



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kaufbeuren
Geschäfts-Nr.	K 31/25
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 86869 Oberostendorf, Holderweg 1

Mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück, Gemarkung Oberostendorf, Flurstück 139/21, **hiervon 1/2 Bruchteileigentumsanteil**

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 09.01.2026

Verkehrswert 250.000 €

Gutachtennr. 090126 Ausfertigungsdatum: 14.01.2026



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Flächengrundlagen	Seite 10
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Einführende Erläuterungen	Seite 12
3.1.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.1.2	Allgemeine Vorgehensweise beim Sach- und Ertragswertverfahren	Seite 14
3.2	Sachwertverfahren	Seite 16
3.2.1	Bodenwertermittlung	Seite 16
3.2.2	Der Sachwert	Seite 17
3.2.3	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 17
3.3	Ertragswertverfahren	Seite 20
4.	ERGEBNIS	Seite 22
5.	WERTEINFLUSS DER LASTEN IN ABT. II DES GRUNDBUCHS	Seite 25

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 36 Seiten, davon 10 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren (Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen), Ganghoferstr. 9 u. 11, 87600 Kaufbeuren		
Gerichtsaktenzeichen	K 31/25 (Beschluss vom 13.10.2025)		
Wertermittlungsobjekt	Adresse	86869 Oberostendorf, Holderweg 1	
	Nutzung	Mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück	
	Grundbuch	Amtsgericht Kaufbeuren Grundbuch von Oberostendorf Blatt 718 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1: Flurstück 139/21; hiervon ist allerdings nur $\frac{1}{2}$ Bruchteileigentumsanteil zu bewerten	
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens		
Ortsbesichtigung	09.01.2026 durch den Verfasser des Gutachtens zusammen mit einem Verfahrensbeteiligten		
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	09.01.2026		
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 24.09.2025		
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Gemeinde Oberostendorf (Baugenehmigungsunterlagen, Bauplanungsrecht, Erschließung) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ostallgäu (wertrelevante Daten) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen		
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)		

¹ 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 bzw. Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie diese 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.

Darüber hinaus wurden keine bautechnischen Untersuchungen z. B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsgerecht wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlich zur Verfügung stehenden Planunterlagen i. V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. 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.

Der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Die Bewertungsgrundstücke liegen in der ohne landesplanerische Funktion geführten, im allgemeinen ländlichen Raum im nordöstlichen Bereich des Landkreises Ostallgäu (Regierungsbezirk Schwaben) zwischen Kaufbeuren und Buchloe liegenden und der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf angegliederten Gemeinde Oberostendorf (mit den Gemarkungen Gutenberg, Lengenfeld, Oberostendorf, Unterostendorf). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 1.500 (mit stagnierender Tendenz) angegeben werden. Die Gemeinde liegt zwar im Schnittpunkt der Staatsstraße 2035 (Buchloe-Osterzell) und 2055 (Fuchstal-Kaufbeuren), aber ansonsten etwas abseits der überregionalen Verkehrsverbindungen. Ein Bahnanschluss besteht nicht. Der ÖPNV wird über Busverbindungen gewährleistet. Das Oberzentrum Kaufbeuren liegt ca. 13 Kilometer, Buchloe ca. 11 km und die Kreisstadt Marktoberdorf ca. 21 km entfernt. Im prognos-Zukunftsatlas wird der Landkreis Ostallgäu als Region mit leichten Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Lage nahe des östlichen Ortsrands im Hauptort Oberostendorf.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, z. T. auch Doppelhäusern, überwiegend deutlich jüngeren Baujahrs und errichtet in offener, durchschnittlich zweieinhalbgeschossiger Bauweise, umgeben von üblichen, ausreichend dimensionierten Gärten.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Es befinden sich nahezu keine Geschäfte des täglichen Bedarfs in Oberostendorf selbst; ein Kindergarten liegt im Ortsteil Gutenberg, Grundschulen im benachbarten Westendorf und in Germaringen. Geschäfte des periodischen und aperiodischen Bedarfs, weiterführende Bildungs- und übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen werden insbesondere in Buchloe und Kaufbeuren angeboten. Die nächste Bahnanbindung besteht über den Knotenbahnhof (München-Allgäu; Augsburg-Füssen) in Buchloe. Dagegen liegt der freie Naturraum unweit des Bewertungsgrundstücks.

2.2 Grundstück

Größe	629 m².
Gestalt Topographie	Rechtecksähnlicher Zuschnitt und ebenes Gelände.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit 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 Bebauungsplan auf keine altlastenbehafteten Flächen hingewiesen wird, werden bei der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren oder auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Diese erfolgt südseitig über den öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmeten, asphaltierten, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigten und ansonsten ortsüblich ausgebauten Holderweg. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, da der Holderweg auch an der westlichen Grundstücksgrenze weitergeführt wird. Parkraum im öffentlichen Raum ist vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende Erschließungsbeiträge oder geplante Erschließungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans („Oberostendorf - Gerbishofer Weg“) aus 2018, bei dem die Art der baulichen Nutzung als WA (allgemeines Wohngebiet) und das Maß der baulichen Nutzung u. a. mit einer GRZ von max. 0,35, einer GFZ von max. 0,40 (Definition vgl. Kap. 2.5 des Gutachtens) und max. 2 Vollgeschossen festgesetzt ist (vgl. weitere Festsetzungen im Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in den Anlagen). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der Bestandsbebauung nahezu ausgeschöpft. Aufgrund der Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplans und der gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV baureifes Land.

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt bzw. für Denkmalpflege.

2.3 **Bebauung**

Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) und einer separaten Garage und wird eigengenutzt.
Baujahr	Ca. 2019; sowohl das Wohnhaus als auch die Garage und auch die Außenanlagen sind noch nicht vollständig fertiggestellt (vgl. bautechnische Merkmale S. 8).
Äußere Erscheinungsform	Bauzeittypische, klare Baukörper mit flachgeneigten Satteldächern, die sich hinsichtlich Fassadengestaltung, Höhenentwicklung und Materialwahl unauffällig in die prägende Umgebung einfügen.
Wohnhaus	Konzeptionelle und energetische Merkmale Der Haupteingang befindet sich an der ostseitigen Giebelfassade und führt über eine Diele, von der eine Garderobennische, der Technik-/Waschraum und ein kleines Bad (Toilette, Dusche, Waschbecken) erschlossen werden und die weiterführt in einen großzügigen Wohn-/Essraum in offener Verbindung zur Küche und einem Abstellraum. Die mittig angeordnete, einläufige Treppe führt ins OG, in dem 4 separate Aufenthaltsräume (2 Aufenthaltsräume sind aktuell über einen Durchgang miteinander verbunden) und ein sehr großes Bad (noch nicht funktionsfähig fertiggestellt) angeboten werden. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Osten, Süden und Westen und werden über übliche Lochfassadenöffnungen gut belichtet und belüftet. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden vorgehalten. Die Raumhöhen betragen im EG und OG ca. 2,52 m, wobei die Nutzbarkeit der Räume im OG nord- und südseitig über eine ab ca. 2,10 m beginnende Dachschräge leicht eingeschränkt wird. Der Dachspitz (Höhe bis zur Unterkante Kehlbalken ca. 0,90 m) ist nur bekriechbar. Die Bäder sind befenstert und können dadurch auch natürlich belichtet und belüftet werden. Südseitig ist im EG eine Terrasse vorgelagert. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nur hinsichtlich einer bodengleichen Dusche im Bad im EG festgestellt werden. Lt. Energieausweis vom 18.02.2020 wird ein Endenergiebedarf von 5 kWh/(m²a) und ein Primärenergiebedarf von 9 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte entsprechen der Energieeffizienzklasse A+ und liegen nach der symbolischen Farbskala (Ampelfarben) im absolut grünen und damit in einem energetisch sehr guten Bereich.

Bautechnische Merkmale¹

Holzständerbauweise | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; Zwischensparrendämmung; Dachspitz als Kaltspeicher; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kunststoff | Holzbalkendecke, unterseitig glatt beplankt, z. T. Einbauleuchten | Wände innen ebenfalls glatt beplankt | Kunststofffenster, 3-fach-verglast, Rollläden (Alu, elektrisch zu betätigen) | Eingangstür als teilverglastes Kunststoffrahmenelement | Holzwerkstofftüren, weiß beschichtet | Filigrane Holzwangentreppe mit offenen Setzstufen | Böden überwiegend Vinyl-Plattenbeläge; z.T. gefliest | Im Bad im EG wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; Wände nur im Bereich des Spülkastens und der Dusche gefliest; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen; Außenwasseranschluss | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Erdwärme); Fußbodenheizung | Bauzeitadäquate Elektroausstattung

Garage

Mit einer Breite von ca. 6 m und einer Tiefe von ca. 9 m (Außenmaße) überaus geräumig | Platz für 2 neben einander stehende PKWs (Zufahrt allerdings beengt) | Ebenfalls Holzständerbauweise, gedämmt, außenseitig verputzt (noch nicht fertig gestellt) | Elektrisch zu betätigendes Sektionaltor | Dachdeckung wie beim Hauptdach | Zusätzlich westseitige Zugangstür | Boden als Estrichglattstrich | Stromanschluss (auch Kraftstrom) | Wasser- und Heizungsanschluss vorbereitet | Außenseitig Wallbox

Außenanlagen

Garagenvorfahrt, Terrasse, Zugang zum Haupteingang und Umgang um das Gebäude mit homogenem Betonsteinpflaster befestigt | Südseitig Hochbeete in umseitig massiver Einfassung | Ansonsten Rasenflächen und insbesondere zur Straße hin heckenartig bepflanzt

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich überwiegend in einem, dem noch jungen Baulter entsprechenden Erhaltungszustand (Gewährleistungsansprüche bestehen nicht mehr). Es ist aber noch nicht endgültig fertiggestellt, was hier beispielhaft wie folgt wiedergegeben wird:

Bad im OG | Z. T. Bodenbeläge im EG und im OG | Z. T. Maler- und Gipskartonfinischarbeiten | Garage west- und nordseitig noch nicht verputzt | Einfriedungen zur Straße hin nur provisorisch

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben, in Anlehnung an die, in der Sachwertrichtlinie beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Sonstige wesentliche Bestandteile und mögliches Zubehör

Einbauküche: U-förmige Abwicklung; Unterschränke/Hochschränke; Cerankochfeld; Spüle; Dunstabzug (Umluft); Spülmaschine; Backofen; Mikrowelle; Arbeitsfläche als OSB-Platte; geschätzter Wert: rd. 7.500 €

PV-Anlage: Installierte Leistung angabegemäß ca. 10 kWp-Anlage mit 13 kW Speicher aus 2019; Einspeisevergütung 12,50 Cent/kWh; geschätzter Wert¹: rd. 22.500 €

Sonstige Möblierung, Einrichtungen, Geräte und Maschinen: Das Wohnhaus ist voll möbliert und die Garage mit Werkzeugen und Lagergut bestückt. Dies sind aber keine Bestandteile der Wertermittlung und bleiben hier unberücksichtigt.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind eine Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Oberostendorf und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Lasten oder Beschränkungen in dieser Abteilung bleiben bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aber unberücksichtigt. Mögliche Wertminderungen werden vom Gericht beizeiten bekannt gegeben.

Abt. III

Evtl. Eintragungen in dieser Abteilung (z. B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine bekannt. Das Objekt wird eigengenutzt.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

¹ Die Schätzung basiert auf einer üblichen Alterswertminderung (Gesamtnutzungsdauer etwa 20 Jahre), einem gestiegenen Bezugsstromkostenniveau i. V. mit einem dadurch erhöhten Eigenverbrauch und den Anschaffungskosten von angabegemäß rd. 30.000 € in 2019.

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

Grundstück	Flurstück 139/21		629 m ²
	realisierte, wertrelevante GF		rd. 251 m ²
	realisierte WGfZ	251 m ² : 629 m ² =	rd. 0,40
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 251 m ²
		WF	rd. 203 m ²
		Verhältnis WF zu BGF	81%
	Garage	BGF	rd. 54 m ²

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGfZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltswegen eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen be-findlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: 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. Berechnungs-verordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durch-aus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Darüber hinaus werden hier ungeschützte und nicht überdeckte Ter-rassen bei der Wohnflächenzusammenstellung nicht berücksichtigt.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Lage in der im allgemeinen ländlichen Raum im nordöstlichen Bereich des Landkreises Ostallgäu (Regierungsbezirk Schwaben) gelegenen, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten und hinsichtlich der überregionalen Verkehrsverbindungen etwas abseits gelegenen Gemeinde Oberostendorf
Mikrolage	- Ruhige, integrierte Ortslage nahe des östlichen Ortsrands im Hauptort Oberostendorf - Umgebung individueller Wohnungsbau, überwiegend deutlich jüngeren Baujahrs - Zusammenfassend: mittlere Wohnlagenqualität
Grundstück	- Mit 629 m² für ein Einfamilienhaus durchschnittliche Grundstücksgröße - Eckgrundstück mit südseitiger Erschließung - Eben und nahezu rechteckiger Zuschnitt - Lage im Umgriff eines Bebauungsplans; das zulässige Bauplanungsrecht ist mit der aufstehenden Bebauung nahezu ausgeschöpft
Gebäude	- Einfamilienhaus mit ca. 203 m² WF und einer großvolumigen Garage - Holzständerbauweise - Nicht unterkellert, EG, OG, Dachspitz nur bekriechbar - Baujahr ca. 2019 - Harmonische, unauffällige äußere Erscheinungsform (Satteldach) - Gute und gängige grundrissliche Konzeption - Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit kaum vorhanden - Mittlerer Ausstattungsstandard, leicht zu gehoben tendierend - Sehr guter energetischer Standard - Individuell gestaltete Außenanlagen - Gesamtobjekt noch nicht endgültig fertiggestellt - Nicht vermietet
Marktsituation	- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen; mittlerweile moderates Niveau der Inflationsrate und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, aber immer noch deutlich erhöhtes Baukostenniveau und verschärfte energiepolitische Vorgaben (GEG) - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau - Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel

3. BEWERTUNG

3.1 Einführende Erläuterungen

3.1.1 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 Kaufinteressenten 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 **Vergleichswertverfahren** (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.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, damit dieses der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist, solche Objekte auch überwiegend eigengenutzt werden und beim **Sachwertverfahren** die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt.

Zu Plausibilitätszwecken wird dann auch noch zusätzlich das **Ertragswertverfahren**, also der Aspekt der Renditeerzielung, durchgeführt.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.1.2 Allgemeine Vorgehensweise beim Sach- und Ertragswertverfahren

Beim Sachwertverfahren Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt und besondere Bauteile, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen, hinzuaddiert. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

Beim Ertragswertverfahren 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. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen 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.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

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

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Bodenwertermittlung

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i. d. R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, sofern das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, dessen Richtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland für den 01.01.2024 mit 180 €/m² ohne Angabe einer WGFZ festgestellt wurde. Seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte konnte auch ein aktueller Kaufpreis eines annähernd vergleichbaren, unbebauten Grundstücks mit 298 €/m² angegeben werden. Da es sich hier allerdings nur um einen Einzelfall handelt, der auch ein Ausreißer sein könnte, wird ein Ausgangswert von 250 €/m² in die Bewertung eingestellt.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Anpassungen

Da der o. g. Ausgangswert relativ aktuell ist, wird keine weitere Anpassung an mögliche Änderungen der Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungstichtag in Ansatz gebracht. Darüber hinaus sind in ländlichen Gebieten wesentliche Wertunterschiede bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen, weshalb auch der Bodenrichtwert nicht mit einer WGFZ definiert wurde. Auch diesbezüglich ist keine Anpassung vorzunehmen. Schließlich wird das Bewertungsgrundstück aber südseitig erschlossen, was einen Nachteil darstellt. Hier wird ein Abschlag von rd. 5 % in die Bewertung eingestellt.

Der Bodenwert ermittelt sich dann zusammenfassend wie folgt:

	Ausgangswert	250 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	250 €/m ²
qualitative Unterschiede	-5%		-13 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		237 €/m ²
	Grundstücksfläche	629 m ²	
Bodenwert	629 m ² x 237 €/m ² =		149.073 €

3.2.2 Sachwertermittlung

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

Nutzung	Bau- typ	Stand- ard- stufe	modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010	Kor- rek- turen	Baupreisindex IV/2025 (2010 = 100) 190,7	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert	
Wohnhaus	1.33	3 (4)	1.030 €/m² x	0,95	x 1,907 x	1,00 x	251 m² =	468.366 €	
Garage	14.1	4 (5)	550 €/m² x	0,95	x 1,907 x	1,00 x	54 m² =	53.806 €	
								522.172 €	
Gesamtnutzungsdauer			80 J.						
Restnutzungsdauer			74 J.						
ergibt fiktiv es Alter			6 J.						
						Alterswertminderungsfaktor			
						74 J. zu 80 J. :		0,93	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen							522.172 € x	0,93 =	485.620 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen							5% v on	485.620 € =	24.281 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								509.901 €	
zzgl. Bodenwert								149.073 €	
vorläufiger Sachwert								658.974 €	
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)							1,10		
vorläufiger , marktangepasster Sachwert							1,100 x	658.974 € =	724.871 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					Fertigstellung	10% v on		522.172 € =	-52.217 €
Sachwert								672.654 €	

3.2.3 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben. Das Wohnhaus kann hier überwiegend der Stufe 3 (mittel) mit leichter Tendenz zur Stufe 4 (gehoben) zugeordnet werden. Als Bautyp kann der Typ 1.33 (Einfamilienhaus, nicht unterkellert, EG, OG) mit einem Kostenkennwert¹ von rd. 1.030 €/m² BGF herangezogen werden.

¹ Vgl. Nachweis in den Anlagen.

Für die Garage wird zunächst der Bautyp 14.1 (Garage in Massivbauweise mit besonderer Ausfertigung: Ziegeldach) mit rd. 550 €/m² BGF zugrunde gelegt.

Baupreisindex

Hier wird der vor dem Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (IV/2025) des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Korrekturfaktor

Hier muss nun ein Abschlag berücksichtigt werden, da das Wohnhaus und die Garage in Holzständerbauweise errichtet worden sind und die diesbezüglichen Baukosten i. d. R. etwas geringer ausfallen. Es wird ein Abschlag von rd. 5 % in die Bewertung eingestellt.

Gesamtnutzungsdauer (GND) | Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Wohnhäusern rd. 80 Jahre. Auf Basis des Baujahrs ergibt sich damit zum Wertermittlungstichtag eine Restnutzungsdauer von 74 Jahren. Die Garage kann dieser Zeitdauer subsumiert werden.

Wertminderung wegen Alters

Diese erfolgt linear (vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zu den Gebäuden pauschaliert nach Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht.

Sachwertfaktor

Der ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt zwar in seinem Marktbericht 2024 einen Median von 1,33 an, wobei aber der hier ermittelte vorläufige Sachwert außerhalb der im Bericht zugrunde gelegten Standardabweichung liegt. Auch aufgrund der fehlenden Aktualität des Marktberichts kann der zitierte Faktor nur eingeschränkt herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im nicht unähnlichen Landkreises Weilheim-Schongau gibt in seinem aktuellen Marktbericht 2025 einen Median von 0,92 an, wobei der hier ermittelte vorläufige Sachwert innerhalb der im Bericht zugrunde gelegten Standardabweichung liegt.

Aufgrund des in Oberostendorf doch relativ geringen Bodenwertniveaus und der langen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird hier ein Sachwertfaktor von rd. 1,10 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nun noch die baulichen Fertigstellungsleistungen (vgl. S. 8) wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung wird auf Basis der Baukosten BKI¹, einem zusätzlich erhöhten Koordinationsaufwand (ähnlich wie beim „Bauen im Bestand“), der z. T. noch zu ergänzenden Außenanlagen (Zaun) und einer finalen Risikoberücksichtigung mit rd. 10 % des vorangegangenen, ermittelten Neubauwerts in Ansatz gebracht.

¹ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl), 2025

3.3 Ertragswertverfahren

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

Wohnhaus	203 m ² WF x 9,50 €/m ² x 12 Mon. =	23.142 €
	Jahresrohertrag	23.142 €
Mietausfallwagnis	2% v on 23.142 € =	463 €
Verwaltung	400 €/Wohneinheit x 1 WE =	400 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €/m ² x 203 m ² =	2.842 €
Instandhaltung Garage	100 €/Stpl. x 1 Stpl. =	100 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 16% v om Jahresrohertrag)	-3.805 €
	Jahresreinertrag	19.337 €
Liegenschaftszinssatz: 2,25%	Bodenwert: 149.073 €	
Bodenwertv erzinsung	149.073 € x 0,0225 =	-3.354 €
	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	15.983 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,25% und Restnutzungsdauer v on 74 J. :	35,88	
Ertragswert der baulichen Anlagen	15.983 € x 35,88 =	573.465 €
zuzüglich Bodenwert		149.073 €
v orläufiger Ertragswert		722.538 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	v gl. Sachwertv erfahrung	-52.217 €
Ertragswert		670.321 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Oberostendorf existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann aber für Einfamilienhäuser eine Spanne von rd. 8,50 €/m² WF bis rd. 12,00 €/m² WF (monatlich nettokalt), mit einem Schwerpunkt看t von rd. 10,00 €/m² WF angegeben werden. Aufgrund des Umstands, dass es sich beim Bewertungsobjekt um eine überaus große Wohnfläche handelt und die relative Miete i. d. R. bei größer werdender Wohnfläche sinkt und das Objekt nicht unterkellert ist (keine Lagerflächen) wird ein Ansatz zugrunde gelegt, der den o. g. Schwerpunktwert bereits leicht unterschreitet. Die Garagennutzung kann diesem Ansatz subsumiert werden.

¹ Vgl. z. B. Internetplattform: „immobilienscout24“ und IVD Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2025

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 16 % vom Jahresrohertrag als durchschnittlich eingestuft werden.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss und auch die Gutachterausschüsse der Nachbarlandkreise ermitteln jedoch keine Liegenschaftszinssätze für diese Art von Immobilien. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier aber für freistehende Einfamilienhäuser eine Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich jedoch um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südlichen Oberbayern seit jeher geringer ist, müsste ein Ansatz im deutlich unteren Bereich der angegebenen Spanne herangezogen werden. Allerdings liegen die Liegenschaftszinssätze bei Objekten im ländlichen Bereich wiederum höher als in städtebaulich verdichteten Bereichen. Und da die Mieten in der letzten Zeit nicht unerheblich gestiegen sind, während die Kaufpreise eher stagnieren, müssen sich die Zinssätze erhöht haben. Zusammenfassend wird deshalb ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % in die Bewertung eingestellt².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertermittlung.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2025

² 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 das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt aber keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Einfamilienhäuser i. d. R. zur Eigennutzung, also insbesondere nach Substanzwertaspekten, untergeordnet auch zur Renditeerzielung, gehandelt. Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden, darüber hinaus auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert nur geringfügig vom Sachwert abweicht und dieser dadurch gestützt wird, kann der Verkehrswert **für das Gesamtobjekt** direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Hier soll aber ein $\frac{1}{2}$ **Bruchteileigentumsanteil** bewertet werden. Dabei ist im Allgemeinen der Verkehrswert eines solchen Miteigentumsanteils geringer als der entsprechende rechnerische Bruchteil des Verkehrswerts, da der Kreis möglicher Käufer für solche Miteigentumsanteile begrenzt ist. Statistische Auswertungen über die Höhe eines Marktanpassungsabschlags liegen nicht vor. In der Rechtsprechung blieb es bei alledem unbeanstandet, wenn aufgrund fehlender Vergleichspreise der Abschlag für derartige Miteigentumsanteile nur aus allgemeinen Erfahrungssätzen abgeleitet wird. Aus einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann diesbezüglich ein deutlicher Abschlag in Höhe von etwa 25 % zitiert werden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um eine eher geringe Anzahl der Miteigentümer handelt, wird ein Abschlag von rd. 25 % als angemessen erachtet.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 542

Ergebniszusammenstellung Der Verkehrswert für den hälftigen Miteigentumsanteil ermittelt sich dann i. V. mit den vorgenannten Einzelergebnissen wie folgt:

vorläufiger marktangepasster Sachwert		724.871 €
Bodenwert		149.073 €
entspricht		21%
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		722.538 €
Abweichung Ertragswert v om Sachwert		0%
relativ er Wert WF, v or objektspezifischen Besonderheiten		3.571 €/m ²
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-52.217 €
		672.654 €
Verkehrswert für das Gesamtobjekt	gerundet	675.000 €
rechnerischer 1/2 Bruchteilseigentumsanteil		336.327 €
finaler Marktanpassungsabschlag	25%	-84.082 €
		252.245 €
Verkehrswert für 1/2 Bruchteilseigentumsanteil	gerundet	250.000 €

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Aspekte, 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 Wertermittlungstichtag nachfolgender Verkehrswert für den $\frac{1}{2}$ **Bruchteiligentumsanteil** und auch **ohne Berücksichtigung möglicher, in der Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen** geschätzt:

250.000 €

(zweihundertfünfzigtausend Euro)

mögliches Zubehör

15.000 €

(Einbauküche 7.500 € + PV-Anlage 22.500 €; jeweils hälftig; vgl. S. 9 des Gutachtens)

Landsberg am Lech, 14.01.2026¹

Besonderer Hinweis

Nach Maßgabe des Gerichts soll zusätzlich ermittelt werden, in welcher Höhe sich der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte gemindert wird (vgl. nachfolgendes Kapitel). Ob dieser Werteinfluss tatsächlich wirksam wird, wird vom Gericht bei der Versteigerung festgestellt.

¹ 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 oder auszugsweise, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

5. WERTEINFLUSS DER LASTEN IN DER ABT. II DES GRUNDBUCHS

Abteilung II, lfd. Nr. 1

Hier ist das Grundstück Flurstück 139/21, Gemarkung Oberostendorf, belastet mit einer Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Oberostendorf gemäß Bewilligung vom 27.11.2018, eingetragen am 02.04.2019.

Die wertrelevanten Inhalte der Urkunde können wie folgt wiedergegeben werden:

„Der Käufer (also der heutige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks) übernimmt gegenüber dem Verkäufer (also der Gemeinde) folgende Verpflichtungen:

1. Wiederkaufsrecht: Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber, auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren, gerechnet ab dem 27.11.2018 ein Wohnhaus nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig zu errichten. Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer, dass unbebaute Grundstück ohne Zustimmung des Verkäufers nicht weiter zu veräußern. Das vom Käufer erstellte Wohnhaus ist auf die Dauer von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit von ihm selbst oder einem Familienangehörigen zu nutzen. Für den Fall, dass a) der Käufer die obige Bauverpflichtung bzw. die Nutzungsverpflichtung nicht erfüllt, oder b) der Käufer der Verpflichtung, das unbebaute Grundstück ohne Zustimmung des Verkäufers nicht weiter zu veräußern, zuwiderhandelt, oder c) die Zuteilung des Baugrundstücks aufgrund falscher oder unvollständiger Angaben des Käufers erfolgt ist, oder d) über das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab heute zugunsten eines Dritten in einer Weise verfügt wird, nach der dieser das Eigentum daran erhält oder zum Besitz berechtigt ist, ist der Käufer verpflichtet das Vertragsgrundstück an den Verkäufer lastenfrei zurück zu übertragen. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat der Verkäufer dem Käufer neben dem heute vereinbarten Kaufpreis für den Vertragsgrundbesitz bezahlte Erschließungskosten und Vorauszahlungen hierfür, jeweils ohne Beilage von Zinsen, zu erstatten. Weitere Aufwendungen des Käufers auf das Vertragsgrundstück hat der Verkäufer nur insoweit zu ersetzen, als sich durch diese Aufwendungen der Wert des Vertragsgrundstücke gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat. Die bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten einschließlich einer etwa anfallenden Grunderwerbsteuer hat der heutige Käufer zu tragen. Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts dem Verkäufer zustehenden Übereignungsanspruchs bewilligt und beantragt der Käufer bei Eintragung des Eigentumsübergangs am Vertragsgrundstück die Eintragung einer Vormerkung für den Verkäufer.

2. Aufzahlungsverpflichtung: Der Verkäufer ist berechtigt, bei Nichteinhaltung der eingetragenen Verpflichtungen anstelle des Wiederkaufs vom Verkäufer sofort die Bezahlung eines Betrags zu verlangen, um den das Vertragsgrundstück im Zeitpunkt der Nichteinhaltung der Verpflichtungen im ortsüblichen Baulandpreis den heutigen Kaufpreis übersteigt.

3. Gutachter: Sollten zwischen den Beteiligten Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der Werterhöhung durch die Aufwendungen des Käufers bei Ausübung des Wiederkaufsrechts oder bei Feststellung des Verkehrswertes im Falle der Nachzahlung bestehen, hat als Schiedsgutachter rechtsverbindlich für die Beteiligten die Werfestsetzung durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Ostallgäu oder einen von diesem Gutachterausschuss auf Antrag der Beteiligten bestimmten Sachverständigen nach sachverständigem Ermessen zu erfolgen. Jeder Vertragsteil ist berechtigt, einen entsprechenden Antrag beim Gutachterausschuss zu stellen. Die Kosten einer derartigen Schätzung hat vollständig der heutige Käufer zu tragen.

4. Veräußerung an Ehegatten und Verwandte: Der Verkäufer erklärt, dass die in vorstehenden Ziffern 1., 2. und 3. bezeichneten Verpflichtungen des Käufers nicht gelten bei einer Veräußerung des Vertragsgrundstücks an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, wenn diese in die Pflicht des Käufers eintreten.“

Anmerkungen hierzu

Eine Auflassungsvormerkung oder auch Rückauflassungsvormerkung ist zwar ein Nachteil in der Verfügungsberechtigung für den Grundstückseigentümer; derartige Vorbemerkungen werden aber bei der Verkehrswertermittlung i. d. R. nicht berücksichtigt, denn ein so belastetes Grundstück kann bei Auslösung der Auflassungsvormerkung nicht mehr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert werden und daher besteht auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke.

So die Veräußerung umgesetzt wird ohne vorherige Löschung der Rückauflassungsvormerkung, würde die Wertigkeit des Objekts auf 0 € sinken bzw. die Wertminderung der Vormerkung der Differenz aus dem unbelasteten Verkehrswert abzüglich der vorrangigen Belastungen in der Abt. III entsprechen.

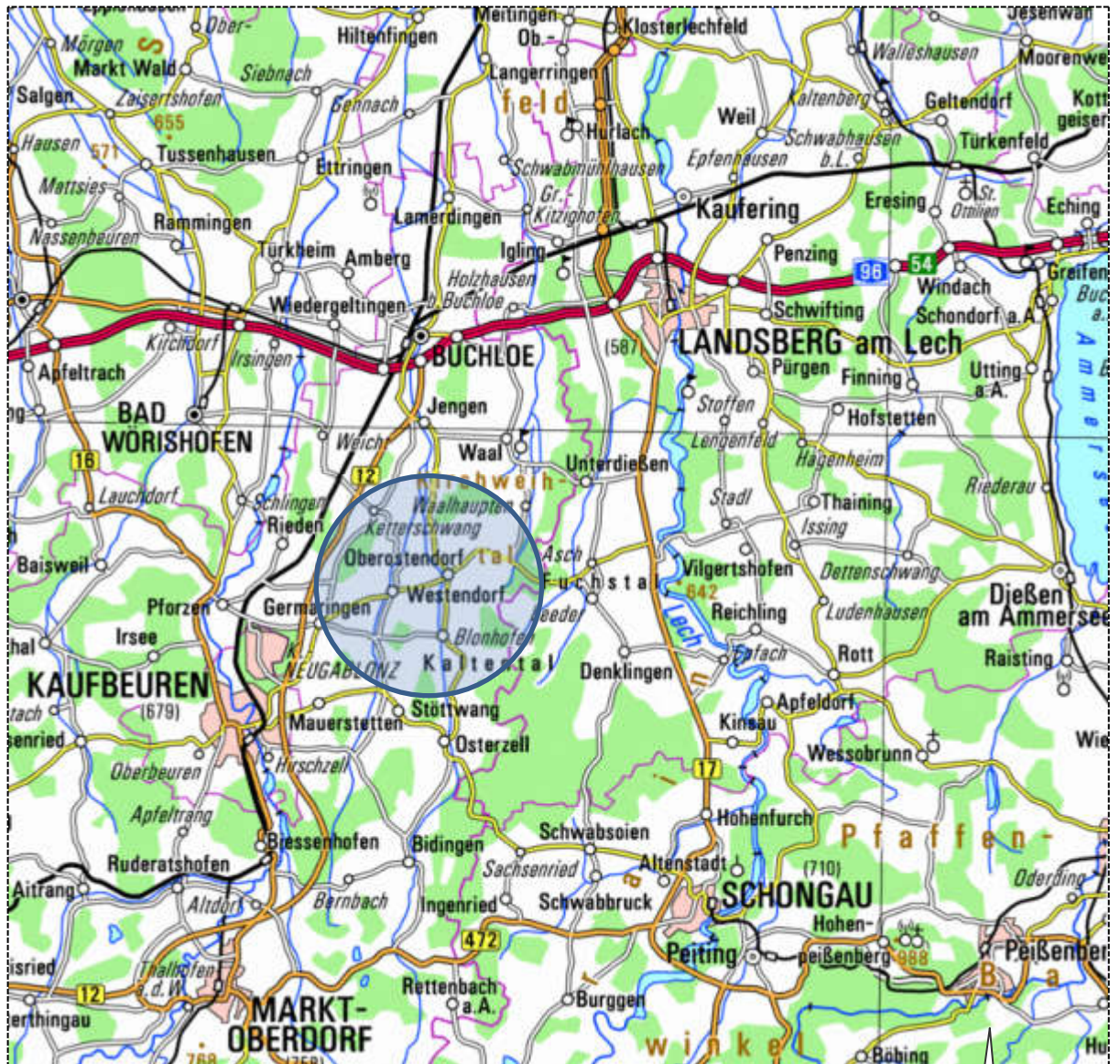
In der Regel stimmen Gemeinden einer Löschung der Rückauflassungsvormerkung jedoch zu, wenn die im Vertrag vereinbarten Bedingungen (dies sind überwiegend und auch hier, nach Rücksprache bei der Gemeinde, die Aufzahlungsverpflichtung) seitens des Alteigentümers erfüllt werden. Dies wird hier unterstellt.

Die Verpflichtung besitzt bei diesem Objekt noch eine Gültigkeit bis zum 27.11.2028. Die Wertminderung ermittelt sich dann wie folgt:

Bewertung

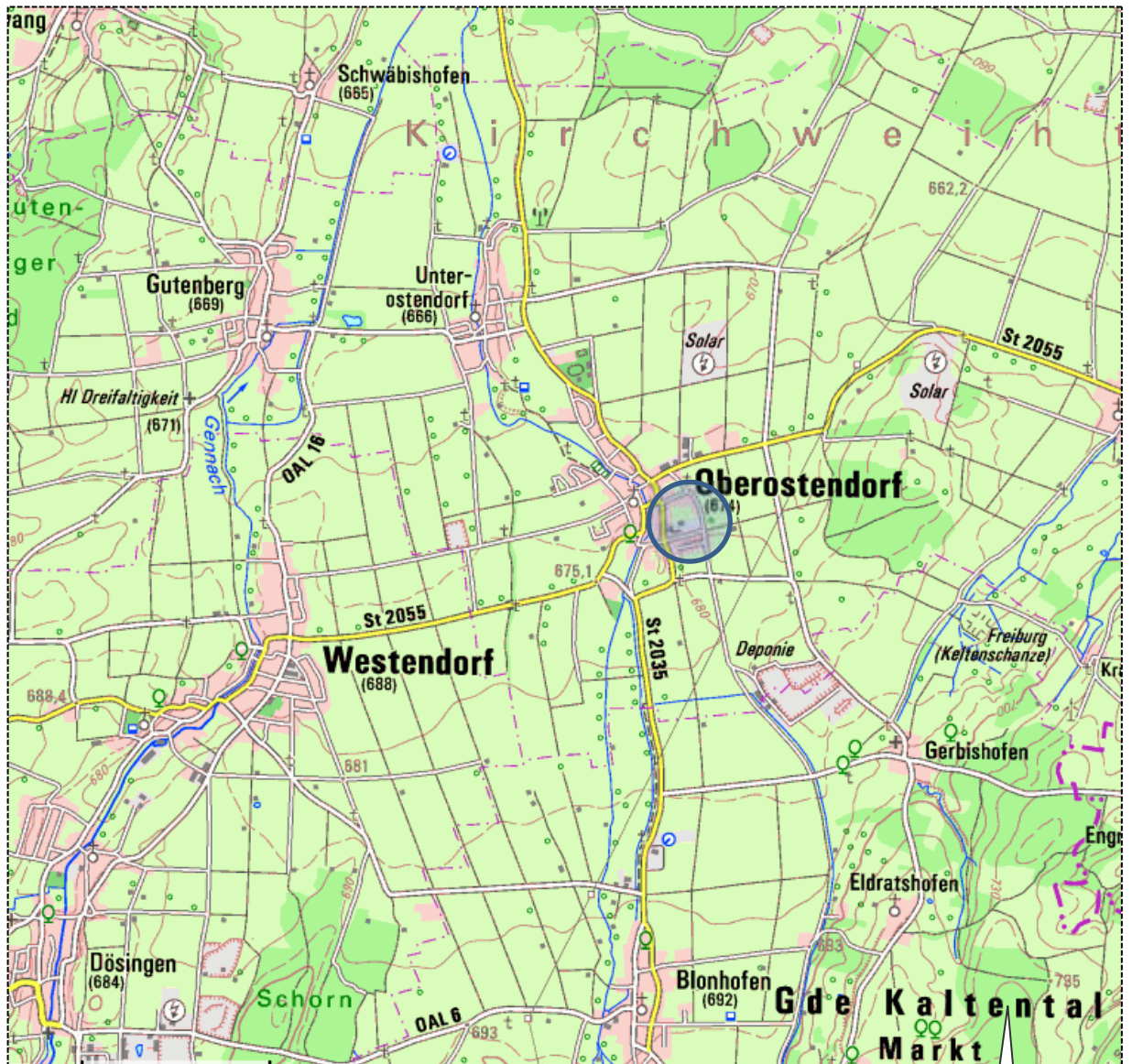
Da sämtliche, möglicherweise heute anfallenden Erschließungskosten nicht exakt eruierbar sind, wird vom Kaufpreis des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks zum Kaufpreiszeitpunkt in Höhe von rd. 92.288 € und vom Wert des erschließungsbeitragsfreien, fiktiv unbebauten Grundstücks zum Wertermittlungstichtag (lt. Gutachten) in Höhe von 149.073 € ausgegangen. Die Differenz beträgt für das Gesamtgrundstück 56.785 €, für ½ Bruchteileigentumsanteil 28.392,50 €. Die Wertminderung des in Kap. 4. ermittelten Verkehrswerts kann dann mit rd. 28.500 € angegeben werden.

Regionaler Übersichtsplan¹



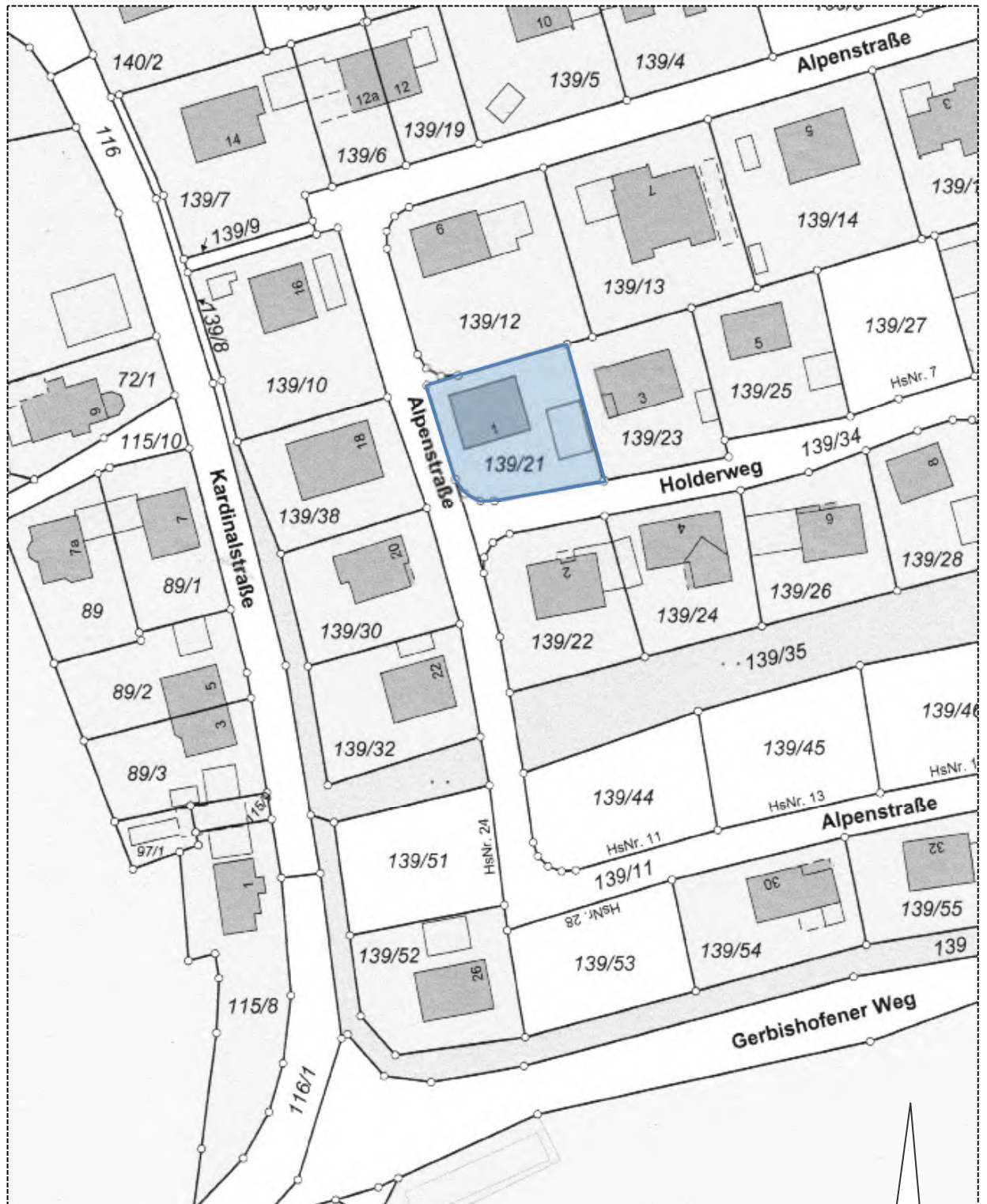
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



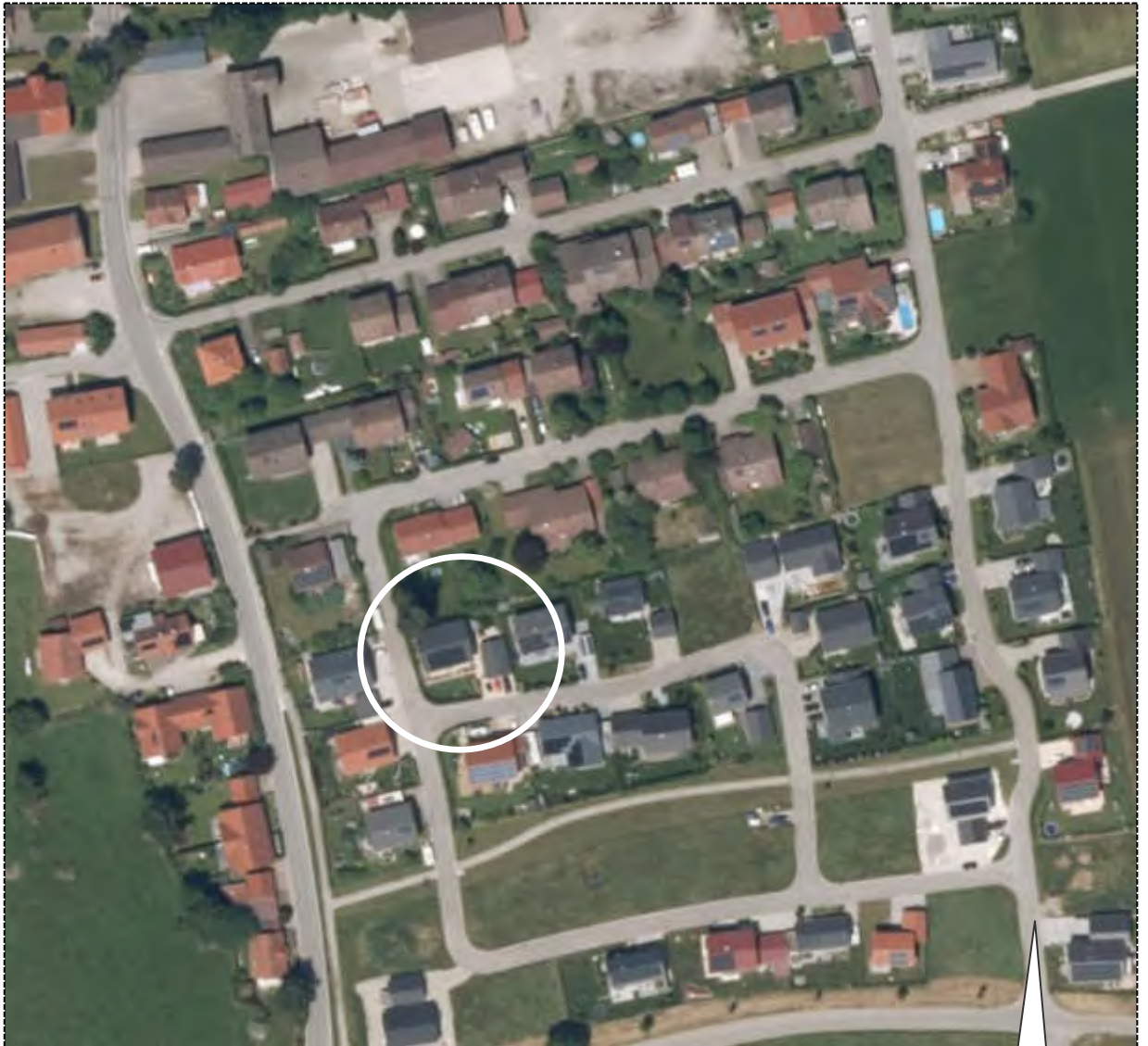
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹



¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

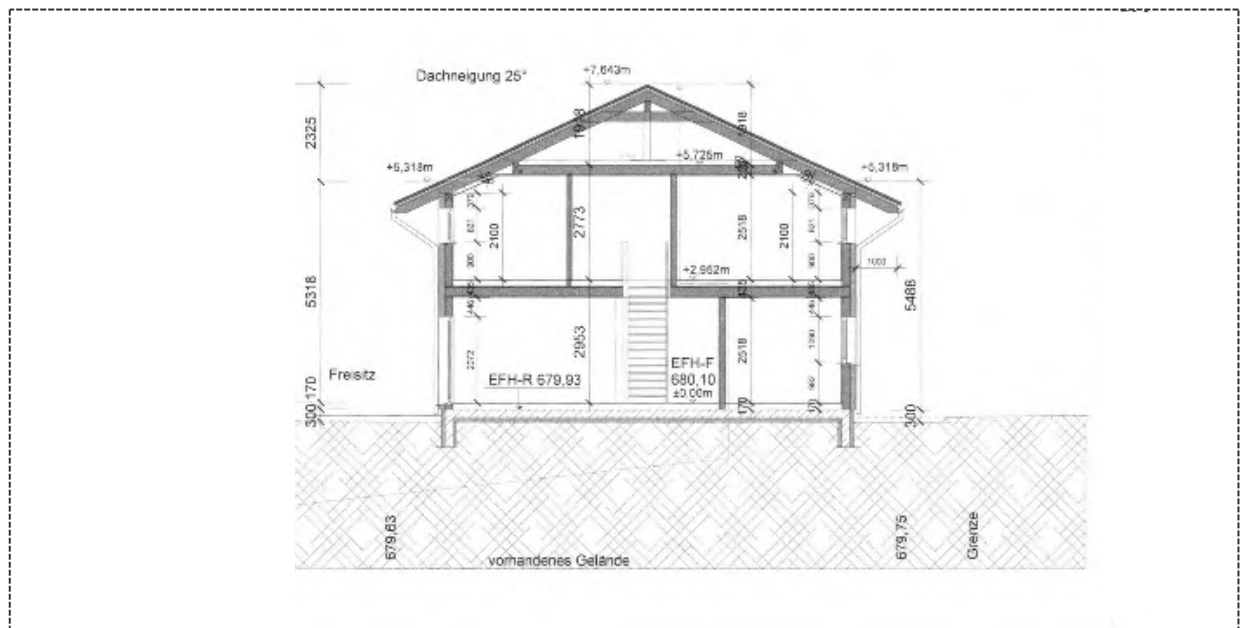
The architectural floor plan shows a residential building with a blue living area and a yellow garage area. The living area includes a large living room (Wohnen, 36.33m²), a kitchen (Küche, 9.64m²), a dining area (Essen, 19.55m²), a living room (Zimmer, 10.37m²), a bathroom (Badezimmer, 5.77m²), and a bedroom (Schlaf, 11.47m²). The garage area is 40.82m². The plan also shows a site plan with a north arrow and surrounding boundaries. The site plan includes dimensions for the building footprint (1330 x 1700) and the surrounding area (1330 x 1700). The site plan also shows the location of the building relative to the surrounding area.

The floor plan shows a rectangular apartment layout with the following details:

- Zimmer 1:** 17.44m², located at the top left.
- Zimmer 2:** 20.40m², located at the top right.
- Zimmer 3:** 18.90m², located at the bottom left.
- Zimmer 4:** 18.90m², located at the bottom right.
- Bad:** 5.81m², located in the center-top.
- Küche:** 10.05m², located in the center-bottom.
- Flur:** 10.05m², located in the center.
- NTp:** 2230x655 (North door) at the top and bottom.
- NTg:** 2230x655 (North door) at the top and bottom.
- Dimensions:**
 - Overall width: 17.50m (1750/230).
 - Overall depth: 9.67m (9670).
 - Room widths: 11.81m, 17.50m, 17.50m, 17.50m.
 - Room depths: 3.45m, 3.45m, 3.45m, 3.45m.

31

Schnitt



Zusammenstellung der Flächen¹

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	EG	12,59 m	9,97 m	125,52 m²	100%	125,52 m²
	OG	12,59 m	9,97 m	125,52 m²	100%	125,52 m²
	Summe			251,04 m²		251,04 m²
	gerundet		gerundet	251 m²		251 m²
Garage	EG	9,00 m	6,00 m	54,00 m²	0%	0,00 m²
	gerundet		gerundet	54 m²		0 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Geschoss		Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF 0 % Putzabzug	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im OG			
						NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG		Diele	5,94 m²	5,94 m²	5,94 m²				
		Speis	1,90 m²	1,90 m²	1,90 m²				
		Technik	6,07 m²	6,07 m²					
		Bad	4,45 m²	4,45 m²	4,45 m²				
		Flur	7,79 m²	7,79 m²	7,79 m²				
		Zimmer	10,37 m²	10,37 m²	10,37 m²				
		Essen	19,55 m²	19,55 m²	19,55 m²				
		Wohnen	36,33 m²	36,33 m²	36,33 m²				
		Kochen	9,64 m²	9,64 m²	9,64 m²				
OG		Terrasse (25 %)	6,30 m²	6,30 m²	6,30 m²				
		Flur	10,09 m²	10,09 m²	10,09 m²	10,09 m²			
		Treppenlauf	3,75 m²	3,75 m²		3,75 m²			
		Bad	14,81 m²	14,81 m²	14,81 m²	14,81 m²			
		Zimmer 1	17,44 m²	17,44 m²	17,44 m²	17,44 m²			
		Zimmer 2	20,40 m²	20,40 m²	20,40 m²	20,40 m²			
		Zimmer 3	18,92 m²	18,92 m²	18,92 m²	18,92 m²			
		Zimmer 4	18,92 m²	18,92 m²	18,92 m²	18,92 m²			
		Summe			202,85 m²				
		gerundet			203 m²	104,33 m²	125,52 m²	21,19 m²	16,9%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 des Gutachtens).

Nachweis des Kostenkennwert gemäß NHK auf Basis Anl. 4 der ImmoWertV

							Typ 1.33	
Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungs- anteil	Gewogener Kosten- kennwert	Gewogene Standard- stufe
	1	2	3	4	5			
Außenwände	0	0	1	0	0	23%	230 €/m²	0,69
Dach	0	0	1	0	0	15%	150 €/m²	0,45
Fenster und Außentüren	0	0	0,25	0,75	0	11%	127 €/m²	0,41
Innenwände und Innentüren	0	0,25	0,75	0	0	11%	106 €/m²	0,3
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	1	0	0	11%	110 €/m²	0,33
Fußböden	0	0	1	0	0	5%	50 €/m²	0,15
Sanitär- einrichtungen	0	0	1	0	0	9%	90 €/m²	0,27
Heizung	0	0	0	1	0	9%	108 €/m²	0,36
Sonstige tech- nische Ausrüstung	0	0	1	0	0	6%	60 €/m²	0,18
Kostenkennwerte (Basis BGF)	785 €/m²	870 €/m²	1.000 €/m²	1.205 €/m²	1.510 €/m²	100%	1.031 €/m² rd. 1.030 €/m²	3,14

Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



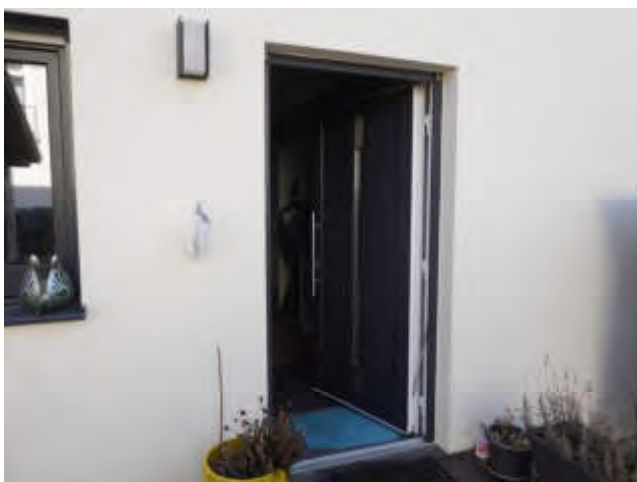
Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



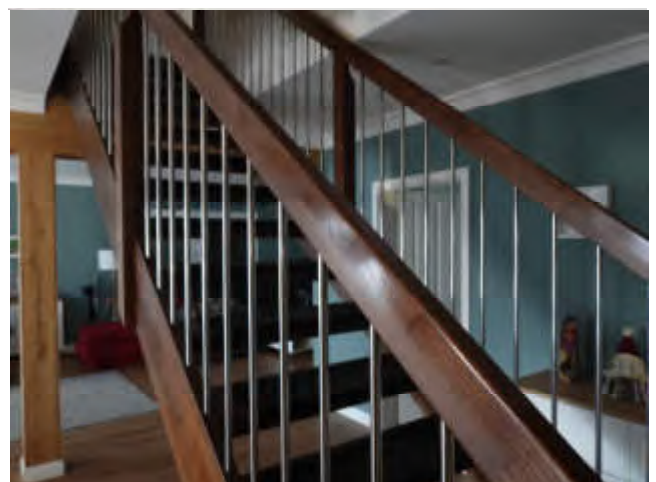
Blick in den Garagentrakt



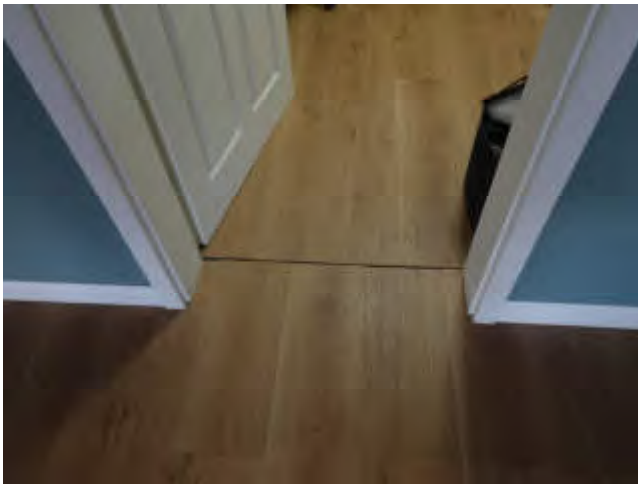
Ostseitiger Haupteingang



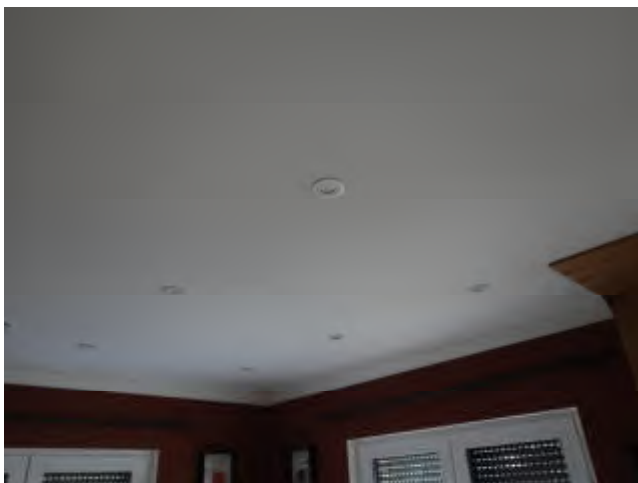
Einläufige Treppe vom EG ins OG



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard im EG (Böden, Wände, Türen) und der Küche



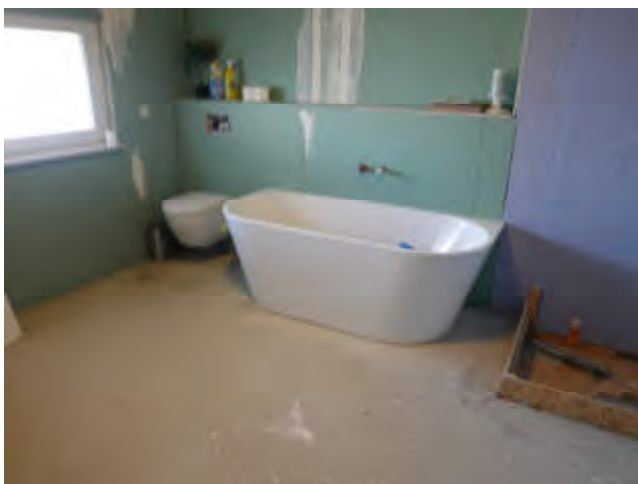
Beispiel abgehangte Decke mit Einbauleuchten



3-fach-verglaste Kunststofffenster



Noch nicht ausgebautes Bad im OG



Südseitige Terrasse mit Hochbeeten

