



Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech  
Tel. +49-(0)8191-9216-13

Ignaz-Kögler-Straße 2  
Fax +49-(0)8191-9216-14

e-mail

walter.zieger@immob-wert.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

<b>Gericht</b>	Amtsgericht Kempten
<b>Geschäfts-Nr.</b>	K 22/22
<b>Verfahren</b>	Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Adresse:	87561 Oberstdorf, Trettachstr. 13
mit einem Mehrfamilienhaus mit Carport bebautes Grundstück, Gemarkung Oberstdorf, Flurstück 695/1	
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag</b>	04.11.2022
<b>Verkehrswert</b>	995.000 €
Gutachtennr. 081122	Ausfertigungsdatum: 08.12.2022



## 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 10
2.5	Flächengrundlagen	Seite 11
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.2	Ertragswertverfahren	Seite 15
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 15
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 16
3.2.3	Der Ertragswert	Seite 17
3.2.4	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 17
3.3	Plausibilitätsprüfung über das Sachwertverfahren	Seite 20
4.	ERGEBNIS	Seite 23

ANLAGEN                      Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 39 Seiten, davon 15 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>K 22/22</b> (Beschluss vom 01.09.2022)
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Nutzung Mehrfamilienhaus mit Carport Adresse 87561 Oberstdorf, Trettachstr. 13 Grundbuch Amtsgericht Kempten   Grundbuch von Oberstdorf   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2: Flurstück 695/1
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kapitel 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
<b>Ortsbesichtigung</b>	04.11.2022 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Ver- fahrensbeteiligten
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>1</sup></b>	04.11.2022
<b>Weitere Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts; Grundbuchauszug vom 20.07.2022
<b>Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur</b> (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)   Bauges- etzbuch (BauGB)   Baunutzungsverordnung (BauNVO)   Wertermitt- lungsliteratur (vgl. Fußnoten im Gutachten)
<b>Sonstige Recherchen</b>	Marktgemeinde Oberstdorf   Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich des Landkreises Oberallgäu   Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt   Verfahrensbeteiligte   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. § 4, Abs. 1, 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.

Funktionsprüfungen 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.

Instandhaltungstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns 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 deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits generierbaren Planunterlagen bzw. Wohnflächenberechnungen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk 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. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden.

Mögliches Zubehör/Bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, werden, soweit vorhanden, gesondert erfasst und sind im Verkehrswert nicht enthalten.

---

## 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

---

### 2.1 Lagemerkmale

---

#### **Makrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt in Oberstdorf (Höhenlage ca. 813 m ü. NN), eine als Luft- und Kneippkurort in Mitten der Allgäuer Alpen gelegene, touristisch geprägte und landesplanerisch als Mittelzentrum geführte Marktgemeinde im Landkreis Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben).

Die Einwohnerzahl kann mit ca. 9.650 mit nahezu stagnierender Tendenz angegeben werden. Oberstdorf liegt an der Bundesstraße 19 (Sonthofen-Oberstdorf-Kleinwalsertal) und besitzt einen Endbahnhof an der Nahverkehrsstrecke Immenstadt-Oberstdorf, der werktags mindestens stündlich bedient wird. Die Kreisstadt Sonthofen ist in ca. 15 km, Kempten in ca. 40 km und Lindau in ca. 75 km zu erreichen, der Flughafen Bodensee Airport Friedrichshafen liegt ca. 95 km und der Allgäu Airport Memmingen ca. 85 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas befindet sich die Gemeinde in einer Region mit leichten Zukunftschancen.

#### **Mikrolage**

Überwiegend ruhige, integrierte Lage im nördlichen Ortsbereich, nahe der Fußgängerzone.

#### **Umgebung**

Wohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser, durchmischt mit kleineren Mehrfamilienhäusern und Beherbergungsbetrieben (Pensionen, Hotels), überwiegend älteren Baujahrs und errichtet in i.d.R. offener, zweieinhalbgeschossiger Bauweise. Östlich, gegenüber der Erschließungsstraße, grenzt das großflächige Areal des Krankenhauses Oberstdorf (Klinik Oberstdorf, Orthopädieklinik Allgäu) an.

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

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs in Verbindung mit wesentlichen infrastrukturellen und kulturellen Einrichtungen im Bereich der Fußgängerzone (z.B. Gemeindeverwaltung mit Kurpark) liegen in üblicher, fußläufiger Entfernung. Insbesondere der Bahnhof ist nur ca. 250 m entfernt. Das Eisportzentrum, die Nebelhornbahn und das Gymnasium liegen bereits etwas weiter weg, sind aber mit dem PKW und Fahrrad ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

## 2.2 Grundstück

---

**Grundstücksgröße** 855 m<sup>2</sup>.

### **Topographie | Gestalt | Aussicht**

Das Grundstück ist nahezu eben und besitzt einen polygonartigen Zugschnitt. Insbesondere nach Süden und Westen besteht eine weite Aussicht auf die umliegende Berglandschaft, was aber für die meisten Grundstücke in Oberstdorf keine Besonderheit darstellt.

### **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 Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen enthalten sind, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Das Grundstück liegt aber in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem<sup>1</sup>. Geo- oder Lawinenrisiken sind nicht bekannt.

### **Erschließung**

Diese erfolgt südöstlich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Trettachstraße. Parkraum im öffentlichen Raum ist knapp (i.d.R. Kurzzeitparker, z.T. gebührenpflichtig). Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) an das öffentliche Netz angeschlossen. Nach Angabe der Marktgemeinde kann die Straße noch nicht als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Ein zukünftiger, beitragspflichtiger Ausbau wird erfolgen. Hinsichtlich der Kosten ist noch nichts bekannt.

### **Bauplanungsrecht**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Aufgrund der bereits vorhandenen, relativ dichten Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück wird davon ausgegangen, dass über die Bestandsbebauung hinaus kein weiteres Bauplanungsrecht mehr generiert werden kann<sup>2</sup> (eventuell Ausnahme: bei Abbruch bestehender, werthaltiger Bausubstanz, was hier ausgeschlossen wird).

---

<sup>1</sup> Vgl. Internetportal: BayernAtlasPlus. Diese Flächen zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

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

## 2.3 Bebauung

---

### Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit einer sich über mehrere Geschosse ziehenden Hauptwohnung im südseitigen Vorderhaus und 5 grundrisslich sehr ähnlichen Kleinstwohnungen, erschlossen über das nordseitige Rückgebäude, die derzeit als Ferienwohnungen genutzt werden. Das Gebäude ist voll unterkellert und besitzt darüber ein Erdgeschoss (EG), ein Obergeschoss (OG) und ein ausgebautes Dachgeschoss (DG). Ostseitig ist noch ein Carport angesetzt und südseitig werden knapp 5 Außenstellplätze angeboten.

### Baujahr | Umbauten | Modernisierungen

Das Vorderhaus wurde ca. 1961 und das Rückgebäude ca. 1975 errichtet. Weitere Umbauten/Modernisierungen erfolgten im Vorderhaus insbesondere im KG und EG und im Rückgebäude in Whg. 2, 3 und 4 überwiegend im Bereich der WCs/Bäder und z.T. Fenster, allerdings in sehr unterschiedlichen Zeitpunkten, vor ca. 3 bis 20 Jahren.

### Äußere Erscheinung

Bauzeittypischer, satteldachgedeckter Baukörper, der sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und Materialwahl unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.

### Konzeptionelle Merkmale

Das **Vorderhaus** wird ostseitig begangen und führt in einen Flur, in den die alle Geschosse miteinander verbindende Treppenanlage integriert ist und von dem eine Küche, ein Wohn-/Essraum, ein WC (Waschbecken, Toilette) und ein Schlafzimmer mit Bad (Toilette, bodengleiche Dusche, Waschbecken) abgehen. Im OG werden 3 unterschiedlich große Aufenthaltsräume und im DG ein WC (Toilette, kein Waschbecken), ein Bad (Dusche, Wanne, 2 Waschbecken) und ein weiterer Aufenthaltsraum angeboten. Allen Aufenthaltsräumen sind Terrassen bzw. Balkone (jeweils überdacht) vorgelagert. Im KG befinden sich ein Heizungsraum (gleichzeitig Wäscheraum), ein Bügelraum, 2 Lagerräume, ein Büro, ein WC (Toilette, Waschbecken) und ein Bad (Waschbecken, Toilette, bodengleiche Dusche), jeweils innenliegend.

Im **Rückgebäude** werden 5 nahezu baugleiche Wohnungen angeboten, jeweils mit Flur, Schlafzimmer, Bad (Toilette, Waschbecken, Dusche oder Wanne), Kochnische und einem westseitig vorgelagerten Balkon, erschlossen über ein separates, ebenfalls ostseitig begehbare Treppenhaus.

Im KG befinden sich insbesondere ein überaus großer Hobbyraum (mit ebenfalls vorgelagerter Terrasse) und ein kleiner Abstellraum. Das Vorder- und Rückgebäude sind im KG miteinander verbunden.

Die Raumhöhen sind unterdurchschnittlich niedrig (im KG im Vordergebäude ca. 2,10 m, im Rückgebäude ca. 2,25 m und in den Normalgeschossen ca. 2,35 m). Im DG wird die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten bereits über Dachschrägen eingeschränkt. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Süden und Westen und werden über übliche Fenstergrößen ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird insbesondere über Roll- oder Klappläden angeboten. Die Sanitärbereiche sind z.T. innenliegend und werden mechanisch entlüftet.

Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Es wird ein energetischer Standard aus Mitte der 1970er unterstellt (der Wärmeerzeuger im KG ist allerdings erst ca. 5 Jahre alt). Barrierefreiheit wird baulich nur bei den Bädern mit bodengleicher Dusche gewährleistet.

### **Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale<sup>1</sup>**

Massivbauweise | Außenwände im KG betoniert, darüber Mauerwerk | Fassade verputzt, z.T. Holzverschalt | Holzdachstuhl; gedämmt; raumseitig i.d.R. Holzverschalt; Bitumendachdeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Holzfenster, isolierverglast | Außentüren als teilverglaste Vollholzrahmenelemente | Innenwände in Massivbauweise, verputzt | Innentüren überwiegend Holzwerkstofftüren, furniert | Massivdecken | Massivtreppen (Vordergebäude Teppichbelag, Rückgebäude Natursteinbelag | Fußböden i.d.R. Teppichauslegware | Wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; Böden und auch Wände i.d.R. gefliest; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl; Erdtank); wandhängende Gliederheizkörper/Konvektoren | Übliche Elektroausstattung | Besondere Bauteile: Balkone (Stahlbetonplatten, massive Holzbrüstungen)

---

<sup>1</sup> Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen. Es handelt sich aufgrund der nicht durchführbaren Ortsbesichtigung hierbei um Unterstellungen in Verbindung mit dem äußeren Eindruck, da sonst keine Bewertung durchgeführt werden kann.

**Carport**

Reine Holzbauweise | Pultdachgedeckt

**Außenanlagen**

Einfriedung zur Straße hin z.T. mit Holzstaketenzaun | Südseitige Außenstellplätze und Zufahrt und Zugang zum Gebäude mit Betonsteinpflaster befestigt | Ansonsten Rasenflächen mit vereinzelt Strauch- und Baumbestand (Letzterer als prägnanter Hausbaum im Bereich der südseitigen Zufahrt)

**Erhaltungszustand**

Das Objekt präsentiert sich überwiegend in einem dem bereits fortgeschrittenen Alter des Gebäudes adäquaten Erhaltungszustand mit bezogen auf das Alter üblichen Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen, was im Wesentlichen bereits über die Alterswertminderung (vgl. gewähltes Wertermittlungsverfahren) berücksichtigt wird bzw. beim Ertragswertverfahren dem Ansatz des kontinuierlichen Instandhaltungsaufwands subsumiert werden kann.

## 2.4 Sonstige rechtliche Belange

---

### Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

#### Abt. II

Hier ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, wobei Eintragungen in dieser Abteilung bei Verkehrswertgutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben werden.

#### Abt. III

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

### Vermietung/Verpachtung

Die Wohnungen 2, 3, 4, 5 und 6 und fünf Außenstellplätze sind verpachtet. Die wesentlichen Vertragsinhalte können wie folgt wiedergegeben werden:

- Pachtzins: monatlich 2.000 € zzgl. Betriebskosten und Mwst.
- Laufzeit: 01.04.2022 bis 31.03.2025, danach unbestimmt mit Kündigungsmöglichkeit von jeder Partei mit einer Frist von einem Jahr zum Ablauf des jeweils zweiten Folgejahres.
- Wertsicherung: im Verhältnis zur Änderung des Verbraucherpreisindex, allerdings erst bei einer Änderung des Pachtzinses von mindestens 10 %.
- Instandhaltungspflicht des Pächters: insbesondere für Fenster- und Türverschlüsse und Sanitärbereiche.

Darüber hinaus ist seit dem 01.07.2022 auf unbestimmte Zeit ein Teil des OGs im Vorderhaus mit ca. 23 m<sup>2</sup> zu monatlich nettokalt 242 € (ca. 10,60 €/m<sup>2</sup> WF) vermietet (Wertsicherung wie bei den Ferienwohnungen des DGs). Die Vermietungsfläche kann weder als abgeschlossen bezeichnet werden, noch ist der Fläche ein Bad oder/und eine Küche zugeordnet<sup>1</sup>.

### Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

---

<sup>1</sup> Da aufgrund dieser ungewöhnlichen Nutzungsverhältnisse nicht von einem lang andauernden Mietverhältnis ausgegangen werden kann, liegt der Werteeinfluss im Rahmen der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts und kann bei der weiteren Bewertung vernachlässigt werden.

## 2.5 Flächengrundlagen<sup>1</sup>

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

Grundstück	Flurstück 695/1		855 m <sup>2</sup>
	realisierte wertrelevante Geschossfläche		rd. 505 m <sup>2</sup>
	realisierte WGfZ	$505 \text{ m}^2 : 855 \text{ m}^2 =$	rd. 0,60
Gebäude	Wohnhaus Altbau	BGF	rd. 490 m <sup>2</sup>
	Wohnhaus Anbau	BGF	rd. 245 m <sup>2</sup>
		WF 1 (Hauptwhg.)	rd. 240 m <sup>2</sup>
		WF 2 (Anbau)	rd. 39 m <sup>2</sup>
		WF 3 (Anbau)	rd. 40 m <sup>2</sup>
		WF 4 (Anbau)	rd. 40 m <sup>2</sup>
		WF 5 (Anbau)	rd. 35 m <sup>2</sup>
		WF 6 (Anbau)	rd. 33 m <sup>2</sup>
		WF gesamt	rd. 427 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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 Aufenthaltszwecken 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 Nettraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen 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. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstan-den, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- 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**
- Landschaftlich sehr attraktiv inmitten der Allgäuer Alpen gelegene, touristisch geprägte (Luft- und Kneippkurort), verkehrstechnisch gut angebundene (Endbahnhof einer Nahverkehrsstrecke, Bundesstraße) und landesplanerisch als Mittelzentrum im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu geführte Marktgemeinde
- Mikrolage**
- Ruhige, aber dennoch relativ zentrale Lage, insbesondere nah zum Bahnhof
  - Gute verkehrstechnische und infrastrukturelle Anbindung
  - Überwiegend wohngebietsartige Umgebungsbebauung
  - Gute Wohnlagenqualität
- Grundstück**
- Mit 855 m<sup>2</sup> sehr kleines Grundstück für ein Mehrfamilienhaus
  - Lage in einem Gebiet mit HQextrem (seltenes Hochwasser)
  - Süd-West-Orientierung
  - Übliche Erschließung, aber noch erschließungsbeitragspflichtig
  - Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) ausgeschöpft
- Gebäude**
- Mehrfamilienhaus, KG, EG, OG, ausgebautes DG; davon 1 mehrgeschossige Hauptwohnung und 5 Kleinst- bzw. Ferienwohnungen
  - Baujahr 1961 und 1975; teilweise durchgeführte Modernisierungen
  - Unauffällige äußere Erscheinungsform
  - Massivbauweise mit überwiegend mittlerem Ausstattungsstandard
  - Ca. 427 m<sup>2</sup> WF (Hauptwohnung: ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnung; Kleinst- bzw. Ferienwohnungen: ca. 187 m<sup>2</sup>)
  - Funktionsfähige, aber nur noch eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption
  - Überwiegend dem fortgeschrittenen Alter des Objekts adäquater Erhaltungszustand und energetischer Standard
  - Außenanlagen: durchschnittlich
  - Zusätzlich 5 Außenstellplätze und 1 Carport
  - Kleinstwohnungen als Ferienwohnungspaket verpachtet
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: beginnende Rezession, insbesondere wg. einer überaus hohen Inflationsrate, einem deutlich ansteigenden Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt und einer umfassenden Energiekrise
  - Größer werdendes Angebot und nachlassende Nachfrage
  - Zusammenfassende Marktfähigkeit: höchstens mittel (insbesondere wegen grundrisslicher Konzeption und sonstiger baulicher Zustandsmerkmale)

---

### 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 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 Wertermittlungsliteratur<sup>1</sup> 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. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien)

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Mehrfamilienhaus bzw. sogar z.T. um eine Betreiberimmobilie (Ferienwohnungen) handelt, dieser Nutzungstyp der zuerst genannten Gruppe zuzuordnen ist und beim **Ertragswertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu Plausibilitätszwecken wird dann auch noch der **Sachwert** ermittelt.

---

<sup>1</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 969

## 3.2 Ertragswertverfahren

---

### 3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

---

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).

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so 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. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 690 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Der Richtwert beschreibt<sup>1</sup> sich mit einer WGFZ von 0,8 und einer Grundstücksfläche von 750 m<sup>2</sup>.

#### Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass sich das Bodenwertniveau seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag weiter erhöht hat; allerdings nicht mehr in der exorbitanten Höhe wie in den letzten Jahren. Exakte Auswertungen seitens des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird ein Zuschlag von rd. 5 % geschätzt. Weiterhin ist das realisierte Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück niedriger als die, den Richtwert beschreibende WGFZ und das Bewertungsgrundstück ist auch etwas größer. I.d.R. werden aber größere Grundstücke mit einer geringeren WGFZ auch mit geringeren relativen Kaufpreisen gehandelt als umgekehrt. Trotz fehlender Umrechnungskoeffizienten wird deshalb ein Abschlag von rd. 5 % in Ansatz gebracht (vgl. auch Fußnote). Schließlich muss aber auch die Lage relativ nah zum Zentrum und zum Bahnhof, aber auch in einem Gebiet mit Hqextrem gewürdigt werden, wobei sich hier die Vor- und Nachteile gegenseitig aufheben.

Der Bodenwert ermittelt sich zusammenfassend wie folgt:

	Ausgangswert	690 €/m <sup>2</sup>	
Änderung der Wertverhältnisse	5%	35 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung	-5%		-36 €/m <sup>2</sup>
sonstige qualitative Unterschiede	0%		0 €/m <sup>2</sup>
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		689 €/m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	855 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		855 m <sup>2</sup> x 689 €/m <sup>2</sup> =	<b>589.095 €</b>

<sup>1</sup> Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss kann nicht von einer Definition des Richtwerts gesprochen werden, denn dann müsste angegeben werden, mit welchen Umrechnungskoeffizienten gerechnet wurde.

### 3.2.3 Der Ertragswert

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

Hauptwohnung	240 m <sup>2</sup> WF	x 8,75 €/m <sup>2</sup>	x 12 Mon.	=	25.200 €	
Kleinstwohnungen	187 m <sup>2</sup> WF	x 12,36 €/m <sup>2</sup>	x 12 Mon.	=	27.740 €	
Carport	1 Stpl.	x 60 €/Stpl.	x 12 Mon.	=	720 €	
Jahresrohertrag					53.660 €	
Mietausfallwagnis	2% v on 53.660 € =				1.073 €	
Verwaltung	325 €/Nutzungseinheit x 2 WE =				650 €	
Instandhaltung	12,50 €/m <sup>2</sup> WF x 427 m <sup>2</sup> =				5.338 €	
	75 €/Stpl. x 6 Stpl. =				450 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 14% v om Jahresrohertrag)				-7.511 €	
Jahresreinertrag					46.150 €	
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	3,75%					
jährliche Bodenwertverzinsung	Bodenwert	589.095 €	x 0,0375 =		-22.091 €	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					24.058 €	
geschätzte Restnutzungsdauer 30 J.						
Kapitalisierungsfaktor bei 3,75% und Restnutzungsdauer v on 30 J. : 17,83						
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>					<b>24.058 € x 17,83 =</b>	<b>428.962 €</b>
<b>zuzüglich Bodenwert</b>						<b>589.095 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>						<b>1.018.057 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					Minderpachtertrag	<b>-8.769 €</b>
					Erschließungsbeiträge	<b>-15.000 €</b>
<b>Ertragswert</b>						<b>994.288 €</b>

### 3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

#### Marktübliche Miete für die Hauptwohnung

Für Oberstdorf gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Nach einschlägigen Datenbanken<sup>1</sup> kann für Wohnungen aber eine Spanne von 8,50 bis 14,00 €/m<sup>2</sup> WF angegeben werden. Da es sich bei der Hauptwohnung allerdings überwiegend um ein älteres Bestandsobjekt mit nur z.T. durchgeführten Modernisierungen, unterdurchschnittlichen Raumhöhen und einer nur eingeschränkt gängigen grundrisslichen Konzeption (z.B. im OG kein WC und kein Bad) handelt, wird hier ein Ansatz im Bereich des unteren Rands der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet. Der Carport kann noch separat vermietet werden. Aufgrund des geringen Parkraums im öffentlichen Raum kann hier durchaus ein höherer Mietzins in Ansatz gebracht werden.

### Marktübliche Pacht für die Ferienwohnungen

Dieser Bauakt ist als gewerbliche Betreiberimmobilie zu bewerten. Dabei ist die Pacht aus einem marktüblich erzielbaren Umsatz unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Auslastung und unter Abzug eines Abschlags für die Möblierung und sonstiger Bewirtschaftungskosten zu ermitteln. Der Umsatz ermittelt sich insbesondere auf Basis eines in Gestalt und Einrichtung überwiegend in die Zeit ihrer Errichtung zurückfallenden Zustands der Wohnungen und eines ganz allgemein in Oberstdorf feststellbaren Rückgangs der Auslastungszahlen<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind noch der Möblierungsanteil, der üblicherweise mit rd. 15 % des Umsatzes in Ansatz gebracht wird, und die Betriebs- und Vermarktungskosten, die in einer Spanne von 25 bis 40 % der Erlöse angegeben werden können und bei kleineren Objekten höher liegen als bei größeren, zu subtrahieren. Die marktübliche, monatliche Pacht ermittelt sich dann wie folgt:

Wohnfläche	Wohnungen	Tagesumsatz pro Whg. netto inkl. Reinigung, aber ohne Kurtaxe und MWST	Auslastung	Jahresumsatz netto	Möblierung 15%	Betriebs- und Vermarktungskosten 37,5%	Pacht jährlich	Pacht monatlich gesamt	Pacht monatlich relativ in €/m <sup>2</sup> WF
187 m <sup>2</sup>	5	80 €	40%	58.400 €	-8.760 €	-21.900 €	27.740 €	2.312 €	12,36

<sup>1</sup> Vgl. HVD-Wohnimmobilienmarktbericht Kempten-Oberallgäu 3/2022: 8,50 bis 14,00 €/m<sup>2</sup> WF für Neuvermietungen von Neubauten oder neuwertig sanierten Altbauten mit ca. 75 m<sup>2</sup> WF

<sup>2</sup> Vgl. Tourismusbericht 2021

**Bewirtschaftungskosten** Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an, wobei hier für die Verwaltung nur von 2 Nutzungseinheiten ausgegangen werden muss und das Mietausfallwagnis bei den Ferienwohnungen bereits in der Auslastung berücksichtigt ist.

**Restnutzungsdauer** Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV beim Wohnhaus 80 Jahre. Das Vordergebäude wurde ca. 1961 und das Rückgebäude 1975 errichtet. Beide Bauteile wurden zwischenzeitlich z.T. umgebaut bzw. modernisiert, was zu einer „Verjüngung“ führt. In Anlehnung an das in Anl. 2 ImmoWertV dargestellte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen und auch aufgrund des Gesamteindrucks bei der Ortsbesichtigung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren geschätzt.

**Liegenschaftszinssatz** Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur<sup>1</sup> kann hier eine, allerdings relativ weite Spanne von 3,0 bis 6,5 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko einer Immobilieninvestition im südbayerischen Raum seit jeher deutlich geringer ist, der Liegenschaftszinssatz zwar auch dem Druck des mittlerweile steigenden Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt ausgesetzt ist, aber deutlich langsamer und träger auf Veränderungen reagiert, und der Markt nicht nur die Miet-, sondern auch die Wertänderungsrendite bei der Kaufpreisbildung in Betracht zieht, kann hier ein Zinssatz im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden<sup>2</sup>.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist noch ein Risikoabschlag hinsichtlich zukünftiger Erschließungsbeiträge und die Wertminderung aufgrund des zeitlich begrenzten Minderpachtertrags bei den Ferienwohnungen<sup>3</sup> zu berücksichtigen.

Vertragsmiete p.a.	Marktmiete p.a.	Differenz	kapitalisiert	ergibt
24.000 €	27.740 €	3.740 €	2,5 J. mit 3,75%	8.769 €

<sup>1</sup> Gemischt genutzte Wohngebäude mit deutlich gewerblichem Anteil: vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 1820 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2022

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

<sup>3</sup> Dabei wird die Differenz zwischen Vertragsmiete und marktüblicher Miete bis zum Ende der pachtvertraglichen Bindungen kapitalisiert (als Zinssatz wird modell-/systemkonform ebenfalls der Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt).

### 3.3 Plausibilitätsprüfung über das Sachwertverfahren

---

#### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

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. 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 Baubenebenkosten (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, Balkone, Dachgauben) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen.

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).

**Der Sachwert**

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 III/2022 (2010 = 100) 167,8	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert
Wohnhaus	4.1	3	825 €/m <sup>2</sup> x	1,00	x 1,678 x	1,00 x	735 m <sup>2</sup> =	1.017.497 €

Gesamtnutzungsdauer	80 J.
Restnutzungsdauer	30 J.
ergibt fiktiv es Alter	50 J.

Alterswertminderungsfaktor	30 J. zu 80 J.	0,38
v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	1.017.497 € x 0,38 =	386.649 €
v orläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen	7,5% von 386.649 € =	28.999 €
<b>v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen</b>		<b>415.648 €</b>
<b>zzgl. Bodenwert</b>	(= 59% des v orläufigen Sachwerts)	<b>589.095 €</b>
<b>v orläufiger Sachwert</b>		<b>1.004.743 €</b>
<b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Markt Anpassung)</b>	0% von 1.004.743 € =	<b>0 €</b>
<b>v orläufiger, marktangepasster Sachwert</b>		<b>1.004.743 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	v gl. Ertragswertermittlung	<b>-23.769 €</b>
<b>Sachwert</b>		<b>980.974 €</b>

**Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen****Kostenkennwert**

Dieser bestimmt sich nach den in Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben. Das Wohnhaus kann hier im Wesentlichen der Standardstufe 3 (mittel) zugeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale“ im Kapitel 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp kann der Typ 4.1 (Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten) herangezogen werden.

Es wird ein Ausgangswert für diesen Baustrakt von rd. 825 €/m<sup>2</sup> BGF geschätzt<sup>1</sup>.

#### **Weitere Korrekturen**

Hier sind keine weiteren Korrekturen anzusetzen.

#### **Baupreisindex**

Hier wird der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ zugrunde gelegt.

#### **Regionalfaktor**

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diesbezüglich noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

#### **Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer**

Vgl. Ertragswertermittlung.

#### **Alterswertminderung**

Vgl. Erläuterungen zur Darstellung der allgemeinen Vorgehensweise.

#### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Hauptgebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt. Hierunter kann auch der Zeitwert des Carports subsumiert werden.

#### **Marktanpassung**

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts müsste nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Der örtliche Gutachterausschuss und auch die Gutachterausschüsse vergleichbarer Landkreise publizieren keine Sachwertfaktoren. Auch in einschlägiger Wertermittlungsliteratur liegen für diesen Bautyp keine Sachwertfaktoren vor. Die Marktanpassung muss deshalb entfallen.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Ertragswertermittlung.

---

<sup>1</sup> Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 der ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an die Anl. 4 der ImmoWertV geschätzt.

Da das Objekt auch als Mehrfamilienhaus nutzbar wäre, werden die Bruttokosten angesetzt.

---

## 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 allerdings 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 Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Ferienwohnungen i.d.R. nach Renditegesichtspunkten, untergeordnet auch nach „Substanzwertaspekten“ gehandelt.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über den Liegenschaftszinssatz die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und auch der zusätzlich ermittelte Sachwert sehr nahe am Ertragswert liegt und dieser dadurch gestützt wird, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Ertragswertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

### Bezugsgrößen zum Verkehrswert

Ertragswert, v or objektspezifischer Besonderheiten	1.018.057 €
Bodenwertanteil	589.095 €
entspricht	58%
Sachwert, v or objektspezifischer Besonderheiten	1.004.743 €
Abweichung Sachwert v om Ertragswert	-1%
relativ er Wert WF	2.384 €/m <sup>2</sup>
objektspezifische Besonderheiten	-23.769 €
Verkehrswert	995.000 €

### **Der Verkehrswert**

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

**995.000 €**

(neunhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Landsberg am Lech, 08.12.2022<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. 2206-010536

Ortsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks<sup>1</sup>



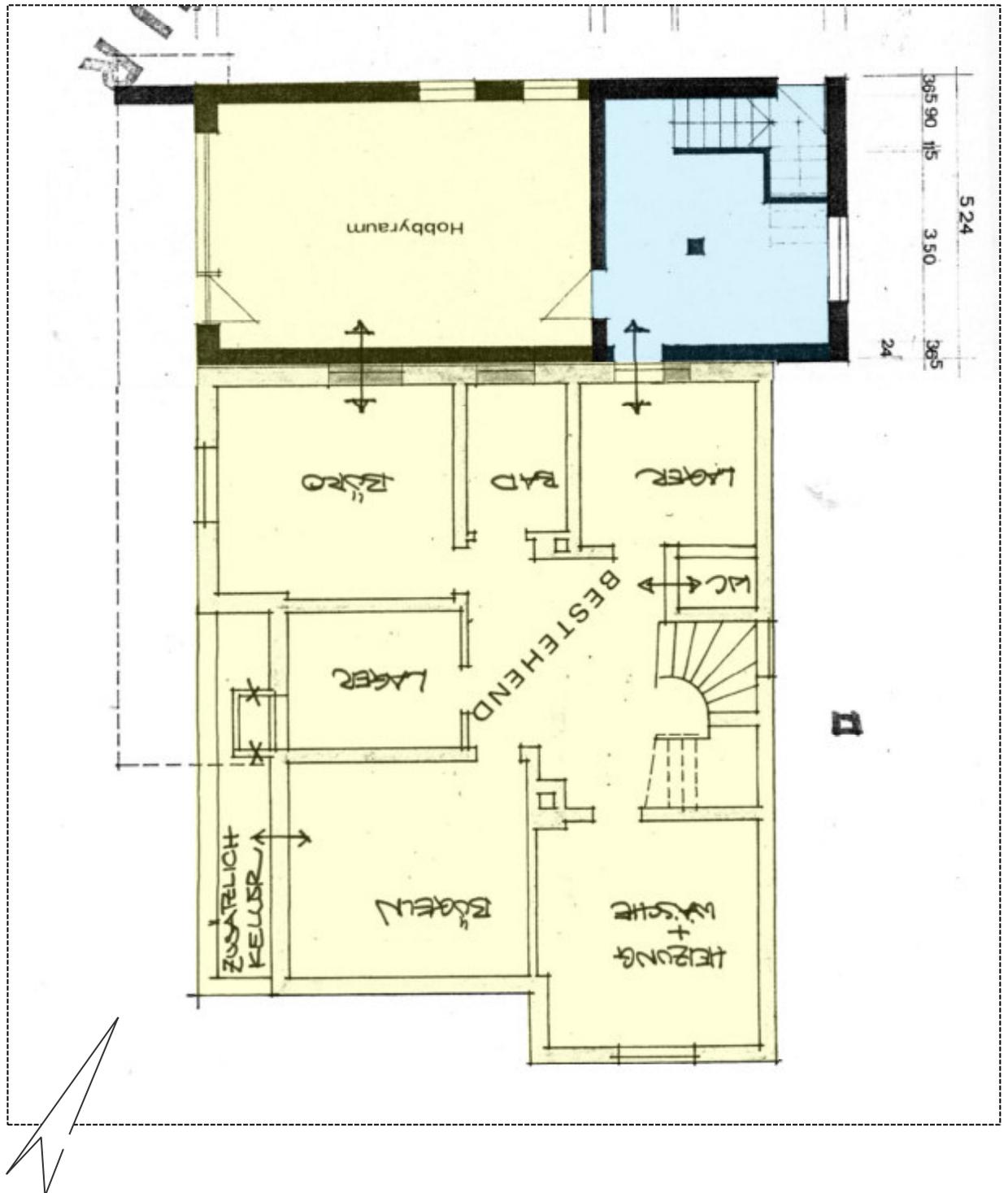
<sup>1</sup> Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild<sup>1</sup>



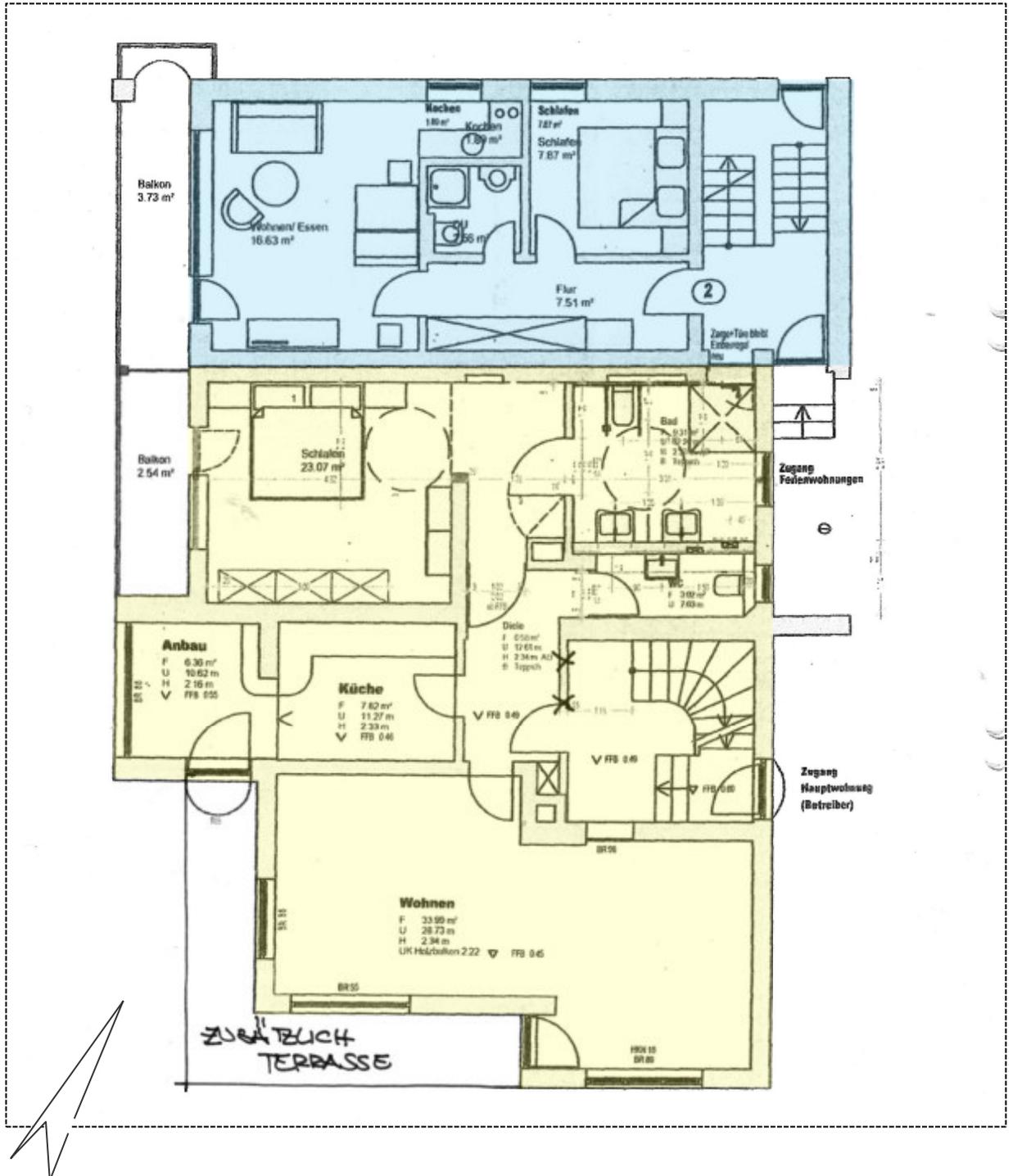
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss Kellergeschoss<sup>1</sup>



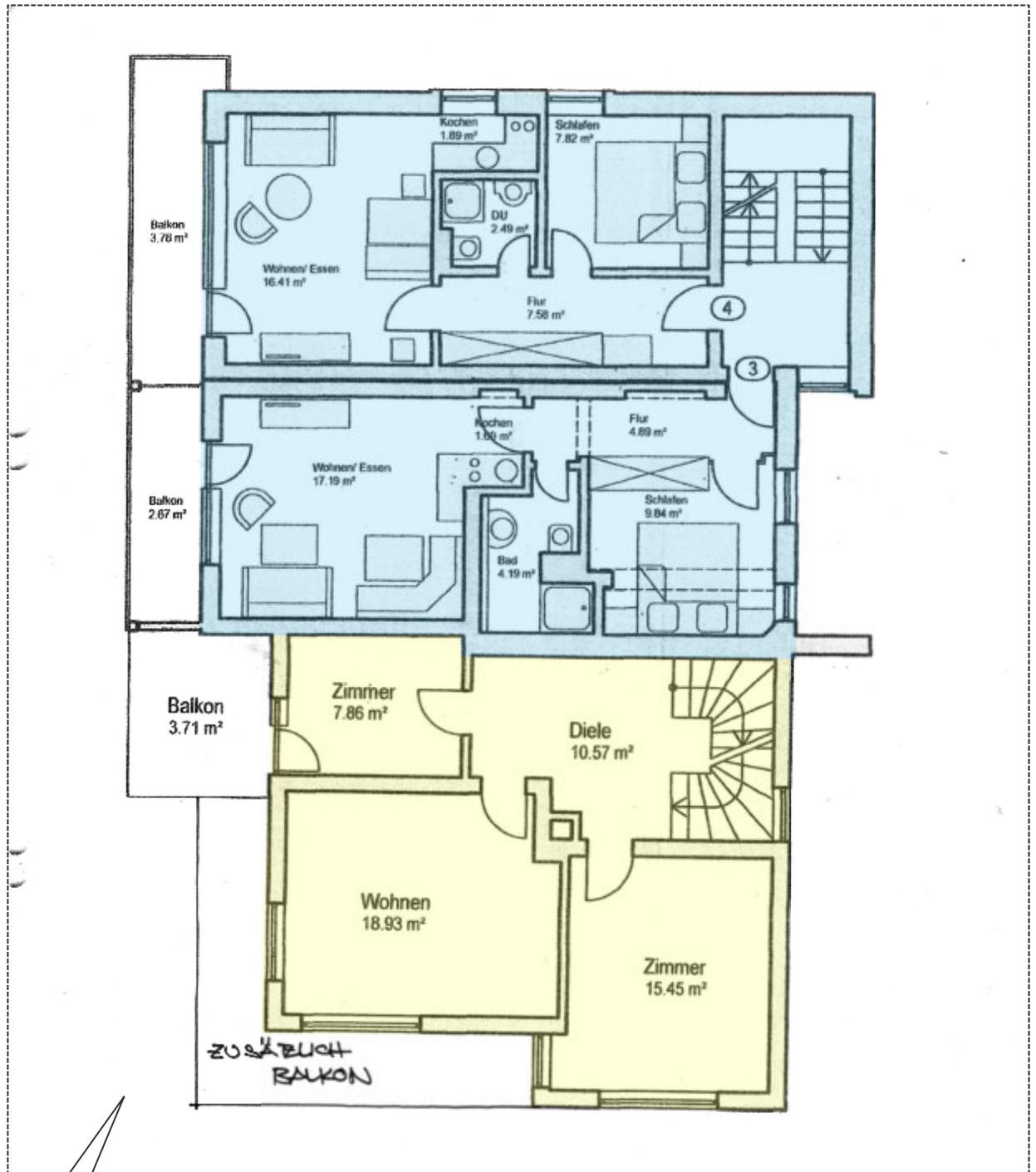
<sup>1</sup> Der nicht genordete Grundrissplan ist um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen. Plangrundlage vom Bauarchiv der Marktgemeinde Oberstdorf, Farbmarkierungen vom Verfasser des Gutachtens.

Grundriss Erdgeschoss<sup>1</sup>



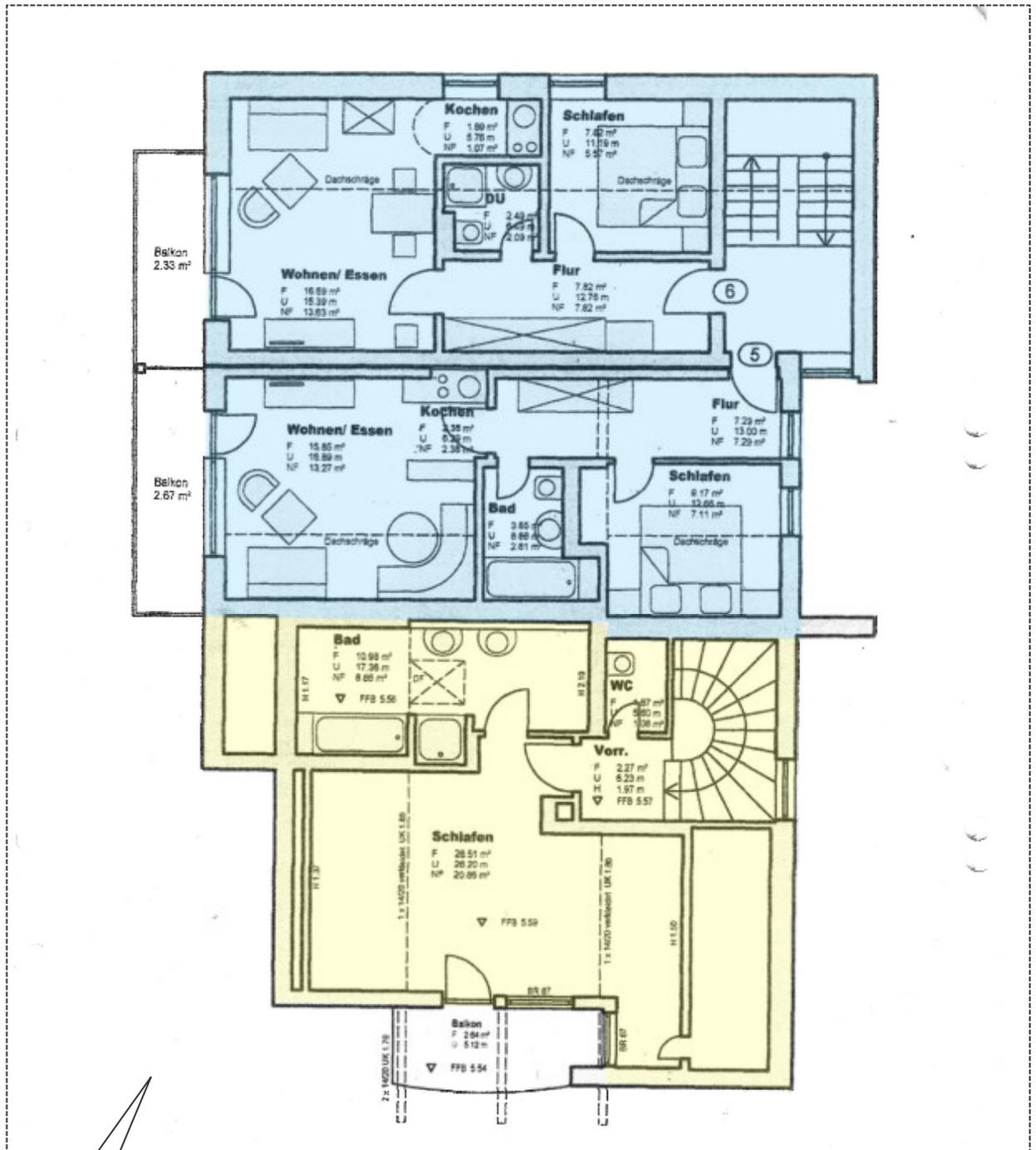
<sup>1</sup> Plangrundlage von Verfahrensbeteiligten, Farbmarkierungen vom Verfasser des Gutachtens.

Grundriss Obergeschoss<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Plangrundlage von Verfahrensbeteiligten, Farbmarkierungen vom Verfasser des Gutachtens.

Grundriss Dachgeschoss<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Plangrundlage von Verfahrensbeteiligten, Farbmarkierungen vom Verfasser des Gutachtens.

Zusammenstellung der BGF, der wertrelevanten Geschossfläche und der WF der Wohnung 1<sup>1</sup>

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche						
Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF lt. Plan	Anteil	
					geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus Altbau	KG	12,88 m	9,18 m	118,24 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
		-1,30 m	4,46 m	-5,80 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
		4,54 m	1,30 m	5,90 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
		7,04 m	1,30 m	9,15 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	EG	12,88 m	9,18 m	118,24 m <sup>2</sup>	100%	118,24 m <sup>2</sup>
		-1,30 m	4,46 m	-5,80 m <sup>2</sup>	100%	-5,80 m <sup>2</sup>
		4,54 m	1,30 m	5,90 m <sup>2</sup>	100%	5,90 m <sup>2</sup>
		2,75 m	2,75 m	7,56 m <sup>2</sup>	100%	7,56 m <sup>2</sup>
	OG	12,88 m	9,18 m	118,24 m <sup>2</sup>	100%	118,24 m <sup>2</sup>
		-1,30 m	4,46 m	-5,80 m <sup>2</sup>	100%	-5,80 m <sup>2</sup>
		4,54 m	1,30 m	5,90 m <sup>2</sup>	100%	5,90 m <sup>2</sup>
	DG	12,88 m	9,18 m	118,24 m <sup>2</sup>	75%	88,68 m <sup>2</sup>
		-1,30 m	4,46 m	-5,80 m <sup>2</sup>	75%	-4,35 m <sup>2</sup>
		4,54 m	1,30 m	5,90 m <sup>2</sup>	75%	4,43 m <sup>2</sup>
	Summe				490,07 m <sup>2</sup>	
gerundet				490 m <sup>2</sup>		335 m <sup>2</sup>
Wohnhaus Anbau	KG	5,24 m	11,80 m	61,83 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	EG	5,24 m	11,80 m	61,83 m <sup>2</sup>	100%	61,83 m <sup>2</sup>
	OG	5,24 m	11,80 m	61,83 m <sup>2</sup>	100%	61,83 m <sup>2</sup>
	DG	5,24 m	11,80 m	61,83 m <sup>2</sup>	75%	46,37 m <sup>2</sup>
	Summe				247,32 m <sup>2</sup>	
gerundet				245 m <sup>2</sup>		170 m <sup>2</sup>

Zusammenstellung der WF in Wohnung 1								
Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 1,00	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
					NRF	BGF	KGf	KGf/BGF
KG	Büro (50 %)	8,29 m <sup>2</sup>	8,29 m <sup>2</sup>	8,29 m <sup>2</sup>				
	Dusche (50 %)	2,32 m <sup>2</sup>	2,32 m <sup>2</sup>	2,32 m <sup>2</sup>				
	WC (50 %)	0,70 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup>				
	Hobby im Anbau (50 %)	15,38 m <sup>2</sup>	15,38 m <sup>2</sup>	15,38 m <sup>2</sup>				
EG	Flur	13,65 m <sup>2</sup>	13,65 m <sup>2</sup>	13,65 m <sup>2</sup>	13,65 m <sup>2</sup>			
	Küche	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>			
	Anbau Küche	6,36 m <sup>2</sup>	6,36 m <sup>2</sup>	6,36 m <sup>2</sup>	6,36 m <sup>2</sup>			
	Wohnen	33,99 m <sup>2</sup>	33,99 m <sup>2</sup>	33,99 m <sup>2</sup>	33,99 m <sup>2</sup>			
	Schlafen	23,07 m <sup>2</sup>	23,07 m <sup>2</sup>	23,07 m <sup>2</sup>	23,07 m <sup>2</sup>			
	Bad	9,31 m <sup>2</sup>	9,31 m <sup>2</sup>	9,31 m <sup>2</sup>	9,31 m <sup>2</sup>			
	WC	3,02 m <sup>2</sup>	3,02 m <sup>2</sup>	3,02 m <sup>2</sup>	3,02 m <sup>2</sup>			
	Treppenlauf	3,45 m <sup>2</sup>	3,45 m <sup>2</sup>	3,45 m <sup>2</sup>	3,45 m <sup>2</sup>			
	Balkon (50 %)	2,54 m <sup>2</sup>	2,54 m <sup>2</sup>	2,54 m <sup>2</sup>				
	Terrasse (50 %)	6,82 m <sup>2</sup>	6,82 m <sup>2</sup>	6,82 m <sup>2</sup>				
OG	Diele	10,57 m <sup>2</sup>	10,57 m <sup>2</sup>	10,57 m <sup>2</sup>				
	Zimmer	7,86 m <sup>2</sup>	7,86 m <sup>2</sup>	7,86 m <sup>2</sup>				
	Wohnen	18,93 m <sup>2</sup>	18,93 m <sup>2</sup>	18,93 m <sup>2</sup>				
	Zimmer	15,45 m <sup>2</sup>	15,45 m <sup>2</sup>	15,45 m <sup>2</sup>				
DG	Balkon (50 %)	8,77 m <sup>2</sup>	8,77 m <sup>2</sup>	8,77 m <sup>2</sup>				
	Vorraum	2,27 m <sup>2</sup>	2,27 m <sup>2</sup>	2,27 m <sup>2</sup>				
	WC	1,87 m <sup>2</sup>	1,87 m <sup>2</sup>	1,87 m <sup>2</sup>				
	Bad	10,98 m <sup>2</sup>	10,98 m <sup>2</sup>	10,98 m <sup>2</sup>				
	Schlafen	26,51 m <sup>2</sup>	26,51 m <sup>2</sup>	26,51 m <sup>2</sup>				
Balkon (50 %)	2,64 m <sup>2</sup>	2,64 m <sup>2</sup>	2,64 m <sup>2</sup>					
				239,12 m <sup>2</sup>				
gerundet				240 m <sup>2</sup>	100,67 m <sup>2</sup>	125,90 m <sup>2</sup>	25,23 m <sup>2</sup>	20%

<sup>1</sup> Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens).

Zusammenstellung der WF der Wohnung 2, 3, 4, 5 und 6<sup>1</sup>**Zusammenstellung der WF in Wohnung 2**

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 1,00	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG	Schlafen	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>			
	Flur	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>			
	Bad	2,49 m <sup>2</sup>	2,49 m <sup>2</sup>	2,49 m <sup>2</sup>	2,49 m <sup>2</sup>			
	Kochen	1,89 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>			
	Wohnen/Essen	16,59 m <sup>2</sup>	16,59 m <sup>2</sup>	16,59 m <sup>2</sup>	16,59 m <sup>2</sup>			
	Balkon (50 %)	2,33 m <sup>2</sup>	2,33 m <sup>2</sup>	2,33 m <sup>2</sup>				
	Treppenhaus	10,19 m <sup>2</sup>	10,19 m <sup>2</sup>			10,19 m <sup>2</sup>		
				38,94 m <sup>2</sup>				
	gerundet			39 m <sup>2</sup>	46,80 m <sup>2</sup>	61,83 m <sup>2</sup>	15,03 m <sup>2</sup>	24%

**Zusammenstellung der WF in Wohnung 3**

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 1,00	WF				
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
OG	Flur	4,89 m <sup>2</sup>	4,89 m <sup>2</sup>	4,89 m <sup>2</sup>				
	Bad	4,19 m <sup>2</sup>	4,19 m <sup>2</sup>	4,19 m <sup>2</sup>				
	Schlafen	9,84 m <sup>2</sup>	9,84 m <sup>2</sup>	9,84 m <sup>2</sup>				
	Kochen	1,69 m <sup>2</sup>	1,69 m <sup>2</sup>	1,69 m <sup>2</sup>				
	Wohnen/Essen	17,19 m <sup>2</sup>	17,19 m <sup>2</sup>	17,19 m <sup>2</sup>				
	Balkon (50 %)	2,67 m <sup>2</sup>	2,67 m <sup>2</sup>	2,67 m <sup>2</sup>				
				40,47 m <sup>2</sup>				
	gerundet			40 m <sup>2</sup>				

**Zusammenstellung der WF in Wohnung 4**

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 1,00	WF				
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
OG	Flur	7,58 m <sup>2</sup>	7,58 m <sup>2</sup>	7,58 m <sup>2</sup>				
	Bad	2,49 m <sup>2</sup>	2,49 m <sup>2</sup>	2,49 m <sup>2</sup>				
	Schlafen	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>				
	Kochen	1,89 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>				
	Wohnen/Essen	16,41 m <sup>2</sup>	16,41 m <sup>2</sup>	16,41 m <sup>2</sup>				
	Balkon (50 %)	3,78 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>				
				39,97 m <sup>2</sup>				
	gerundet			40 m <sup>2</sup>				

**Zusammenstellung der WF in Wohnung 5**

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 1,00	WF				
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
DG	Flur	7,29 m <sup>2</sup>	7,29 m <sup>2</sup>	7,29 m <sup>2</sup>				
	Bad	3,85 m <sup>2</sup>	3,85 m <sup>2</sup>	3,85 m <sup>2</sup>				
	Schlafen	9,17 m <sup>2</sup>	9,17 m <sup>2</sup>	9,17 m <sup>2</sup>				
	Kochen	2,38 m <sup>2</sup>	2,38 m <sup>2</sup>	2,38 m <sup>2</sup>				
	Wohnen/Essen	15,85 m <sup>2</sup>	15,85 m <sup>2</sup>	15,85 m <sup>2</sup>				
	Balkon (50 %)	2,67 m <sup>2</sup>	2,67 m <sup>2</sup>	2,67 m <sup>2</sup>				
	pauschaler Flächenabzug wg. Dachschrägen				-6,00 m <sup>2</sup>			
				35,21 m <sup>2</sup>				
	gerundet			35 m <sup>2</sup>				

**Zusammenstellung der WF in Wohnung 6**

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 1,00	WF				
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
DG	Flur	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>				
	Bad	2,49 m <sup>2</sup>	2,49 m <sup>2</sup>	2,49 m <sup>2</sup>				
	Schlafen	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>	7,82 m <sup>2</sup>				
	Kochen	1,89 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>				
	Wohnen/Essen	16,59 m <sup>2</sup>	16,59 m <sup>2</sup>	16,59 m <sup>2</sup>				
	Balkon (50 %)	2,33 m <sup>2</sup>	2,33 m <sup>2</sup>	2,33 m <sup>2</sup>				
	pauschaler Flächenabzug wg. Dachschrägen				-6,00 m <sup>2</sup>			
				32,94 m <sup>2</sup>				
	gerundet			33 m <sup>2</sup>				

<sup>1</sup> Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens). Die Planangaben für das DG können nicht passen; es wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag zugrunde gelegt.

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Südwestfassade mit Außenstellplätzen



Südostseitiger Zugang zum Gebäude



Hauseingang zur Wohnung Nr. 1



Hauseingang zu den Wohnungen Nr. 2 bis 6



Beispiel üblicher Ausstattungstandard im EG Whg. 1 (Böden, Türen, Wände)

WC im EG Whg. 1



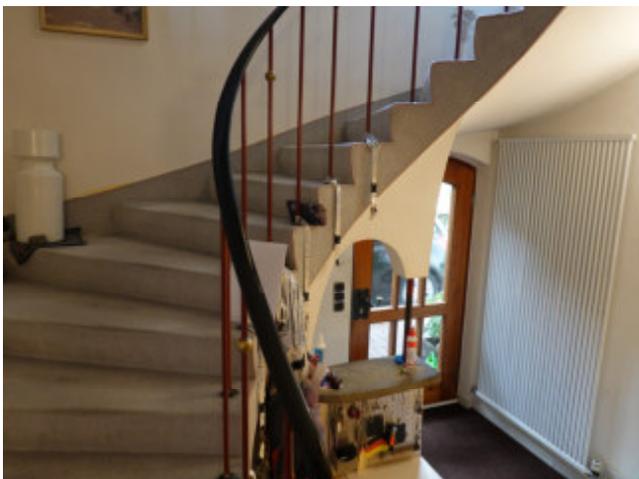
Bad im EG Whg. 1

Ausstattungsstandard Wohnraum im EG Whg. 1



Treppenaufgang ins OG Whg. 1

Südwestseitiger Balkon im OG Whg. 1



Beispiel Ausstattungsstandard OG Whg. 1 (Fenster, Böden)



Ausstattungsstandard Bad im DG Whg. 1



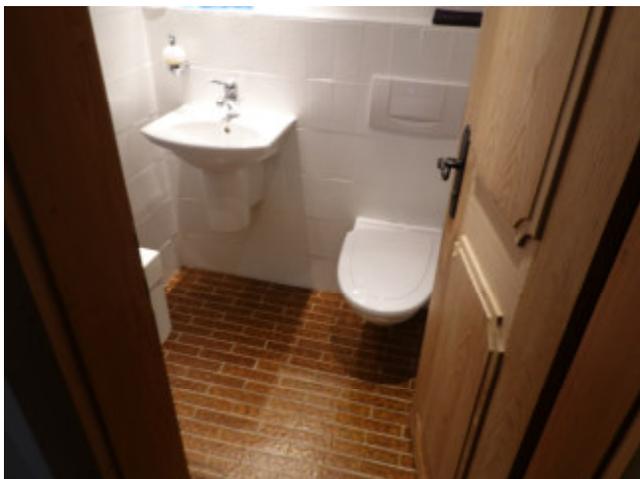
Ausstattungsstandard WC im DG Whg. 1



Heizung im KG



Ausstattungsstandard WC im KG Whg. 1



Ausstattungsstandard Bad im KG Whg. 1



Nordseitige Treppenhaus



Beispiel Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) im EG Whg. 2



Ausstattungsstandard Bad im EG Whg. 2



Kochnische im OG Whg. 3



Beispiel Ausstattungsstandard im OG Whg. 3



Ausstattungsstandard Bad im OG Whg. 3



Treppenaufgang ins DG zur Whg. 5 und 6



Beispiel Ausstattungsstandard im DG Whg. 5



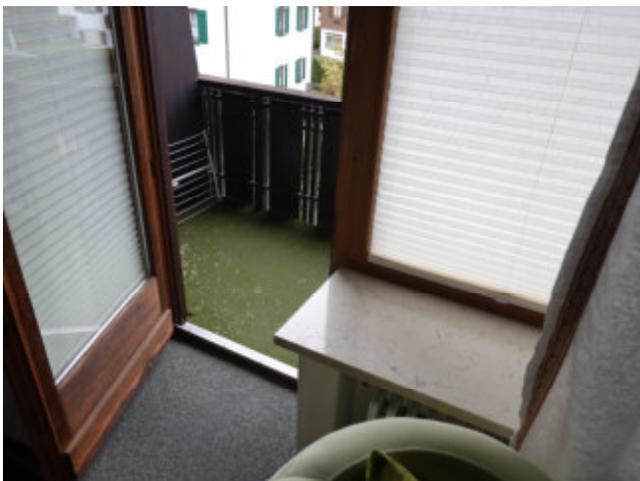
Kochnische im DG Whg. 5



Ausstattungsstandard Bad im DG in Whg. 5



Beispiel Ausstattungsstandard im DG Whg. 6



Blick vom Balkon im DG von Whg. 6

