellplatz Nr. 15 befindet sich im Einfahrtsbereich auf der Westseite der TG, siehe Lageplan in Anlage 3 bzw. Baupläne in Anlage 4.
Immission	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die Nutzung in der vorhandenen Art und Weise beeinträchtigen könnte.
Grundstück	Das ebene Grundstück ist polygonal und im nördlichen Bereich mit dem Mehrfamilienhaus bebaut. Die Tiefgarage schließt unmittelbar in Richtung Süden an; das Einfahrtsgebäude befindet sich in der südöstlichen Grundstücksecke, siehe Übersicht im Lageplan in Anlage 3.

Die Zufahrt/ der Zugang zum Grundstück (Wohnhaus und Tiefgarage) erfolgt i.d.R. über die westlich gelegene Florianstraße und den anschließenden Eigentümerweg FINr. 752/1. Ein weiterer Zugang ist über das Geh- und Fahrrecht, siehe 2.1, von der nördlich gelegenen Kemptener Straße über das nördliche Nachbargrundstück FINr. 754/1 möglich, siehe Übersicht im Lageplan in Anlage 3.

Der Hauszugang liegt auf der Nordseite des Wohnhauses.

Rundum befinden sich weitere Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude (z.B. Hotelbetrieb) sowie Sondergebiete für Feuerwehr und Sportstätten.

Baurecht

Baureifes Land gemäß § 3 ImmoWertV.

Bebauungsplangebiet, qualifizierter Bebauungsplan "W 27 Am Kobelhang" der Stadt Füssen vom 01.02.1991; 1. + 2. Änderung (2010 + 2019) hier nicht relevant:

- Mischgebiet MI
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,2
- GFZ 0,4
- max. 2 Vollgeschosse
- Dachneigung 23 °
- Bebauung innerhalb überbaubarer Fläche zulässig

Tatsächliche Nutzung Wohnnutzung.

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird angenommen.

Erschließung

Voll erschlossen:

Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

Bemerkungen zur Straßenerschließung

Der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist auf jeden Fall über das Geh- und Fahrrecht über das nördlich angrenzende Grundstück FINr. 754/1 zur Kemptener Straße gegeben. Dieses Wegerecht ist grundbuchrechtlich mit einer Grunddienstbarkeit gesichert, siehe hierzu Bemerkungen unter 2.1 bzw. Übersicht im Lageplan in Anlage 3.

Allerdings konnte die Stadt Füssen (Bauamt) auf mehrere Anfragen über Wochen keine konkrete Auskunft zum Erschließungsweg FINr. 752/1 geben, der die westlich gelegene Florianstraße mit dem Grundstück FINr. 754/3 (Florianstr. 3) verbindet. Dieser Weg stellt auch die einzige Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage dar, siehe Übersicht im Lageplan in Anlage 3.

Im o.a. rechtgültigen Bebauungsplan ist der Weg als öffentlich gewidmeter

Eigentümerweg bezeichnet; dies konnte die Stadt Füssen nicht bestätigen. Bestätigen konnte sie, dass es sich um einen Eigentümerweg handelt, an dem die Eigentümer des Grundstücks FlNr. 754/3 (Florianstraße 3) nicht beteiligt sind. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen für den Weg keine Widmungsunterlagen! Somit wäre er nicht öffentlich und stünde auch nicht der Allgemeinheit zur Verfügung.

Die Stadt Füssen konnte (bisher) auch nicht bestätigen, dass es ein grundbuchrechtlich gesichertes Wegerecht für die Eigentümer der Florianstraße 3 gibt.

Real erfolgt seit jeher die Zufahrt und der Zugang zur Florianstraße 3 über diesen Eigentümerweg.

Im Rahmen der Wertermittlung konnte nicht weiter recherchiert werden, ob es ein grundbuchrechtlich gesichertes Wegerecht (Grunddienstbarkeit) für den Anschluss an die öffentliche Florianstraße gibt.

Falls keine Grunddienstbarkeit im Grundbuch FlNr. 752/1 des Eigentümerwegs eingetragen wäre, besteht evtl. lt. BGB §917 ein Notwegerecht, da es ansonsten keine gesicherte Zufahrt zur TG gibt.

Hier wird dringend eine rechtliche Klärung empfohlen!

- Straßenarten
- Florianstraße: Ausgebauter Ortsstraße mit Gehweg und Beleuchtung.
 - Eigentümerweg FlNr. 752/1 : ohne Gehweg und Beleuchtung;
mit Wendehammer am östlichen Ende

- Beschränkungen
- Nießbrauch als Abt. II- Last im Grundbuch, siehe Berechnung unter 3.
Weitere Abt. II- Lasten im Grundbuch nicht wertrelevant, auch keine weiteren Beschränkungen bekannt.

2.2.2 Gebäudebeschreibung

Allgemeines

Baulichkeit Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten,
Tiefgarage mit 14 PKW- Stellplätzen

Hier: Sondereigentum Nr. 7 - Wohnung DG
Sondereigentum Nr. 15 - Stellplatz Tiefgarage

Zur Wohnung Nr. 7 gehören lt. Teilungserklärung ein Kellerraum, Dachräume als Nebenräume sowie diverse Gemeinschaftsräume im KG (Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum).

Baujahr ca. 1988
(lt. Energieausweis Baujahr 1987; erster Grundbucheintrag
ETW Nr. 7 in Abt. 1 im Jahr 1988; Angabe in Kaufpreissammlung des GAA für MFH Florianstr. 3 BJ 1989)

Renovierung/ Modernisierung lt. Angabe der Hausverwaltung Heimatbüro GmbH & Co.KG/ Füssen besteht ein gewisser Instandhaltungs- rückstau

Augenscheinlich (Ortsbesichtigung) wurden in den letzten ca. 20 Jahren keine entscheidenden Renovierungen/ Modernisierungen durchgeführt. Die neuen Eigentümer (Erben) konnten hierzu gleichermaßen keine Auskunft geben wie die aktuelle Hausverwaltung, die die Verwaltung erst 2023 von einem zuvor verstorbenen Verwalter - lt. Angabe ohne detaillierte Informationen - übernommen hat.



Instandhaltungsrücklagen Laut Angabe der Hausverwaltung Heimatbüro GmbH & Co.KG/ Füssen wurden in der Vergangenheit i.d.R. die gewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Es sind aktuell keine Sonderumlagen für besondere Maßnahmen geplant.
Lt. Auskunft der Hausverwaltung sind aber künftig größere Reparaturen/ Sanierungen und Investitionen (z.B. Heizung BJ ca. 1988) geplant, für die vermutlich Sonderumlagen benötigt werden.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2023 für die ETW Nr. 7 anteilig 17.098,00 € und für den TG- Stellplatz Nr. 15 5.276,00 €.

Rohbau - MFH Florianstr. 3 + TG

Bauweise	MFH	Massivbauweise: KG, EG, OG, DG
	TG	Massivbauweise: KG
Fundamente		Beton
		TG: Betonboden geglättet
Außenwände	MFH	KG: Stahlbeton
	TG	EG -DG: vermutlich Ziegel- Mauerwerk Stahlbeton
Innenwände	MFH	vermutlich Ziegel- Mauerwerk
	TG	Stahlbeton (größtenteils Stützen)
Decken	MFH	Stahlbetondecken
	TG	Stahlbetondecke, tw. begrünt im Einfahrtsbereich
Treppen	MFH	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Tor	TG	großes Holz- Schwinger mit elektrischem Antrieb
Dachkonstruktion	MFH	Holz- Satteldach, Dachplatten auf Lattung, Pappe und Schalung, vermutlich mit Zwischensparrendämmung in den Schrägen und in der Decke über Wohnräume

Ausbau - Wohnung Nr. 7 im DG

Sanitäre Einrichtungen	Bad/WC (Wanne, WC, HWB) Küche (Küchenanschluss)
Heizung	Wasch- und Trockenraum im KG (WM- Anschluss) Zentrale Ölheizung (BJ ca. 1988) mit zentraler WW- Bereitung, Heizkörper mit Thermostatventilen; lt. Planangabe Öltank (ca. 20.000 l) im Tankraum KG
Fußbodenbeläge	Teppich, Laminat, Fliesen
Türen	glatte Holztüren, tw. mit Glasausschnitt; Holz- Schiebetüre
Fenster, -türen	Holz- Balkontüren mit Sprossen (mit Zweischeibenisolier- verglasung), Kunststoff- Rollläden mit Gurtwickler; Kunststoff- Dachfenster
Wandbehandlung	Tapete auf Putz, Fliesen

Außenanlagen

Bodenbefestigungen	Betonverbundpflaster (Eingangsbereich und Hof Nord, Zufahrts- und Zugangsbereiche Süd)
	Beton- Rasengittersteine (Bereiche Ost) Waschbetonplatten (Wege Ost + Süd)
Einfriedungen	waagrechter Holzbretterzaun auf Beton- FU mit Metalltore (Nordseite für Geh- und Fahrrecht); Metallzaun (Doppelstabzaun)

Gartengestaltung	kleinere Rasenbereiche, tw. Sträucher und Gartenhecken, kleinere Bäume
Sonstige Außenanlagen	Kelleraußentreppe Mülltonnenbox 2er

Besondere Betriebseinrichtung — (keine Aufzugsanlage)

Beurteilung und baulicher Zustand der Gebäude

Der Wärme-, Schall- und Brandschutz wurde beim Ortstermin nicht gesondert überprüft.

Ein am 04.08.2020 erstellter Energieausweis (Energieverbrauchsausweis) über das Mehrfamilienhaus Florianstr. 3 wurde von der Hausverwaltung vorgelegt.

Der Endenergieverbrauchskenwert des Wohnhauses beträgt 101,8 kWh/ (m²a)

Dies bedeutet die Energieeffizienzklasse D, was ca. einem durchschnittlichen Wohngebäudebestand entspricht.

Der Ausstattungszustand der zu bewertenden Wohnung wird als "mittel" beurteilt.

Folgende Räume waren bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich:

- KG: Kellerraum Nr. 7, Technikräume

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden: siehe folgende Aufstellung

Für Mängel und Schäden erfolgt ein Abzug beim Vergleichs- bzw. Ertragswert, soweit diese nicht in der Miete bzw. der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

Sie werden insoweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Folgende Mängel und Schäden wurden bei der Ortsbesichtigung festgestellt:

<u>Außen</u>	Sockel	tw. Feuchteschäden mit Rissen, Farb- und Putzabplatzungen
	Fassade	- Holzschalung tw. verwittert - vereinzelte Putzrisse
	Balkone	Holzbrüstungen tw. verwittert
<u>Innen</u>	allgemein	teils verwahrloste Räume - v.a. Küche
	Fußböden	Teppichbeläge größtenteils abgetreten und tw. verschmutzt
	Balkontüren	Türgriffe klemmen und sind schwer gängig

Merkantiler Minderwert

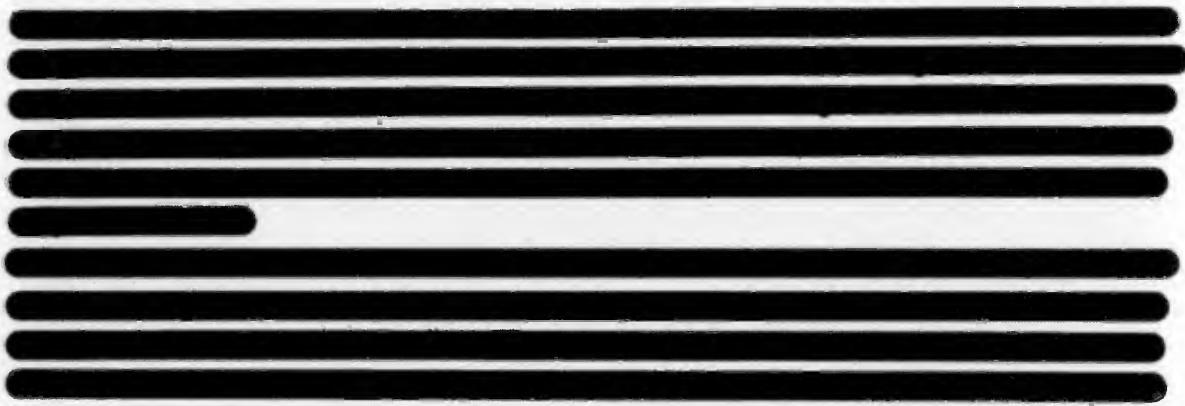
Unter einem merkantilem Minderwert wird die Wertminderung einer Sache verstanden, die ihr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgrund eines aufgetretenen, aber inzwischen in technisch einwandfreier Weise vollständig behobenen Mangels in der allgemein verbliebenen Befürchtung beigemessen wird, dass sich ein Folgeschaden irgendwie auch künftig auswirken könnte.

Der merkantile Minderwert definiert sich nicht als ein "Wert" an sich, sondern als eine in den Verkehrswert eingehende, d.h. den Verkehrswert (Marktwert) mindernde Eigenschaft der Sache.

Als merkantiler Minderwert wird lt. Kleiber auch die Wertminderung eines Objekts verstanden, die aus besonderen in der breiten Öffentlichkeit bekannt gewordenen und die Markt-gängigkeit einer Immobilie beeinträchtigenden Geschehnissen resultiert, wie z. B. ein Gewaltverbrechen. Das hierdurch schlechte Image wird als Faktor für eine Wertminderung beurteilt.

Im Laufe der Zeit kann sich der merkantile Minderwert auch wieder abschwächen.

Beobachtet werden Abschläge zwischen 5 und 30 % des Werts des Grundstücks im unbe-lasteten Zustand.



Infolge des oben aufgeführten Sachverhalts und Erfahrungssätzen des Gutachters wird der merkantile Minderwert hier mit 5 - 10 % des Grundstückswerts im unbelasteten Zustand angesetzt.

2.3 Berechnung Verkehrswerte

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV sind das **Vergleichswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** für die Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Vergleichswertverfahren

Der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Für die Bewertung von Eigentumswohnungen und TG- Stellplätzen bietet es sich somit an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Voraussetzung ist allerdings, dass eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung steht.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist beim Wohnungs- und Teileigentum ebenfalls zur Verkehrswertermittlung geeignet.

Da Verkaufsabschlüsse bei Wohnungs- und Teileigentum vorwiegend unter Renditegesichtspunkten getätigter werden, ist das Ertragswertverfahren unter Ansatz der künftigen Mieterträge anwendbar.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungseigentum meist ungeeignet.

Die Ermittlung des Bauwertes von Räumen im Sondereigentum kann kaum von der Ermittlung des Wertes der übrigen Substanz des Hauses getrennt werden.

Somit wird es als sachgerecht erachtet, die Verkehrswerte für das beschriebene Anwesen auf der Basis des Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahrens abzuleiten.

2.3.1 ETW Nr. 7

2.3.1.1 Vergleichswert

Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung im Vergleichswertverfahren gemäß ImmoWertV:

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die - soweit erforderlich - angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z.B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen).

Nach Kleiber und der bisherigen Rechtsprechung zu "geeigneten Vergleichspreisen" müssen die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise bebauter Grundstücke nicht nur hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, sondern auch ihr Bezugsstichtag zum Bewertungsstichtag.

In der Praxis werden Kaufpreise aus zurückliegender Zeit bis zu 4 Jahren herangezogen, je nach Einzelfall und Kaufpreismaterial.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses beim Landratsamt Ostallgäu vom 28.11.2024 werden für vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung folgende Einflussgrößen angesetzt:

- Lage: Füssen
- Untersuchungszeitraum (Verkäufe): 2021 - 02.01.2024 (Wertermittlungsstichtag)
- Gebäudetyp: Eigentumswohnung
- Wohnfläche: 30 m² bis 70 m²
- Baujahr: 1975 - 2000
- Vermietet: Ja/ Nein
- Aufzug: keine Angabe möglich

Insgesamt werden vom GAA 16 Kauffälle angegeben, allerdings bleibt letztlich nur ein vergleichbarer Kaufpreis übrig und mit einem Vergleichspreis ist keine statistische Auswertung möglich.

Bei 4 Kauffällen liegt der Kaufzeitpunkt nach dem Wertermittlungsstichtag (Überschreitung des "Stichtagsprinzips") und bei 11 Kauffällen ist die Wohnlage (Bodenrichtwert, Miete) in Füssen nicht vergleichbar. Hier befindet sich das Bodenrichtwertniveau ca. 55 bis 94 % über dem Niveau der Bodenrichtwertzone, in der sich das MFH mit seiner zu bewertenden ETW befindet. Der Mittelwert der 11 Kaufpreise aus den Jahren 2021 - 2023 beträgt ca. 3.848 €/m² Wohnfläche; dieser Wert müsste allerdings noch auf die zu bewertende ETW mit Umrechnungsfaktoren, -koeffizienten bzw. Indexen umgerechnet werden.

87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
2) TG- Stellplatz Nr. 15

Somit ist das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung der ETW hier nicht anwendbar und der Verkehrswert ist auf Basis des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

2.3.1.2 Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der **Bodenrichtwert** ist gemäß § 196 BauGB der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert wird gemäß § 193 BauGB von den regional zuständigen Gutachterausschüssen (in Bayern Landratsämter und kreisfreie Städte) aus den Kaufpreisen ermittelt, jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres.

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Ostallgäu hat zum Stichtag 01.01.2024 eine Bodenrichtwertkarte veröffentlicht, die zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 gültig ist:

Stadt Füssen, Bodenrichtwertzone 129107 (u.a. Florianstraße 3), M

Bodenrichtwert - erschließungsbeitragsfrei **335,00 €/m²**

Aufgrund der weitgehend übereinstimmenden Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit dem Richtwertgrundstück bezüglich Erschließungszustand und Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes.

	Grundstücksteilfläche, s. 2.1 [m ²]	BRW [€/m ²]	Bodenwertanteil
ETW Nr. 7	109	335,00	36.515 €

2.3.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zur Ermittlung des Ertragswerts gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

Im **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Bei diesem Verfahren wird der Reinertrag der Wohnung bzw. des Gebäudes, vermindert um die Bodenwertverzinsung, über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und dann der Bodenwert hinzugerechnet.

Der **Rohertrag** ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Der Kapitalisierung liegen Barwertfaktoren zugrunde. Der jeweilige **Barwertfaktor** wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes bestimmt.

Als **Restnutzungsdauer** ist der Zeitraum anzusetzen, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der **Liegenschaftszinssatz** (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Art und Lage des Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er wird ermittelt auf der Grundlage von Kaufpreisen und Reinerträgen gleichartig genutzter Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens.

Ertragswertverfahren

Mehrfamilienhaus

Gesamtnutzungsdauer in Jahren,
nach Anlage 1 ImmoWertV: 80

Baujahr des Gebäudes, s. 2.2.2: ca. 1988

Wertermittlungsstichtag: 02.01.2024

Gebäudealter in Jahren: 36

Restnutzungsdauer in Jahren: 44
siehe folgende Anmerkung

Laut Angabe fanden in der Vergangenheit die unter 2.2.2 aufgeführten Renovierungen/ Modernisierungen statt. Es fanden keine entscheidenden Modernisierungen statt, die die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern würde.
Sachverständig wird somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses von 44 Jahren angesetzt.

Marktübliche Mietterträge

Nach der ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mietterträge ermittelt.

Die angesetzten Mieten orientieren sich an Auskünften örtlicher Maklerfirmen, an Immobilienanzeigen in der örtlichen Tagespresse, an Recherchen aus dem Immobilienmarkt im Internet und an Erfahrungssätzen bewerteter vergleichbarer Immobilien.

Die Wohnung wurde bis zum Bewertungsstichtag mietfrei durch [REDACTED]
[REDACTED] genutzt; künftig auch weiter als Nießbrauchsberechtigte, siehe Berechnung unter 3.

Für Füssen gibt es zum Bewertungsstichtag einen qualifizierten Mietspiegel, durch die Stadt Füssen ab 01.12.2022 anerkannt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird für Wohnungen in Gebäuden mit mindestens 3 Wohnungen als auch für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (dazu zählen auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser) vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Lage als Mittelwert sowie unterem und oberem Spannenwert ausgewiesen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus der Mietspiegeltabelle mit den Merkmalen Wohnfläche und Baujahr. Die Qualität des Wohnumfelds sowie die Ausstattungsmerkmale können im Rahmen der Spanneneinordnung berücksichtigt werden.

87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
2) TG- Stellplatz Nr. 15

Für die zu bewertende ETW mit einer Wohnfläche bis 60 m² wird im Mietspiegel eine Nettokaltmiete von 8,69 €/m² (Mittelwert) mit einer Mietspanne zwischen 7,50 und 10,04 €/m² angegeben.

Nach Lage, Größe, Alter und Ausstattung der Eigentumswohnung halte ich folgenden Mietpreis (Nettokaltmiete) für angemessen:

ETW Nr. 7 im DG 8,50 €/ m²

Wohnfläche

Gemäß Wohnflächenberechnung in Anlage 1

ETW Nr. 7 im DG 47 m²

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz für ETW 0,8%

gewählt abhängig von der Lage, dem Zustand, der Ausstattung,
dem Baujahr, der Fläche, des Modernisierungsbedarfs

Ertragswert ETW Nr. 7

Jahresrohertrag $47 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ €/m}^2 \times 12 =$ 4.794 €

abzgl. Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten: 405 €

Instandhaltungskosten: $13,2 \text{ €/m}^2 \times 47 \text{ m}^2 =$ 620 €

Mietausfallwagnis: 2% vom Rohertrag 96 €

1.121 € -1.121 €

Jahresreinertrag _____ 3.673 €

abzgl. Bodenwertverzinsung Anteil ETW $36.515 \times 0,8\% =$ -292 €

Jahresreinertrag Gebäude ETW 3.381 €

Barwertfaktor (Vervielfältiger) bei einem Zinssatz von 0,8% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes von 44 Jahren: 36,97

Gebäudeertragswert 3.381 € x 36,97 124.985 €

+ Bodenwertanteil ETW, siehe 2.3.2 36.515 €

Vorläufiger Ertragswert 161.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden (siehe 2.2.2) -5.000 €

vorläufiger Ertragswert ETW Nr. 7 156.500 €

2.3.2 TG- Stellplatz Nr. 15

2.3.2.1 Vergleichswert

Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung im Vergleichswertverfahren gemäß ImmoWertV:

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die - soweit erforderlich - angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z.B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen).

Nach Kleiber und der bisherigen Rechtsprechung zu "geeigneten Vergleichspreisen" müssen die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise bebauter Grundstücke nicht nur hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, sondern auch ihr Bezugsstichtag zum Bewertungsstichtag.

In der Praxis werden Kaufpreise aus zurückliegender Zeit bis zu 4 Jahren herangezogen, je nach Einzelfall und Kaufpreismaterial.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses beim Landratsamt Ostallgäu vom 28.11.2024 werden für vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung folgende Einflussgrößen angesetzt:

- Lage: Füssen
- Untersuchungszeitraum (Verkäufe): 2021 - 02.01.2024 (Wertermittlungsstichtag)
- Gebäudetyp: TG- Stellplatz
- Baujahr: 1975 - 2000
- Vermietet: Ja/ Nein

Bewertung TG- Stellplatz Nr. 15

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses gibt folgende vergleichbaren Kaufpreise an:

TG- Stellplatz	Kaufzeitpunkt	Baujahr	Kaufpreis [€]
1	21.07.2021	ca. 1989	20.000
2	21.07.2021	ca. 1989	20.000
3	26.07.2021	ca. 1989	20.000

Hier liegen insgesamt 3 Kaufpreise vor, die sehr gut zum Vergleich geeignet sind, da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sehr gut übereinstimmen (selbe Wohnanlage).

Der Vergleichswert wird hier aus dem arithmetischen Mittel der 3 Kaufpreise errechnet, ohne zusätzliche erforderliche Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die sich bezüglich TG- Stellplätze nicht verändert haben.

Aus den Erfahrungssätzen des Gutachters können die Vergleichspreise bestätigt werden, zudem gibt der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Ostallgäu für die Erfassung von TG- Stellplätzen einen mittleren Kaufpreis sowie Median von 20.000 € an.

Vergleichswert (arithmetischer Mittelwert) der 3 Kaufpreise 20.000 €

vorläufiger Vergleichswert TG- Stellplatz Nr. 15 20.000 €

2.4 Verkehrswerte

2.4.1 Verkehrswert ETW Nr. 7

Die Ermittlung des Verkehrswertes nach ImmoWertV ergibt somit folgendes Ergebnis:

vorläufiger Ertragswert ETW Nr. 7, siehe 2.3.1.3 156.500 €

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Merkantiler Minderwert, ca. 5-10 % des mängelfreien Gebäudewertes (s. 2.2.2), ca. -12.000 €

Ertragswert ETW Nr. 7 144.500 €

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition schätze ich den Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren wie folgt:

**Eigentumswohnung Nr. 7 im DG,
Florianstraße 3 in 87629 Füssen**

Wertermittlungsstichtag 02.01.2024

Verkehrswert (gerundet) 144.000 €

87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
– 2) TG- Stellplatz Nr. 15

2.4.2 Verkehrswert TG- Stellplatz Nr. 15

Die Ermittlung des Verkehrswertes nach ImmoWertV ergibt somit folgendes Ergebnis:

vorläufiger Vergleichswert TG- Stellplatz Nr. 15, siehe 2.3.2.1 20.000 €

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Merkantiler Minderwert, ca. 5-10 % des mängelfreien Gebäudewertes (s. 2.2.2), ca. -1.000 €

Vergleichswert TG- Stellplatz Nr. 15 19.000 €

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition schätze ich den Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren wie folgt:

**TG- Stellplatz Nr. 15,
Florianstraße 3 in 87629 Füssen**

Wertermittlungsstichtag 02.01.2024

Verkehrswert 19.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Nesselwang, 06.12.2024



Bernhard Schmözl, Dipl.- Ing. (FH)
Beratender Ingenieur BaylKaBau 14246
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu
Sachverständiger für Wertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke

3. Nießbrauch für [REDACTED]

Der Nießbrauch für [REDACTED] eingetragen, siehe auch Ifd. Nr. 7 Bd. 194 Bl. 6454 und Ifd. Nr. 6 Bd. 194 Bl. 6462 der Abteilung II der jeweiligen Grundbücher bzw. siehe 2.1.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Es handelt sich hier um ein lebenslängliches und unentgeltliches Nießbrauchsrecht für [REDACTED] am im Abschnitt 2.1 und 2.2 näher bezeichneten Grundbesitz (ETW Nr. 7 mit TG- Stellplatz Nr. 15).

Im Notarvertrag ist beschrieben, dass die Nießbrauchsberechtigte neben den gesetzlich geregelten gewöhnlichen Unterhaltungskosten (Schönheitsreparaturen) auch die außergewöhnlichen Unterhaltungskosten (Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung) zu tragen hat.

ETW Nr. 7

Verkehrswert des unbelasteten
bebauten Grundstücks, s. 2.4.1: 144.000 €

Liegenschaftszinssatz, s. 2.3.1.3: 0,8%

Entgangene jährlich marktüblich erzielbare Nettokalmtiete:

ETW Nr. 7 im DG, s. 2.3.1.3: 4.794 €

Übernahme der gewöhnlichen und außergewöhnlichen Unterhaltungskosten durch die Nießbrauchsberechtigte, s.o.:

ETW Nr. 7 im DG, s. 2.3.1.3: -1.121 €

Jährliche Wertminderung durch das Nießbrauchsrecht 3.673 €

87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
2) TG- Stellplatz Nr. 15

Versicherungsmathematisches Alter

[REDACTED] am 02.01.2024: 60 Jahre

Leibrentenfaktor (60 Jahre, weiblich, 0,8%) = 23,042

Entspricht den Versicherungsbarwerten einer lebenslangen, jährlich vorschüssig zahlbaren Rente nach den Kommutationszahlen zur zum Stichtag gültigen Sterbetafel 2020/ 2022.

Belastung durch das Nießbrauchrecht:

3.673 € x 23,042 = 84.633 €

Kapitalwert Nießbrauch ETW Nr. 7 für [REDACTED] (gerundet) 85.000 €

TG- Stellplatz Nr. 15

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks, s. 2.4.2: 19.000 €

Liegenschaftszinssatz, s. 2.3.1.3: 0,8%

Entgangene jährlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete:

TG- Stellplatz Nr. 15: 55 €/Mon. x 12 Mon. = 660 €

Übernahme der gewöhnlichen und außergewöhnlichen Unterhaltungskosten durch die Nießbrauchberechtigte, s.o.:

TG- Stellplatz Nr. 15: 46 € + 104 € + 2% x 660 € = -163 €

Jährliche Wertminderung durch das Nießbrauchsrecht 497 €

Versicherungsmathematisches Alter

[REDACTED] am 02.01.2024: 60 Jahre

Leibrentenfaktor (60 Jahre, weiblich, 0,8%) = 23,042

Entspricht den Versicherungsbarwerten einer lebenslangen, jährlich vorschüssig zahlbaren Rente nach den Kommutationszahlen zur zum Stichtag gültigen Sterbetafel 2020/ 2022.

Belastung durch das Nießbrauchrecht:

497 € x 23,042 = 11.452 €

Kapitalwert Nießbrauch TG- Stellplatz Nr. 15 für [REDACTED] (gerundet) 11.000 €

Anlage 1: Überschlägige Flächenermittlung nach vorliegenden Plänen

Grundlage der überschlägigen Flächenermittlung sind die mir im Vorfeld der Ortsbesichtigung von der zuständigen Hausverwaltung Heimatbüro/ Füssen zugesandten Bauplanunterlagen. Bei den Planunterlagen handelte es sich allerdings um Planauszüge (Grundrisse, Schnitt) von mehrere Varianten mit unterschiedlichen Gebäude- und Raummaßen. Die aktuelle Hausverwaltung hat die Verwaltung des Gebäudes erst vor ca. 2 Jahren von einem verstorbenen Verwalter übernommen; lt. Angabe liegen hier keine genaueren Planunterlagen vor. Der Eigentümer hat auch keinen Aufteilungsplan der zu bewertenden Wohnung Nr. 7 im DG vorliegen.

Die Räumlichkeiten wurden bei der Ortsbesichtigung überschlägig auf Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauplanunterlagen überprüft und bei Bedarf in den Plänen korrigiert bzw. ergänzt, siehe Baupläne in Anlage 4.

Aufgrund der o.a. unzureichenden Planunterlagen wurden bei der Ortsbesichtigung örtliche Aufmaße sämtlicher Wohnräume erstellt.

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird angenommen.

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Sämtliche Raummaße wurden vor Ort, aufgrund fehlender exakter Baupläne, händisch aufgemessen!

ETW Nr. 7 im DG

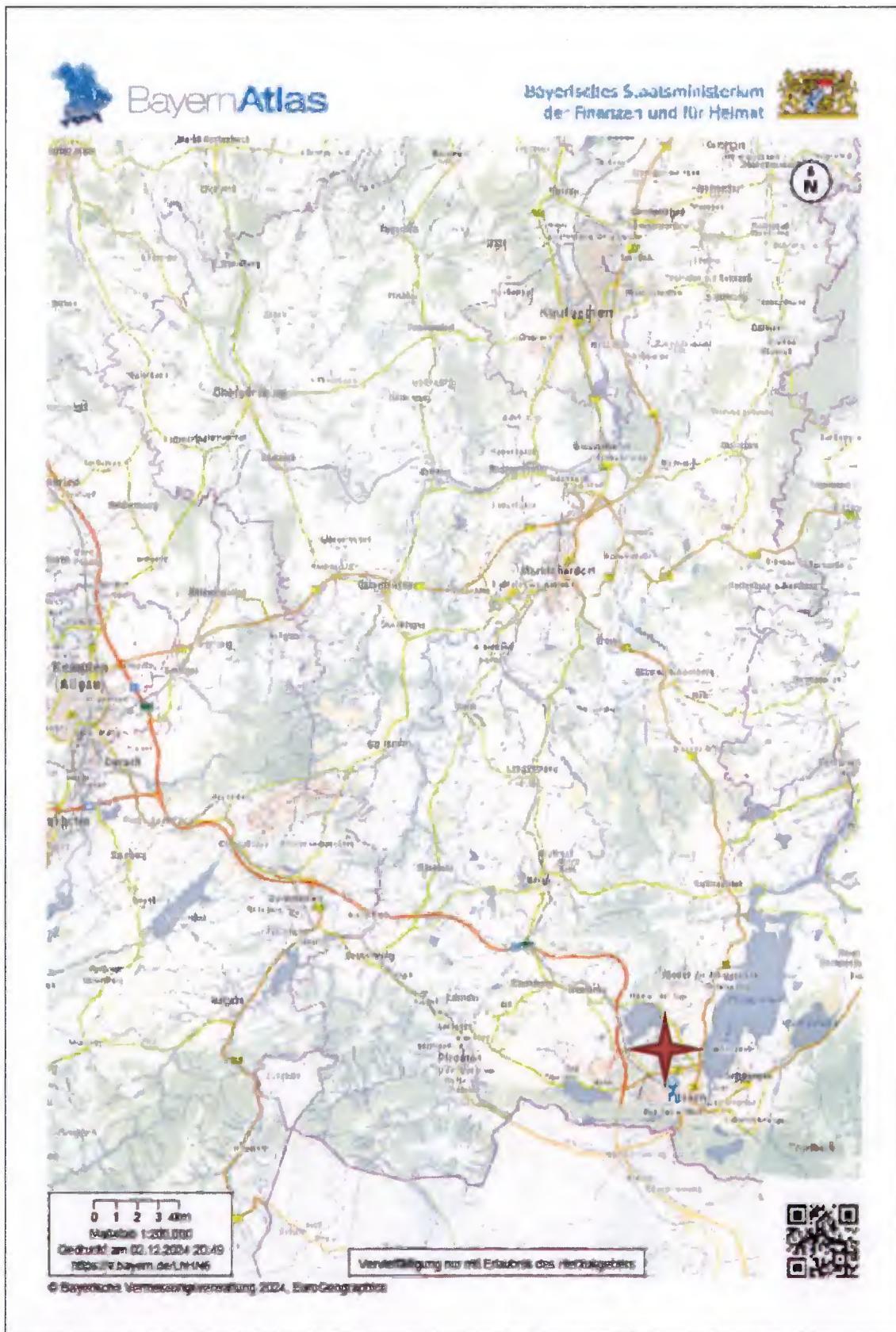
Flur	2,86 m ²
Bad/ WCs	3,18 m ²
Schlafzimmer	12,60 m ²
Balkon ¼	1,49 m ²
Wohn-, Esszimmer	22,59 m ²
Küche	4,22 m ²
Summe	46,94 m²

Wohnfläche ETW Nr. 7 im DG **47 m²**

Die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung entspricht der Angabe der Wohnfläche in der Teilungserklärung vom 23.09.1986 zur Wohnung Nr. 7.

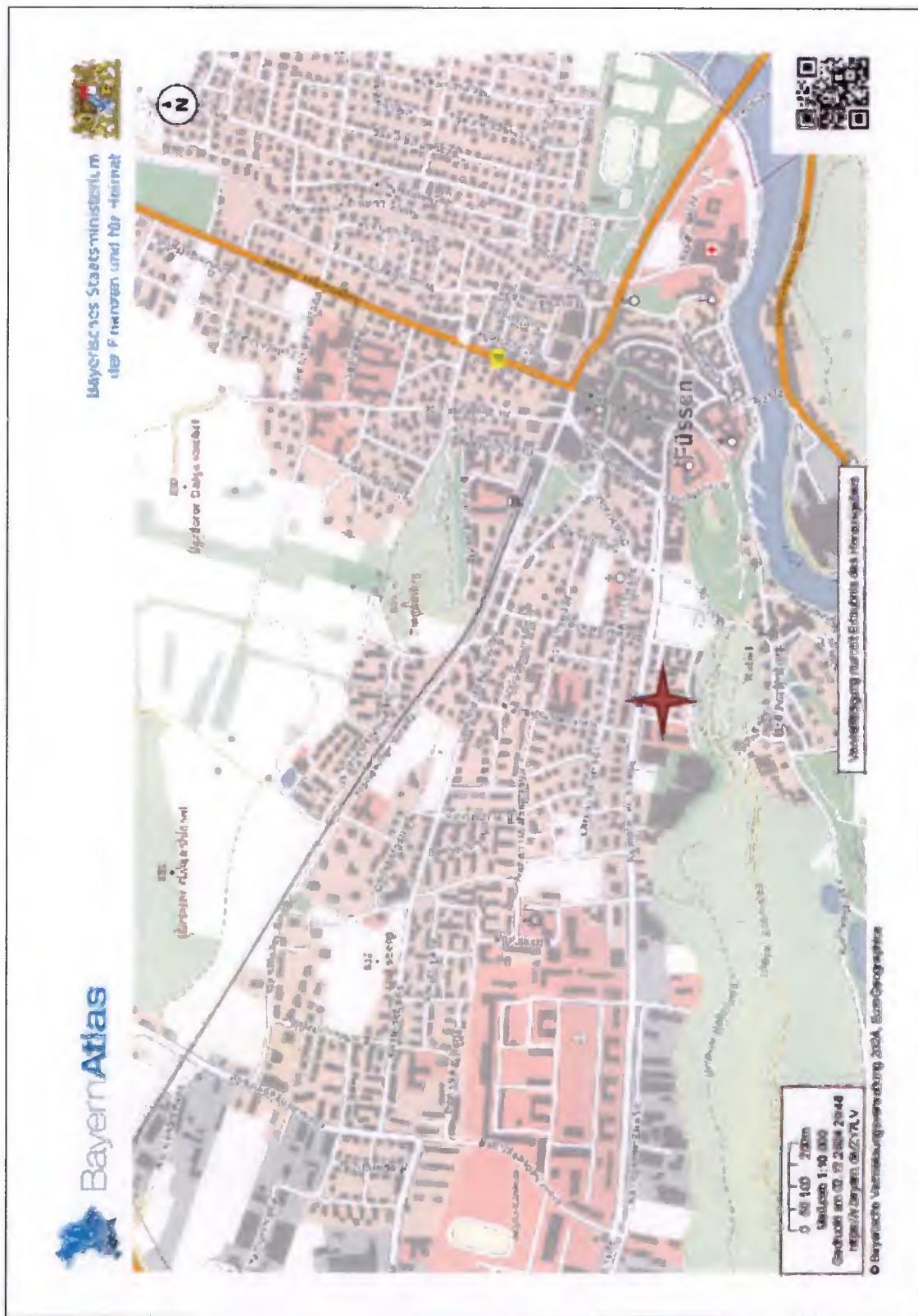
- Nebenräume: lt. Teilungserklärung Kellerraum
Gemeinschaftsräume: KG: Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum
Sondernutzungsrechte: lt. Teilungserklärung keine Sondernutzungsrechte vorhanden

Anlage 2: Übersichtsplan 1



87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
2) TG- Stellplatz Nr. 15

Anlage 2: Übersichtsplan 2



Anlage 2: Luftbild mit Flurkarte



ANLAGE 3 : LAGEPLAN



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf

Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

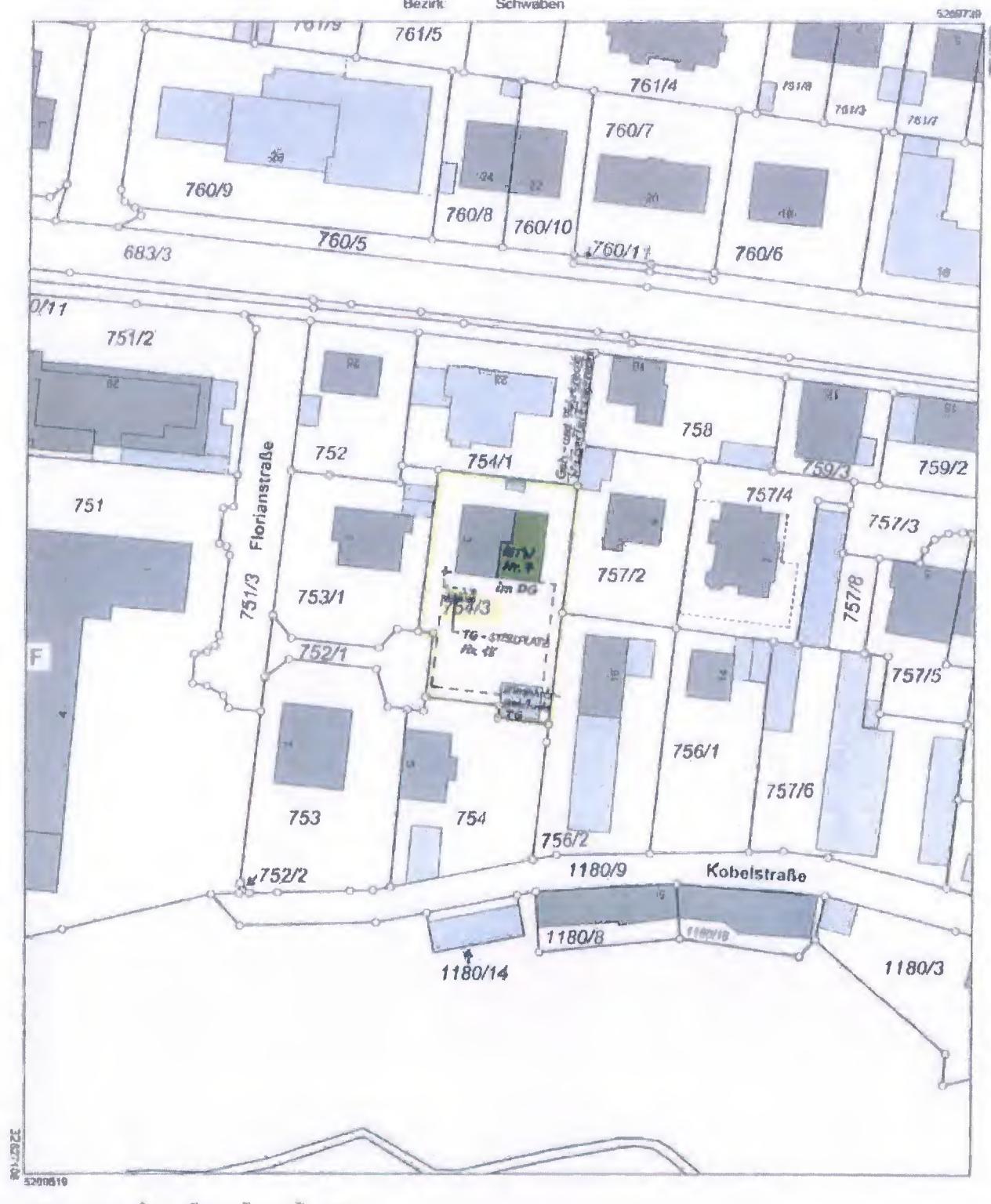
Flurstück: 754/3
Gemarkung: Füssen

Gemeinde: Stadt Füssen
Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

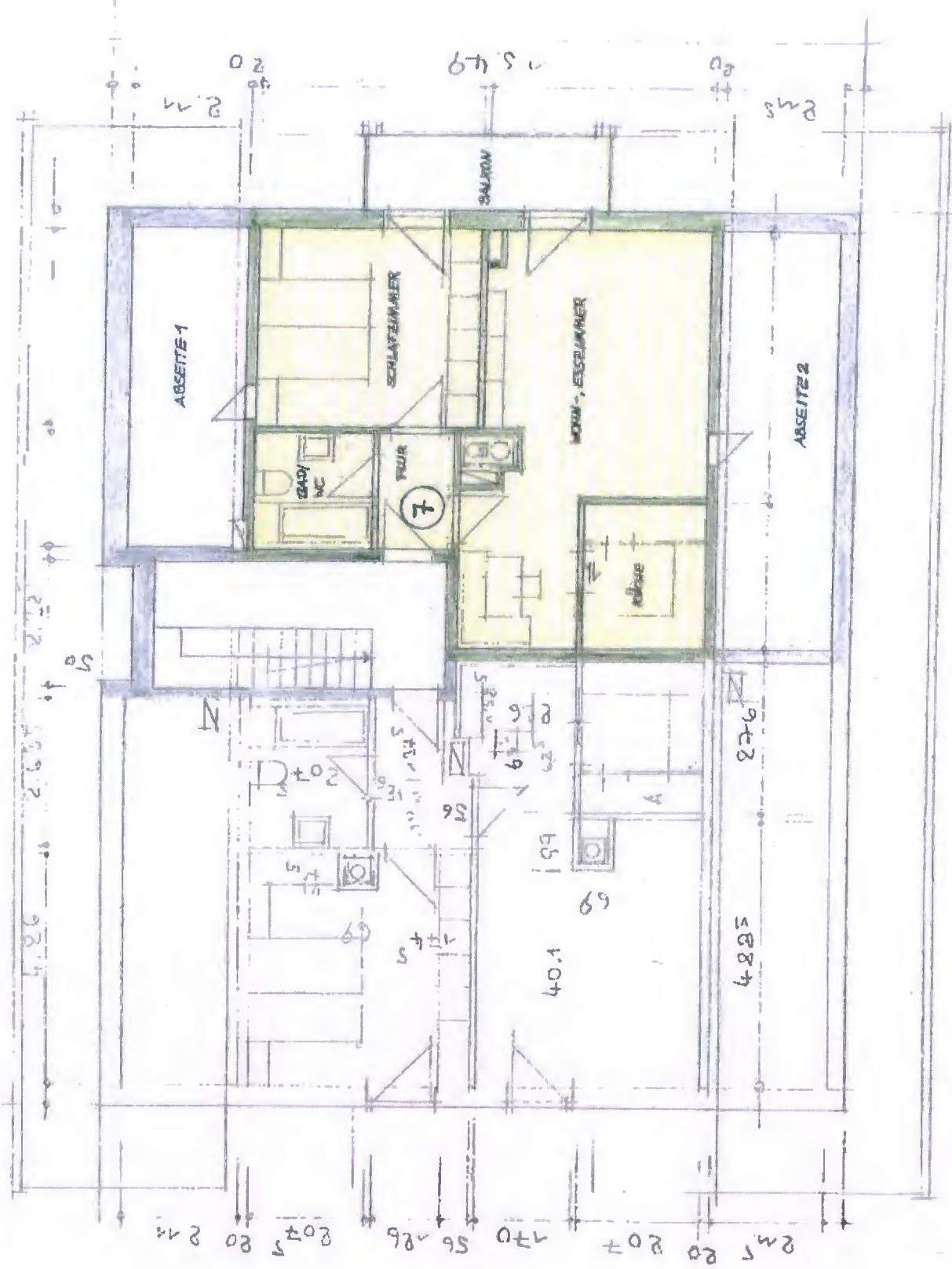
Erstellt am 25.03.2024



Vervielfältigung nur in abzähliger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Massenverteilung nur bedingt geeignet.

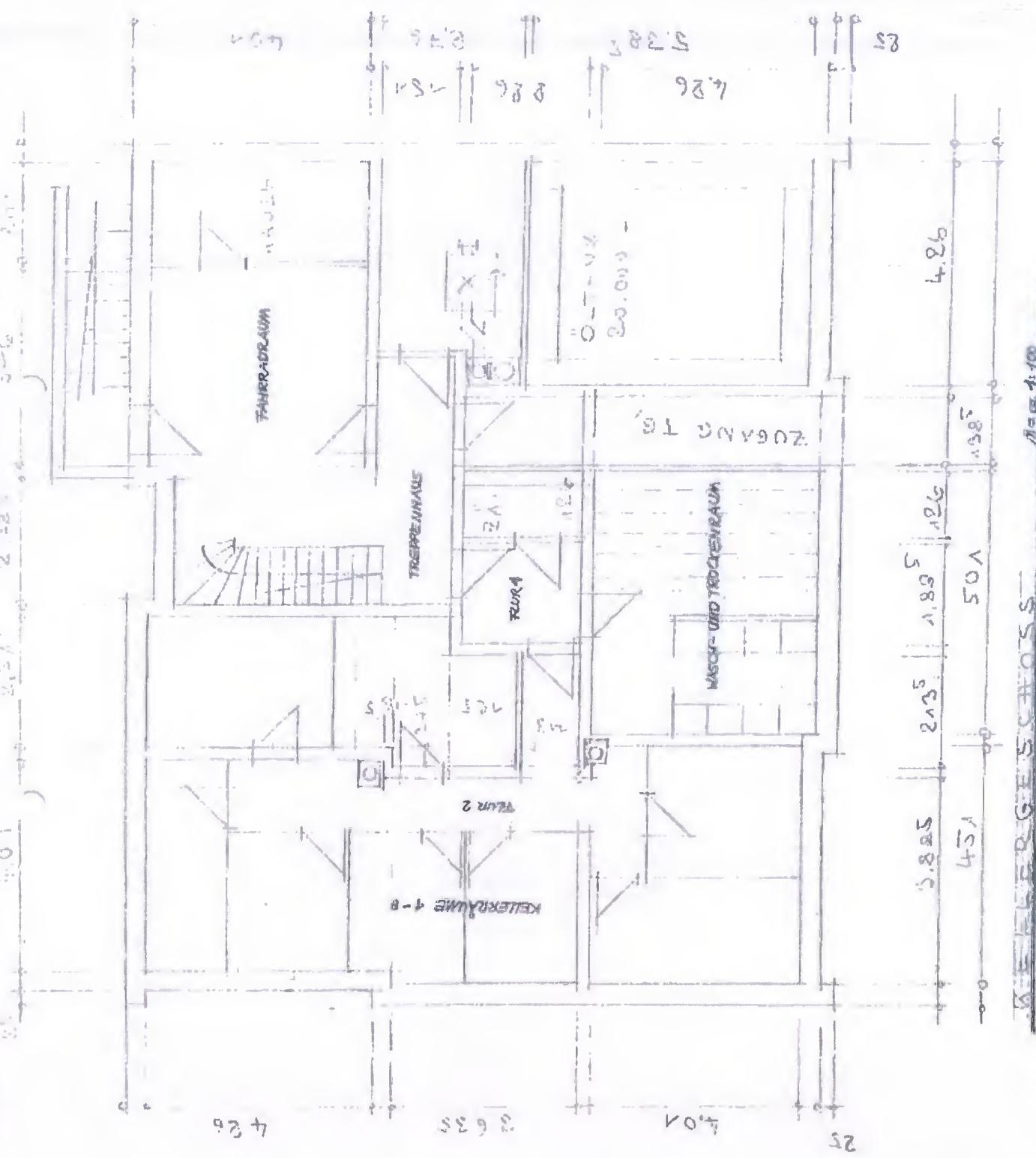
ANLAGE 4: BAUPLÄNE

16.49



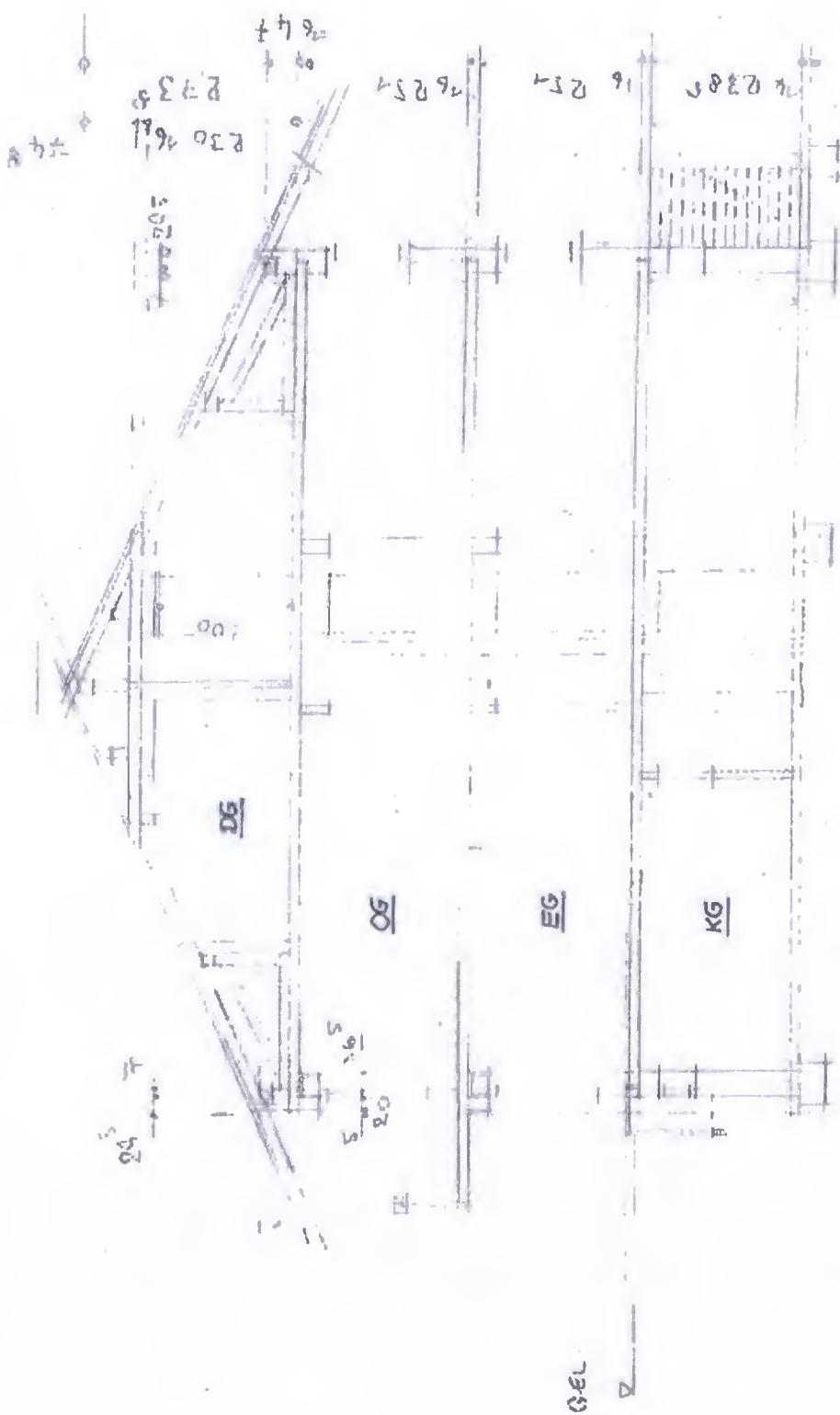
DRUCKSICHERHEITSGEDECKTE SICHERHEITSGEDECKTE

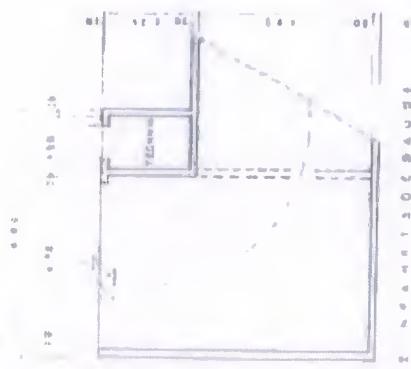
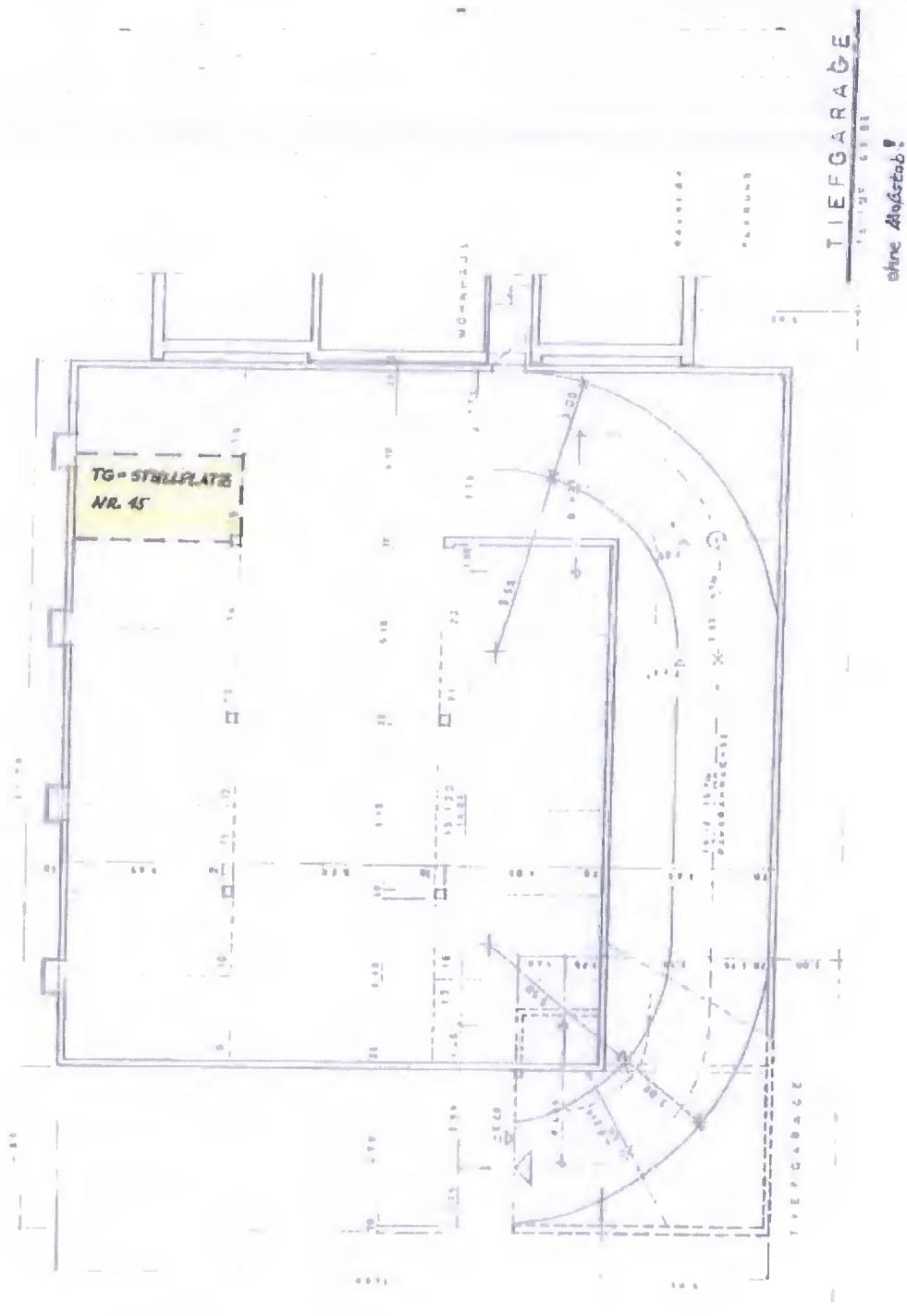
N = ca. 1:100



M=0,4:100

SCHNITT





Anlage 5: Fotos der Ortsbesichtigung



Zufahrtsbereich über Eigentümerweg FINr. 752/1 zum MFH Florianstr. 3,
siehe auch Lageplan in Anlage 3

Ansicht von Westen

Zufahrt zur Tiefgarage
(großes Tor) bzw. Zugang zum
Wohnhaus Florianstr. 3 (li. vom
Tor, entlang der Hecke)



Ansicht von Süden

MFH Florianstr. 3
mit ETW Nr. 7 im DG





Zugang zum Wohnhaus Florianstr. 3
östlich des Gebäudes



Zugangsweg mit Einfahrtsgebäude TG - Ansicht von Norden

Ansicht von Nordosten
MFH Florianstr. 3
mit ETW Nr. 7 im DG;
Zugangs- und Zufahrtsbereich
mit Tor/ Türe über nördliches
Grundstück (Geh-, Fahrtrecht)
von der Kemptener Straße



Ansicht von Nordosten
MFH Florianstr. 3
mit ETW Nr. 7 im DG



87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
2) TG-Stellplatz Nr. 15



Hauszugang (nördlicher Grundstücksbereich)



Kelleraußentreppe zum Fahrradraum



Hauseingang

WOHNHAUS FLORIANSTR. 3



Treppenhaus EG



Treppenhaus mit Hauseingangstüre

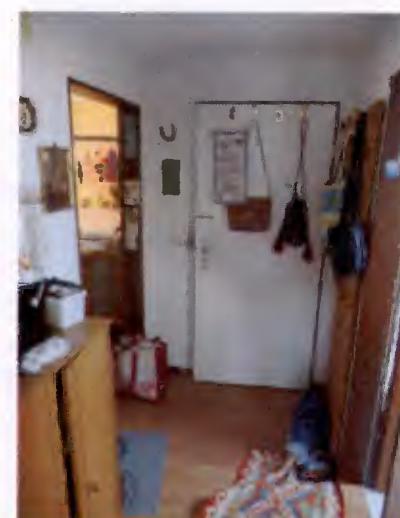


Treppenhaus DG

ETW Nr. 7 im DG



Wohnungseingangstüre



Flur

87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
2) TG- Stellplatz Nr. 15



Bad/ WC



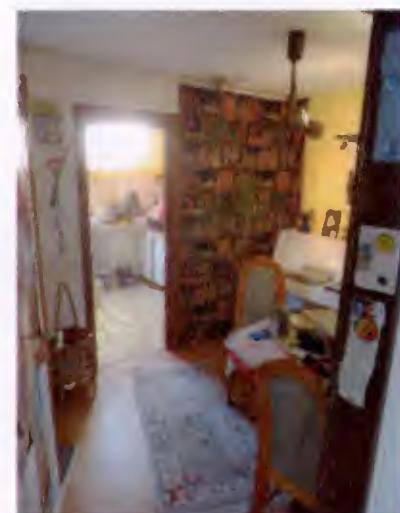
mit Kunststoff- Dachfenster



Schlafzimmer



Abseite 1



Essbereich mit Türe Küche

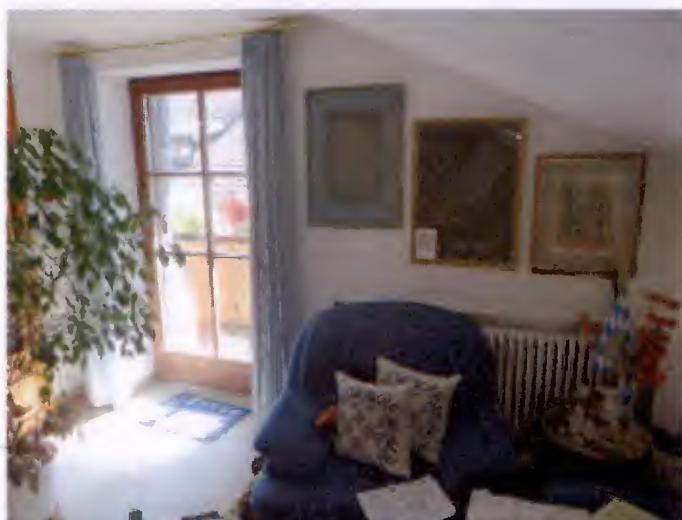
87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
- 2) TG- Stellplatz Nr. 15



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Balkontüre



und Türe Abseite 2



Balkon



Wohnzimmer

87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
2) TG- Stellplatz Nr. 15



Abseite 2

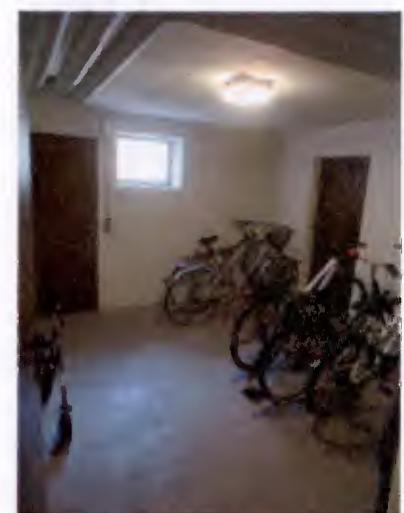


Küche

Kellergeschoss



Treppenhaus



Fahrradraum mit Außentüre (li.)
zur Außentreppe



Wasch- und Trockenraum





Flur 2



mit den Kellerräumen der Wohnungen 1 - 7



Tiefgarage



Zugang zur TG



TG mit Türe zum Wohnhaus (re.)



Garagentor (Einfahrtsgebäude)



Abfahrtsrampe

87629 Füssen, Florianstraße 3: 1) ETW Nr. 7 im DG
2) TG- Stellplatz Nr. 15



TG mit 14 PKW- Stellplätzen



TG- Stellplatz Nr. 15