



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

<b>Gericht</b>	Amtsgericht Kempten
<b>Geschäfts-Nr.</b>	K 21/24
<b>Verfahren</b>	Zwangsversteigerungsverfahren

### Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87493 Lauben, Dorfstr. 7

- a) 17,79/1000 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück Flurstück 417 und 417/13, Gemarkung Lauben, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. BH7 bezeichnet
- b) 1,00/1000 Miteigentumsanteil am o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichnet

**Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag** 16.09.2024

**Verkehrswert zu a)** 275.000 €

**Verkehrswert zu b)** 12.500 €

Gutachtennr. 160924 Ausfertigungsdatum 21.11.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum	Seite 8
2.3.1	Wohnungseigentum Nr. BH7	Seite 8
2.3.2	Teileigentum (TG-Stpl.) Nr. 63	Seite 9
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
3.2.1	Wohnungseigentum Nr. BH7	Seite 13
3.2.2	Teileigentum (TG-Stpl.) Nr. 63	Seite 16
4.	ERGEBNIS	Seite 17

## ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 26 Seiten, davon 9 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>K 21/24</b> (Beschluss 06.08.2024)
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Adresse 87493 Lauben, Dorfstraße 7 Grundbuch Amtsgericht Kempten   Grundbuch von Lauben a) Blatt 1856   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 17,79/1000 Miteigen- tumsanteil am vereinigten Grundstück Flurstück 417 und 417/13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Auf- teilungsplan mit Nr. BH7 bezeichnet b) Blatt 1866   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 1,00/1000 Miteigen- tumsanteil an dem o. g. Grundstück, verbunden mit dem Son- dereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichnet
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
<b>Ortsbesichtigung</b>	16.09.2024 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Ver- fahrensbeteiligten
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>1</sup></b>	16.09.2024
<b>Weitere Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts   Grundbuchauszug vom 18.07.2024
<b>Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur</b> (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)   Bauges- etzbuch (BauGB)   Baunutzungsverordnung (BauNVO)   Wertermitt- lungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)
<b>Sonstige Recherchen</b>	Gemeinde Lauben   Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Oberallgäu   Zuständige Hausverwaltung   Grundbuchamt Kempten   Vermessungsamt, Immenstadt   Ein- schlägige Immobiliendienste   Eigene örtliche Aufzeichnungen

---

<sup>1</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 und im möblierten Zustand 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 bzw. 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 Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen und werden 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 im nördlichen Umlandbereich des Oberzentrums Kempten in der Gemeinde Lauben (mit 16 Ortsteilen), die landesplanerisch als Kleinzentrum geführt wird und verwaltungstechnisch dem Landkreis Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben) zugeordnet ist. Die Einwohnerzahl kann mit ca. 3.450 (mit leicht steigender Tendenz) und die Höhenlage mit ca. 666 m ü. NN angegeben werden. Westlich wird Lauben durch die Iller und die nach Kempten führende Staatsstraße 2009 und östlich über die Autobahn A 7 (Ulm-Füssen) gefasst. Die nächste Auffahrt auf die A 7 ist in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen. Das Stadtzentrum Kemptens liegt ca. 7 km, die Kreisstadt Sonthofen dagegen bereits ca. 35 km entfernt. Der nächste Bahnhof (Nahverkehrsstrecke Kempten-Memmingen), der wochentags mindestens stündlich bedient wird, wird im ca. 4 km entfernten Dietmannsried und der nächste Flughafen in Memmingen (ca. 35 km) angeboten. Nach dem prognos-Zukunftsatlas liegt Lauben in einer Region, die mit leichten Zukunftschancen geführt wird.

#### **Mikrolage**

Integrierte, ruhige Ortslage im ca. 1,5 km östlich des Hauptorts gelegenen Ortsteil Heising.

#### **Umgebung**

Wohngebietsartige Bebauung in der Art von in offener Bauweise errichteten zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhäusern, i.d.R. jüngeren Baujahrs, und ehemaligen, nun auch überwiegend dem Wohnen dienenden landwirtschaftlichen Anwesen. Nordwestlich liegt das großflächige Firmengelände der „Käserei Champignon“.

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

Das Rathaus und ein Dorfladen liegen in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt. Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung und ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt liegen bereits weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und übergeordnete Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe werden insbesondere in Kempten angeboten. Dagegen ist der freie Naturraum in wenigen Gehminuten zu erreichen.

## 2.2 Gemeinschaftseigentum

---

### Grundstück

#### Grundstücksgröße

Flurstück 417: 6.757 m<sup>2</sup> | Flurstück 417/13: 44 m<sup>2</sup> | Gesamt: 6.801m<sup>2</sup>

#### Topographie

Überwiegend eben, dann aber leicht nach Osten hin abfallend.

#### 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 sind nicht bekannt<sup>1</sup>.

#### Erschließung

Das Grundstück wird über die Dorfstraße, das Schreiners Gässele und die Kemptener Straße begrenzt, alles öffentlich-rechtlich gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsflächen, wobei der Baustrakt, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, über die Dorfstraße, die als Spielstraße deklariert ist, erschlossen wird. Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) an das öffentliche Netz angeschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Über ausstehende oder kurzfristig anstehende Erschließungsbeiträge ist nichts bekannt.

#### Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche, angrenzend zu einem Mischgebiet dargestellt. Mit der aufstehenden Bestandsbebauung kann i.S. des § 34 BauGB (Innenbereich) das zulässige Maß der baulichen Nutzung als ausgeschöpft beurteilt werden.

### Bebauung

#### Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Es handelt sich um eine Anlage mit 53 Wohn- und 4 Teileigentumseinheiten, aufgeteilt auf 4 Baukörper mit 7 vertikalen Erschließungskernen, 57 Tiefgaragenstellplätzen, aufgeteilt auf 2 Tiefgaragen, und zwei Garagenstellplätzen (lt. Teilungserklärung nebst Nachträgen).

---

<sup>1</sup> Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

### **Baujahr<sup>1</sup>**

Ca. 1992.

### **Äußeres Erscheinungsbild**

Bauzeittypische, satteldachgedeckte Baukörper, die sich harmonisch in die prägende, z.T. dörfliche Umgebungsbebauung einfügen.

### **Grundrissliche Konzeption und Außenanlagen**

Das hier zu bewertende Sondereigentum liegt im Baukörper Dorfstr. 7 mit 9 Wohn- und 2 Teileigentumseinheiten und einer Tiefgarage (mit 9 Einzelstellplätzen). Gegenüber den anderen Baukörpern und der anderen Tiefgarage bilden dieser Baukörper und auch die beschriebene Tiefgarage überwiegend je eine wirtschaftliche Einheit. Im Weiteren werden deshalb nur der Baukörper und die Tiefgarage beschrieben, in dem bzw. der die beiden Bewertungsobjekte liegen. Der vordachgeschützte Zugang zum Gebäude befindet sich auf der Nordseite und führt in einen langen Flur, in den die einläufige Treppenanlage integriert ist. Ein Aufzug existiert nicht. Westseitig ist das EG gegenüber der Straße „laubengangartig“ zurückgesetzt; von hier werden die Teileigentumseinheiten erschlossen. Das Gebäude besitzt einen Keller (teilunterkellert), in dem die den Sondereigentumseinheiten zugeordneten Kellerabstellplätze untergebracht sind, und darüber liegend 2 Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss. Die Tiefgarage wird westseitig, von der Dorfstraße, über eine geschlossene, kurvenförmig ausgebildete Tiefgaragenrampe befahren. Die Außenanlagen um das Gebäude sind überwiegend mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Wesentliche Immissionsbelastungen konnten trotz der Lage dieses Baukörpers im Kreuzungsbereich der Dorfstraße mit dem Schreiners Gässele nicht festgestellt werden.

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

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk, im KG Stahlbeton | Fassade verputzt, im OG und DG Holzverschalt | Massivdecken | Holzdachstuhl, Dachsteindeckung, Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Massivtreppe | Natursteinbelag im Treppenhaus; im KG Estrichglattstrich, gestrichen | Hauseingangstür als verglastes Leichtmetallrahmenelement; außenseitig separate Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, furniert | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Gas)

---

<sup>1</sup> Ein Teil des Gebäudes basiert auf einem alten, allerdings mit dem angesetzten Neubau kernsanierten Bauernhaus.

### **Energetische Belange**

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 17.01.2019 wird ein Endenergieverbrauch von 103,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) und ein Primärenergieverbrauch von 113,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) dokumentiert. Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) im grün-gelblichen und damit energetisch guten bis durchschnittlichen Bereich.

### **Erhaltungszustand**

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand. Aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen gehen keine beschlossenen oder angekündigten Maßnahmen bezogen auf das Bewertungsobjekt hervor, deren Finanzierung über Sonderumlagen erfolgen muss. Es wird unterstellt, dass die laufende Instandhaltung bzw. Instandsetzungsmaßnahmen über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt werden.

## **2.3 Sondereigentum**

---

### **2.3.1 Wohnungseigentum Nr. BH7**

---

#### **Lage der Wohnung**

Im 2. OG (gleichzeitig Dachgeschoss) des Baukörpers Dorfstr. 7.

#### **Grundrissliche Konzeption**

Es handelt sich um eine 3-Zi.-Whg. mit lang gezogenem Flur, Bad, Küche und zwei Balkonen. Die Aufenthaltsräume orientieren sich nach Süden und Westen und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen und das westseitige Schlafzimmer über eine großflächige Dachgaube ausreichend belichtet und besonnt. Außen liegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird i.d.R. über Rollläden angeboten. Querlüftung ist möglich. Das Bad ist innenliegend und wird mechanisch entlüftet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,40 m, wobei aber die Nutzbarkeit insbesondere im östlichen Flurbereich, der Küche und der zwei westseitigen Aufenthaltsräume durch Dachschrägen z.T. eingeschränkt wird. Zusätzlicher Stauraum besteht über eine bekriechbare Abseite im Flur. Südseitig ist ein Balkon und ostseitig eine über die Küche zugängliche, mit einer Dachschräge (einschl. zweier liegender Dachflächenfenster) überdeckte Loggia vorgelagert. Die Küche wird dabei nur über ein kleines, sich zu dieser Loggia hin orientierendes Fenster belichtet.

**Ausstattungsstandard**

Bodenoberbeläge als Laminat (auch in der Küche) | Im Bad Boden und Wände (raumhoch) gefliest; wandhängende Toilette mit Unterputzpülkasten; Waschbecken; Wanne; Waschmaschinenanschluss; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Wände verputzt und gestrichen | Decken (auch Dachschrägen) glatt beplankt und gestrichen | Wandhängende Konvektoren | Überwiegend Holzfenster, isolierverglast, außenseitig lasiert (ein Kunststofffenster, isolierverglast) | Holzwerkstofftüren, furniert; eine Ganzglastür | Übliche Elektroausstattung (Kippsicherungen) | Balkon und Loggia in reiner Holzbauweise mit Holzlattengebelag

**Größe<sup>1</sup>**

Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	abzgl. 3% Putz	gerundet
Flur	20,84 m <sup>2</sup>			
Küche	7,59 m <sup>2</sup>			
Bad	5,55 m <sup>2</sup>			
Zimmer	10,31 m <sup>2</sup>			
Zimmer	16,63 m <sup>2</sup>			
Wohnen	18,47 m <sup>2</sup>			
Balkon (50 %)	5,78 m <sup>2</sup>			
Balkon (50 %)	2,20 m <sup>2</sup>	87,37 m <sup>2</sup>	84,75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>

**Kellerabstellraum**

Zusätzlich Kellerabstellraum Nr. BH7 (Holzlattenverschlag).

**Erhaltungszustand**

Das Sondereigentum stellt sich überwiegend in einem durchschnittlichen, dem Alter entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand dar. Der Holzgebelag und der obere Holzbohlenabschluss am südseitigen Balkon zeigen jedoch deutlich marode Stellen und müssen instandgesetzt werden.

**Eventuelles Zubehör**

Es besteht eine Einbauküche, der aber kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden kann.

**2.3.2 Teileigentum (Garagenstellplatz Nr. 63)**

---

Üblicher, offener, ausreichend dimensionierter Stellplatz in der Sammelgarage im Gebäude Dorfstraße 7.

<sup>1</sup> Es werden die in der Teilungserklärung angegebenen Flächen zugrunde gelegt. 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 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.

## 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 sind etliche Lasten und Beschränkungen eingetragen. Bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens werden diese Eintragungen aber nicht berücksichtigt.

#### Abt. III

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

### Mietverträge

Keine (Eigennutzung).

### Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters | Jedes Sondereigentum kann ohne Einwilligung als Ferienwohnung genutzt und/oder vermietet werden

### Sondernutzungsrechte

Zwei schmale (je ca. 2,30 m) Kfz-Außenstellplätze (Nr. 32 und 33)

### Wohngeld und Rücklagen

Nach dem Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung beträgt das monatliche Wohngeld für das **Wohnungseigentum** rd. 419 € (entspricht rd. 4,93 €/m<sup>2</sup> WF) inkl. Rücklagenzuführung (rd. 51 €) und Heizung. Hier-von wären:

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 332 €	(rd. 3,89 €/m <sup>2</sup> WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 97 €	(rd. 1,14 €/m <sup>2</sup> WF)

Und für das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) beträgt das monatliche Wohngeld 15 € inkl. Rücklagenzuführung (rd. 9,50 €), wobei auf einen Mieter rd. 1 € umlegbar wäre.

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für die Wohnung rd. 4.497 € und für das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) rd. 2.890 €.

## 2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

---

- Makrolage**
- Landschaftlich attraktiv im nördlichen Umlandbereich des Verdichtungsraums Kempten gelegene, landesplanerisch als Kleinzentrum geführte Gemeinde Lauben im Allgäuer Voralpengebiet mit guter Anbindung insbesondere an die A7 (Ulm-Füssen)
- Mikrolage**
- Überwiegend ruhige, durchschnittliche Wohnlage im ca. 1,5 km östlich des Hauptorts gelegenen Ortsteil Heising mit z.T. mischgebietsartiger Anschlussbebauung
- Gemeinschaftseigentum**
- 6.757 m<sup>2</sup> großes, nach Osten leicht hängiges Grundstück
  - Wohnungs-/Teileigentumsanlage mit 53 Wohn- und 4 Teileigentumseinheiten, aufgeteilt auf 4 Baukörper mit 7 vertikalen Erschließungskernen, 57 Tiefgaragenstellplätzen, aufgeteilt in 2 Tiefgaragen und 2 Garagenstellplätzen
  - Baujahr ca. 1992; geringer Modernisierungsgrad
  - Baukörper Dorfstraße 7, in dem sich das Sondereigentum Nr. BH7 und Nr. 63 (TG-Stp.) befinden: teilunterkellert; darüber liegend 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes DG; kein Aufzug; mittlerer Ausstattungsstandard; baualtersadäquater Erhaltens- und Pflegezustand; durchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gewährleistet; je überwiegend eine wirtschaftliche Einheit
- Sondereigentum a)**
- **Wohnungseigentum Nr. BH7:** 3-Zi.-Whg. im 2. OG (gleichzeitig Dachgeschoss, deswegen teilweise mit Dachschrägen begrenzt) mit rd. 85 m<sup>2</sup> WF im Gebäude Dorfstr. 7 | Mittlerer Ausstattungsstandard | Durchschnittlicher Erhaltens-/Pflegezustand (geringfügiger Instandsetzungsbedarf) | Relativ hoher Flurflächenanteil | Zusätzl. 1 Balkon und 1 Loggia (Letztere durch Dachschrägenüberdeckung eingeschränkt nutzbar) | Innenliegendes Bad | Orientierung insbesondere nach Süden und Westen | Nicht vermietet | Sondernutzungsrecht für 2 „schmale“ Außenstellplätze | Übliche Hausverwaltung | Etwas überdurchschnittliche Hausgelddhöhe
- Sondereigentum b)**
- Offener, üblicher **Stellplatz Nr. 63** in der Sammeltiefgarage
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft
  - Nach langem Abwärtstrend sich wieder stabilisierendes Preisniveau bei trægtem Marktgeschehen, aber 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 **Etragswertverfahren** (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 überwiegend nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird. Es wird deshalb das **Vergleichswertverfahren** herangezogen.

## 3.2 Vergleichswertverfahren

---

### 3.2.1 Wohnungseigentum Nr. BH7

---

#### 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.

---

<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.

Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert, evtl. auch mit einer Gewichtung versehen, 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 5 Kaufpreise (keine Angebotspreise) von mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt werden. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Lage	Kaufpreis	Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche rd.	v: vermietet nv: nicht vermietet				an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größe	an den Vermietungsstand	an die Geschosslage	
a	9/2020	96,5 m <sup>2</sup>	nv		DG	3.268 €/m <sup>2</sup>	15%	0%	0%	0%	3.758 €/m <sup>2</sup>
b	10/2021	81,5 m <sup>2</sup>	nv		DG	3.105 €/m <sup>2</sup>	-2%	0%	0%	0%	3.043 €/m <sup>2</sup>
c	10/2023	43 m <sup>2</sup>	nv		OG	3.698 €/m <sup>2</sup>	0%	-2,5%	0%	2,5%	3.698 €/m <sup>2</sup>
d	3/2024	93 m <sup>2</sup>	nv		OG	2.807 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	0%	2,5%	2.877 €/m <sup>2</sup>
e	6/2024	49 m <sup>2</sup>	nv		DG	2.857 €/m <sup>2</sup>	0%	-2,5%	0%	0%	2.786 €/m <sup>2</sup>
							arithmetisches Mittel				3.232 €/m <sup>2</sup>
Median:		Standardabweichung:		Variationskoeffizient:		2-Sigma-Regel:					
3.043 €/m <sup>2</sup>		413 €/m <sup>2</sup>		13%		2.405 €/m <sup>2</sup> 4.059 €/m <sup>2</sup>					
vorläufiger Vergleichswert							3.232 €/m <sup>2</sup> x 85 m <sup>2</sup> =				274.720 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale							Instandsetzungen, Sondernutzungsrecht				2.500 €
<b>Vergleichswert</b>							gerundet				<b>277.220 €</b> <b>275.000 €</b>

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

Zunächst ist anzumerken, dass sowohl die Makro- als auch die Mikro- lage und das Baujahr mit der Wohnungseigentumsanlage des Bewertungsobjekts gut vergleichbar sind und somit diesbezüglich keine Anpassungen durchgeführt werden müssen.

Es müssen aber Anpassungen auf Basis der folgenden, weiteren Kriterien durchgeführt werden:

- Da die Kaufpreise z.T. nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Markt der Bestandswohnungen berücksichtigt werden. Dabei lagen nach einschlägigen Immobiliendienstleistungen<sup>1</sup> nur die Kaufpreise etwa Mitte 2020 deutlich unter dem aktuellen Kaufpreisniveau (so dass hier ein deutlicher Zuschlag angesetzt werden muss, um eine Vergleichbarkeit herzustellen) und liegen seit Mitte 2023 auf einem ähnlichen Niveau wie heute.
- Weiterhin ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei kleinere Wohnungen i.d.R. mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als größere Wohnungen. Um eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, ist bei deutlich kleineren Wohnungen ein angemessener Abschlag<sup>2</sup> zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus wird vermietetes Wohnungseigentum i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen (durchschnittlich 5 bis 10 %) veräußert als nicht vermietetes Wohnungseigentum (wegen möglicher Probleme bei Anhebung der Miete oder der Durchsetzung von Eigenbedarf). Da alle Vergleichsobjekte zum Zeitpunkt des Verkaufs wie das Bewertungsobjekt nicht vermietet waren, ist diesbezüglich keine Anpassung vorzunehmen.
- Schließlich ist auch die Geschosslage<sup>3</sup> wertrelevant. I.d.R. liegen die Preise für Wohnungen in den oberen Geschossen (wegen möglicher Verkehrs- bzw. Parkimmissionen und hinsichtlich einer besseren Aussicht) höher als bei Wohnungen in den unteren Geschossen. Um eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt im DG herzustellen, wird deshalb bei den Wohnungen im OG ein geringfügiger Zuschlag in Ansatz gebracht.

---

<sup>1</sup> Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

<sup>2</sup> Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

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

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

Hier sind noch insbesondere die Instandsetzungsmaßnahmen beim südseitigen Balkon und nicht auszuschließende, kleinere Schönheitsreparaturen wertmindernd, das Sondernutzungsrecht für zwei Außenstellplätze dagegen werterhöhend zu berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der zuletzt genannte Vorteil (trotz des Umstands, dass die Stellplätze relativ schmal sind) überwiegt, so dass zusammenfassend ein Zuschlag in Höhe von rd. 2.500 € in Ansatz gebracht werden kann.

#### **3.2.2 Teileigentum (TG-Stpl.) Nr. 63**

---

In der Wohnungseigentumsanlage sind in den letzten 4 Jahren Tiefgaragenstellplätze in einer Spanne von 9.000 bis 15.000 € veräußert worden. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen üblichen, von der Wohnungseigentumsanlage auch intern (also „trockenen Fußes“) erreichbaren Stellplatz handelt, der auch über eine überdachte, allerdings kurvenförmig ausgebildete Rampe angefahren werden kann, wird hier eine Wertigkeit in Höhe von rd. 12.500 € als marktgerecht erachtet.

---

## 4. ERGEBNIS

---

### Ableitung der Verkehrswerte

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungs- und Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Ertragsaspekten gehandelt wird. Da bei den zu bewertenden Sondereigentumseinheiten insbesondere die für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung standen und auch sonstige objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt wurden, können die Verkehrswerte direkt aus den Ergebnissen des jeweiligen Vergleichswertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

### Die Verkehrswerte

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 werden für die auf S. 3 beschriebenen Objekte zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgende Verkehrswerte, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

#### **Wohnungseigentum Nr. BH7**

**275.000 €**

(zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

#### **Teileigentum (TG-St.pl.) Nr. 63**

**12.500 €**

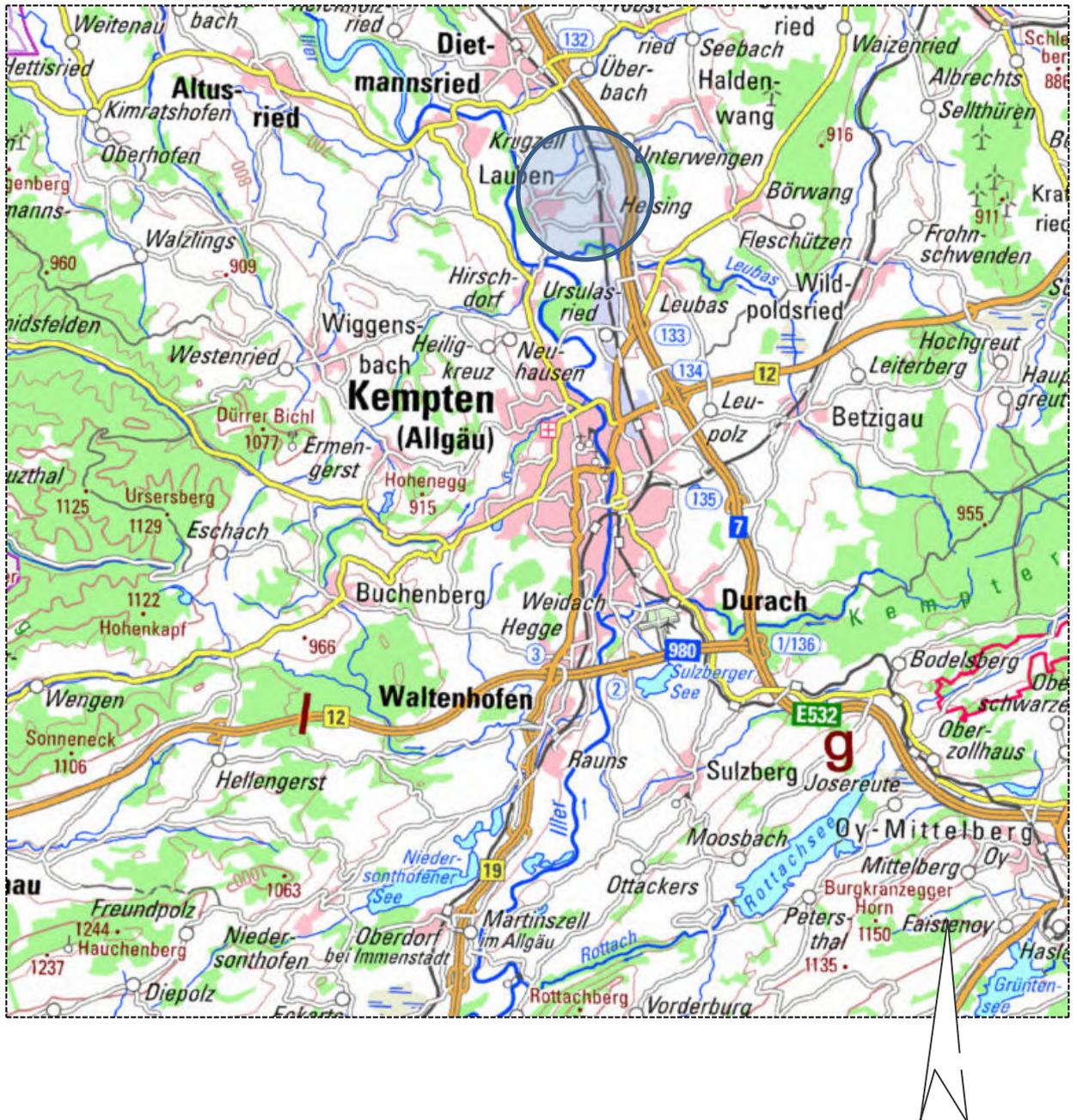
(zwölftausendfünfhundert Euro)

Landsberg am Lech, 21.11.2024<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>



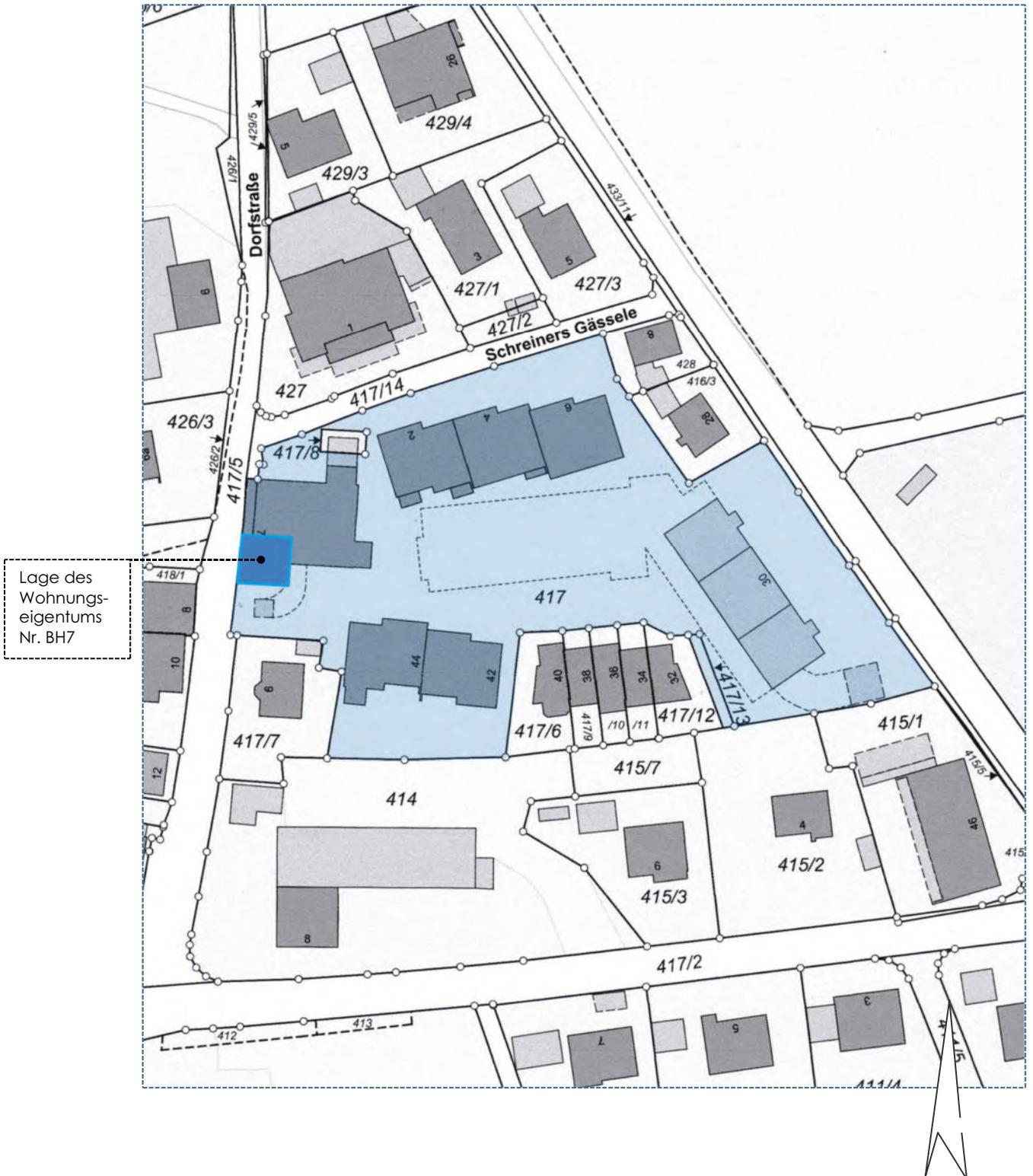
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



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

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts

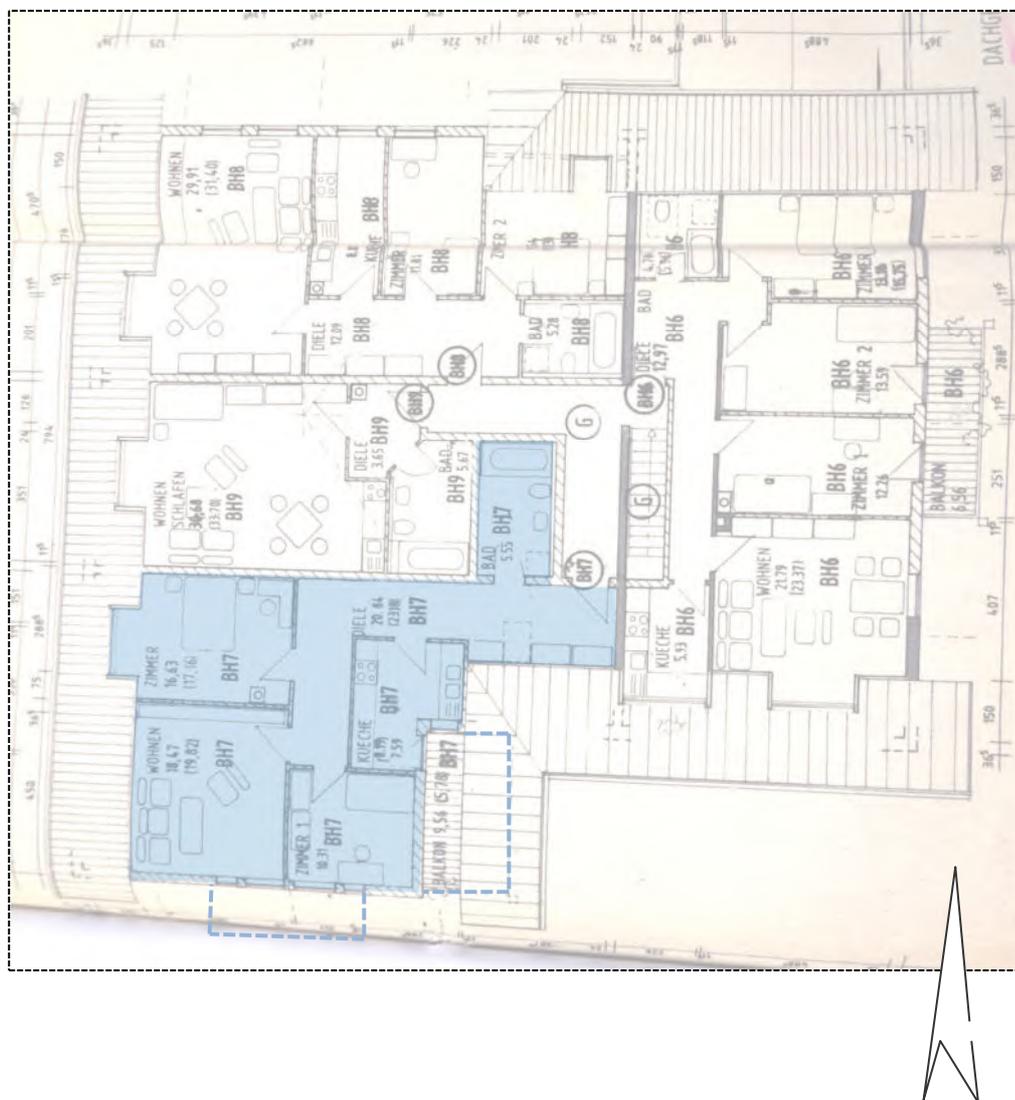


Luftbild<sup>1</sup>



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

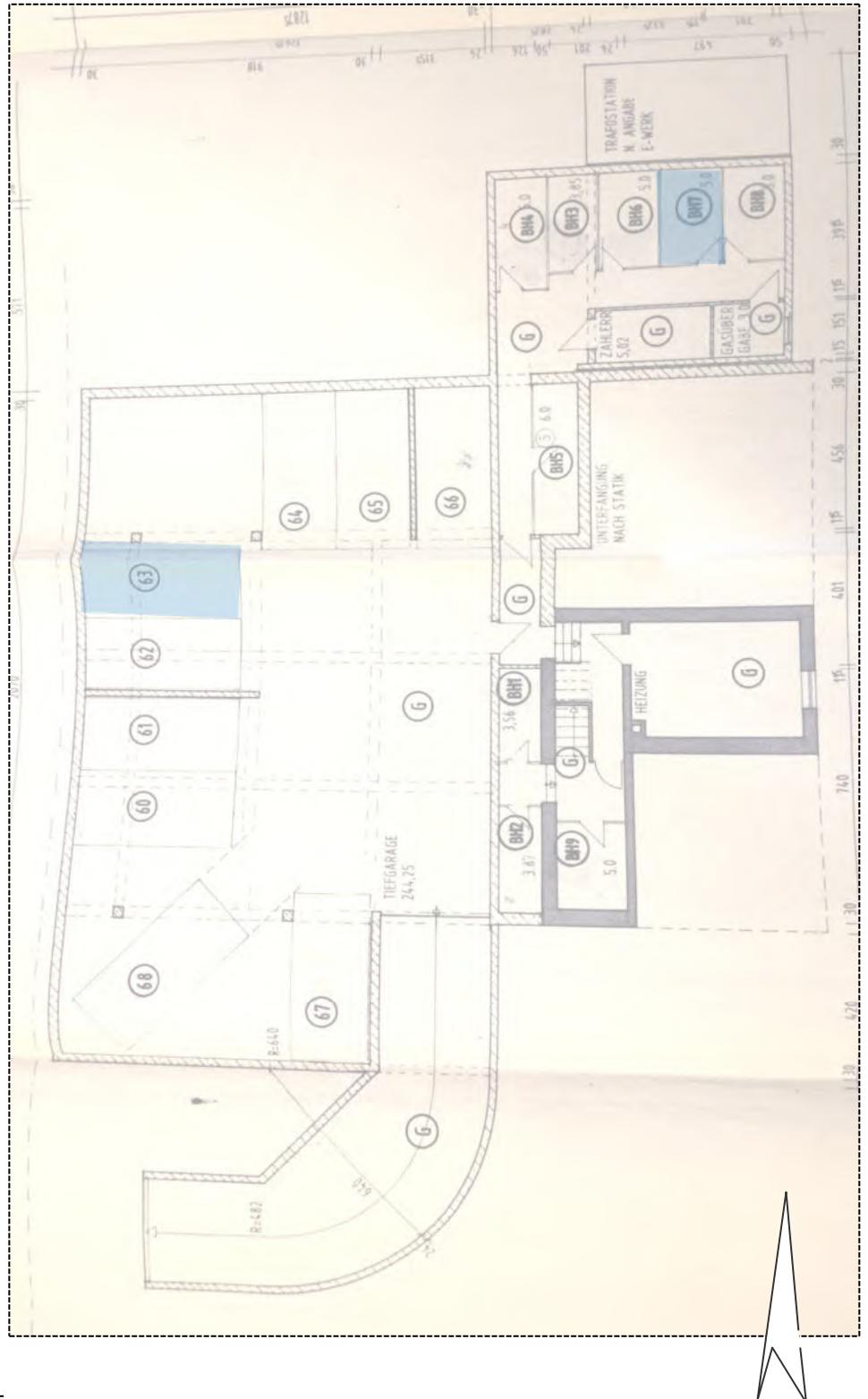
### Grundriss Dachgeschoss mit Darstellung des Wohnungseigentums BH7<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem Teilungsplan. Eine bessere Wiedergabequalität konnte nicht erreicht werden, da die Plangrundlagen nicht verzerrungsfrei kopiert bzw. eingescannt werden konnten und deshalb aus den Teilungsplanunterlagen abfotografiert werden mussten.

Der nicht genordete Plan ist um 90° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Grundriss Kellergeschoss mit Darstellung des Abstellraums BH7 und des TG-Stellplatzes Nr. 63<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Eine bessere Qualität der Pläne konnte nicht erreicht werden, da diese nicht kopiert bzw. eingescannt werden konnten und deshalb aus dem Teilungsplan Unterlagen abfotografiert werden mussten.

Der nicht genordete Plan ist um 90° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Lageplan mit Darstellung der Außenstellplätze 32 und 33 (Sondernutzungsrechte)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Eine bessere Qualität der Pläne konnte nicht erreicht werden, da diese nicht kopiert bzw. eingescannt werden konnten und deshalb aus dem Teilungsplan Unterlagen abfotografiert werden mussten.

Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Nordseitiger Haupteingang



Allgemeinflure und Wohnungseingangstüren



Ausstattungsstandard Bad



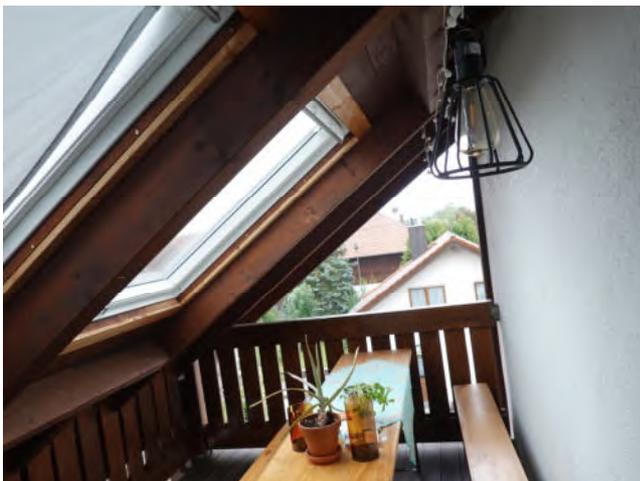
Beispiel Ausstattungsstandard Böden, Wände, Türen ..... und Fenster



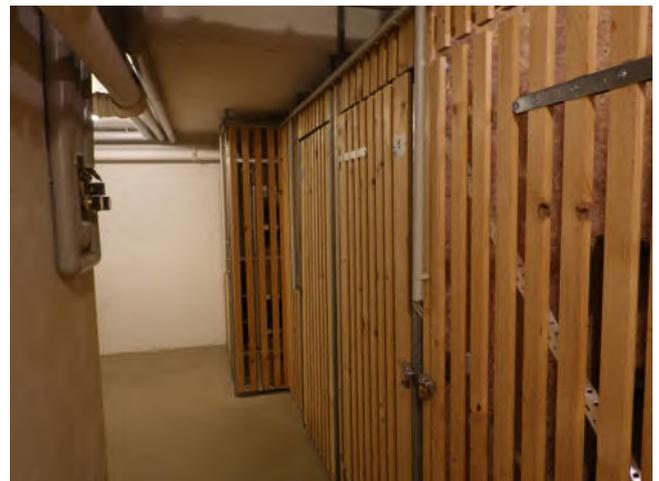
Ostseitige Loggia



Kellerabstellräume



Tiefgarage mit den Stellplätzen



Zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte

