



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	K 27/22
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Wohnung Nr. 20 und Miteigentumsanteil am Hallenbad Nr. 34 Kapellenweg 9, 11 87538 Bolsterlang und Sondernutzungsrecht an Carport N Kapellenweg 5
Wertermittlungstichtag	21.03.2024
Ausfertigungsdatum	12.04.2023, geä. 21.03.2024



Verkehrswert Wohnung Nr. 20	216.000 €
Verkehrswert 2/4 Miteigentumsanteil an Hallenbad Nr. 34	14.000 €
Verkehrswert Sondernutzungsrecht Carport N Kapellenweg 5	15.000 €



Inhalt

1	Kurzbeschreibung	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Auftraggeber	6
2.2	Auftrag	6
2.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	6
2.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	6
2.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	7
2.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
2.7	Ortsbesichtigung	7
2.8	Nutzung und Zubehör	7
2.9	Hausverwaltung	7
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	Grundbuchdaten Blatt 1136 - Wohnung Nr. 20	9
3.2	Grundbuchdaten Blatt 2270 - Hallenbad Nr. 34	9
3.3	Grundbuchdaten Blatt 1939	10
3.4	Mietverträge	12
3.5	Baurecht	12
3.6	Denkmalschutz	12
3.7	Kfz-Stellplatzpflicht	12
3.8	Abgabenrechtliche Situation	12
4	Lagebeschreibung	13
4.1	Ortsangaben	13
4.2	Wohn- und Geschäftslage	13
4.3	Verkehrslage	13
4.4	Grundstückslage	13
4.5	Bebauung der Umgebung	13
5	Grundstücksbeschreibung FINr. 53, 53/1, 53/2 und 53/3	14
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	14
5.2	Beschaffenheit	14
5.3	Erschließung	14
5.4	Entwicklungszustand	14
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	14
5.6	Immissionen	14
5.7	Grenzverhältnisse	14
5.8	Außenanlagen	14
5.9	Altlasten	14
6	Grundstücksbeschreibung FINr. 80//4 und 80/8	15
7	Grundstücksbeschreibung FINr. 51	15
7.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	15

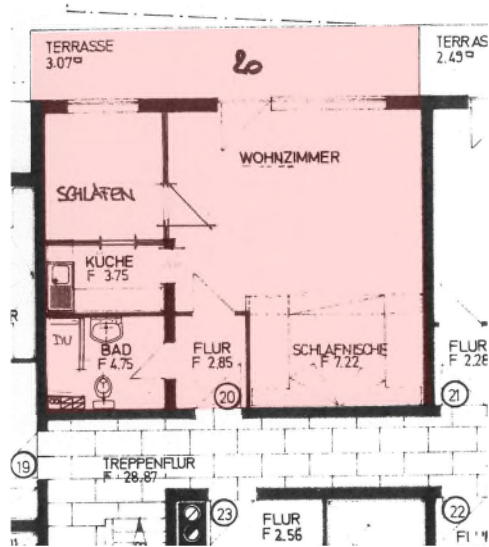
7.2	Beschaffenheit	15
7.3	Erschließung	15
7.4	Entwicklungszustand	15
7.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	15
7.6	Immissionen.....	15
7.7	Grenzverhältnisse	15
7.8	Außenanlagen	15
7.9	Altlasten	15
8	Gebäudebeschreibung Kapellenweg 9, 11	16
8.1	Allgemeines	16
8.2	Gemeinschaftseigentum	17
8.3	Wohnung Nr. 20.....	18
8.4	Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad	19
8.5	Schuppen auf FINr. 80/4 und 80/8	19
9	Gebäudebeschreibung Tiefgarage und Carport Nr. N auf FINr. 51	19
10	Allgemeine Beurteilung/Marktlage.....	20
11	Wertermittlung	22
11.1	Wertermittlungsverfahren.....	22
11.2	Vergleichswert Wohnung Nr. 20 und Miteigentum am Hallenbad.....	23
11.3	Vergleichswert Sondernutzungsrecht an Carport Nr. N.....	25
11.4	Ertragswert	26
11.4.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 20 und Hallenbad	26
11.4.2	Ertragswert Wohnung Nr. 20, Grundbuch Blatt 1136.....	27
11.4.3	Ertragswert 2/74 Miteigentumsanteil an Sondereigentum Nr. 34 Hallenbad	30
11.5	Verkehrswert.....	31
12	Flächenberechnungen	33
12.1	Grundflächen	33
12.2	Bruttogrundflächen.....	34
12.3	Wohnflächen	35
12.4	Nutzflächen	35
13	Anlagen	36
13.1	Übersichtslageplan	36
13.2	Ortsplan	37
13.3	Lageplan	38
13.4	Aufteilungspläne Kapellenweg 9 + 11	39
13.5	Aufteilungsplan Kappenweg 5.....	43
13.6	Fotos Kapellenweg 9 und Hallenbad.....	44
13.7	Fotos Kapellenweg 5 (Carport und Tiefgarage).....	52

1 Kurzbeschreibung

Geschäftszeichen:	K 27/22
Ort/Lage:	Kapellenweg 5, 9 +11, 87538 Bolsterlang, Landkreis Oberallgäu
Objekt 1:	27,064/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung im Haus II
Beschreibung	Wohnung Nr. 20 ist Bestandteil einer Wohnanlage mit 33 Wohnungen und einem Hallenbad, Baujahr 1973. Die Wohnung 20 befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus Flur, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Schlafnische und überdeckter Terrasse. Die Wohnfläche beträgt 52 m². Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer werden von Westen belichtet, Flur, Bad und Küche sind innenliegend und fensterlos. Der Wohnung Nr. 20 ist ein Kellerraum mit einer Nutzfläche von 6,7 m² zugeordnet.
Ausstattung	Wohnung Nr. 20 mit durchschnittlicher, zeitgemäßer Ausstattung, Wohnung ist möbliert
Zustand	Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand, Wohnung Nr. 20 wurde 2013 modernisiert und befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand
Nutzung	Wohnung Nr. 20 wird als Ferienwohnung genutzt bzw. vermietet.
Objekt 2:	2/74 Miteigentumsanteil Nr. 1.57 und 1.58 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan
Objekt 3:	2/14 Miteigentumsanteil Nr. 9.1 und 9.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 1939 an dem 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 51 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 5, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Buchstabe G bezeichnet Mit dem 2/14 Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Carportstellplatz Nr. N verbunden.

Verkehrswert Wohnung Nr. 20	225.000 €
Verkehrswert 2/74 Miteigentumsanteil an Hallenbad Nr. 34	14.000 €
Verkehrswert Sondernutzungsrecht Carport Nr. N auf FINr. 51	15.000 €

Grundriss Wohnung Nr. 20



Westansicht Kapellenweg 9



Grundriss Hallenbad Nr. 34



2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten

2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- den 27,064/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung im Haus II, eingetragen im Grundbuch von Bolsterlang Blatt 1136
- den 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 1.57 und 1.58 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan
- den 2/14 Miteigentumsanteil Nr. 9.1 und 9.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 1939 an dem 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 51 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 5, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Buchstabe G bezeichnet

Wertermittlungstichtag	21.03.2024	(= Tag der Gutachtenänderung)
Qualitätstichtag	21.03.2024	

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 02.12.2022 und 10.11.2023
Grundbuchauszug Blatt 1136, Ausdruck vom 02.08.2022
Grundbuchauszug Blatt 1939, Ausdruck vom 02.08.2022
Grundbuchauszug Blatt 2270, Ausdruck vom 17.07.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 14.07.1972 und Änderung vom 27.02.1973 (Kapellenweg 9+11)
Aufteilungspläne Kapellenweg 9+11
Protokolle Eigentümerversammlungen Kapellenweg 9+11 vom 04.10.2019, 09.12.2020; 22.04.2021 und 13.04.2023
Hausgeldabrechnung 2022 und Wirtschaftsplan 2023 Wohnung Nr. 20 Kapellenweg 9+11
Vertrag zur Wohnungsvermittlung an Feriengäste vom 06.09.2015 und Vermittlerabrechnungen für 2022
Energieausweis vom 27.11.2018 Kapellenweg 9
Teilungserklärung vom 04./18.07.1996, 07./23.08.1996 und 25.09.1997 (Kapellenweg 5)
Urkunde Nr. 38/2008 vom 07.01.2008 betreffen Grundbuch Blatt 1939 BVNr. zu 1
Urkunde Nr. N-1568/10 vom 11.11.2010 betreffend Belastung Grundbuch Blatt 1939 Abt. II Nr. 7
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe zur abgabenrechtlichen Situation
Auskunft Landratsamt Oberallgäu aus Baulastenverzeichnis
Baugenehmigungsbescheide Landratsamt Oberallgäu vom 05.05.1972 und 31.01.1973
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu, Stand 01.01.2022
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu

Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

2.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06

Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Literatur:

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen

Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen

Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004

Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004

Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

2.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

2.7 Ortsbesichtigung

Freitag, 03. Februar 2023

Teilnehmer: Vermittlerin der Ferienwohnung
Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Es besteht ein Vertrag zur Vermittlung der Wohnung an Feriengäste. An Zubehör i.S. des § 97 BGB ist die Wohnungs- und Kücheneinrichtung mit Ausstattung vorhanden.

2.9 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung für die Wohnanlage Kapellenweg 9 und 11 erfolgt durch einen gewerblich tätigen Hausverwalter.

Den Wirtschaftsplan für das Abrechnungsjahr 2023 habe ich eingesehen. Die Hausgeldvorauszahlung beträgt derzeit für die Wohnung Nr. 20 monatlich 324 €. Hierin sind die Betriebskosten, die Verwaltergebühren (23,81 €), die Kosten für das Hallenbad (56,12 €) und die Rücklagen für die Instandhaltung (69,85 €) enthalten.

Die Instandhaltungsrücklage hat für die Wohnanlage Kapellenweg 9 und 11 zum 31.12.2022 gesamt 189.652 € und für die Wohnung Nr. 20 und den 2/74 Miteigentumsanteil am Schwimmbad Nr. 34 anteilig 5.321,58 € betragen.

Die Hausverwaltung für die Wohnanlage mit Tiefgarage Kapellenweg 5 erfolgt ebenfalls durch einen gewerblich tätigen Hausverwalter.

Für den 2/14 Miteigentumsanteil Nr. 9.1 und 9.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 1939 an dem 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 51 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 5, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Buchstabe G bezeichnet wurde bisher keine Hausgeldabrechnung erstellt und auch kein Hausgeld bezahlt.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten Blatt 1136 - Wohnung Nr. 20

Grundbuchbezirk	Bolsterlang
Blatt	1136
Gemarkung	Bolsterlang
Bestandsverzeichnis Nr. 1	27,064/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, Kapellenweg 9, 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.897 m ² FINr. 53/1, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 209 m ² FINr. 53/2, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 68 m ² FINr. 53/3, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 45 m ² FINr. 80/4, Nähe Kapellenweg, Gebäude- und Freifläche, Größe 5 m ² FINr. 80/8, Nähe Kapellenweg, Gebäude und Freifläche, Größe 13 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung im Haus II
Bestandsverzeichnis - zu Nr. 1	33/1000 Miteigentumsanteil in Verb. mit Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 34 – Hallenbad – ist nun in Bd. 30 Bl. 1319 eingetragen
Bestandsverzeichnis - zu Nr. 1	Das Miteigentum ist weiter beschränkt durch die in Bd. 26 Bl. 1179 bis 1182 eingetragenen Sondernutzungsrechte
Erste Abteilung Eigentümer	Abt. I Nr. 6.1 Miteigentümer zu 1/2 Abt. I Nr. 6.2 Miteigentümer zu 1/2
Zweite Abteilung Nr. 1 - 5 Zweite Abteilung Nr. 6	Eintragungen sind gelöscht Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kempten, AZ: K 27/22)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung am Anteil Abt. I Nr. 6.2

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten Abt. III Grundschulden:

Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

3.2 Grundbuchdaten Blatt 2270 - Hallenbad Nr. 34

Grundbuchbezirk	Bolsterlang
Blatt	2270
Gemarkung	Bolsterlang
Bestandsverzeichnis	33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, Kapellenweg 9, 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.897 m ² FINr. 53/1, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 209 m ² FINr. 53/2, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 68 m ² FINr. 53/3, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 45 m ² FINr. 80/4, Nähe Kapellenweg, Gebäude- und Freifläche, Größe 5 m ² FINr. 80/8, Nähe Kapellenweg, Gebäude und Freifläche, Größe 13 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan
Erste Abteilung Eigentümer	Abt. I Nr. 1.57 Miteigentümer zu 1/74 Abt. I Nr. 1.58 Miteigentümer zu 1/74

Zweite Abteilung Nr. 23	Am Anteil Abt. I/1.57 und 1.58: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kempten, AZ: K 24/23)
Dritte Abteilung:	kein Eintrag am Anteil Abt. I/1.57 und 1.58

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

Gegenstand des Gutachtenauftrags ist nur der 1/74 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 1.57 und der 1/74 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 1.58.

3.3 Grundbuchdaten Blatt 1939

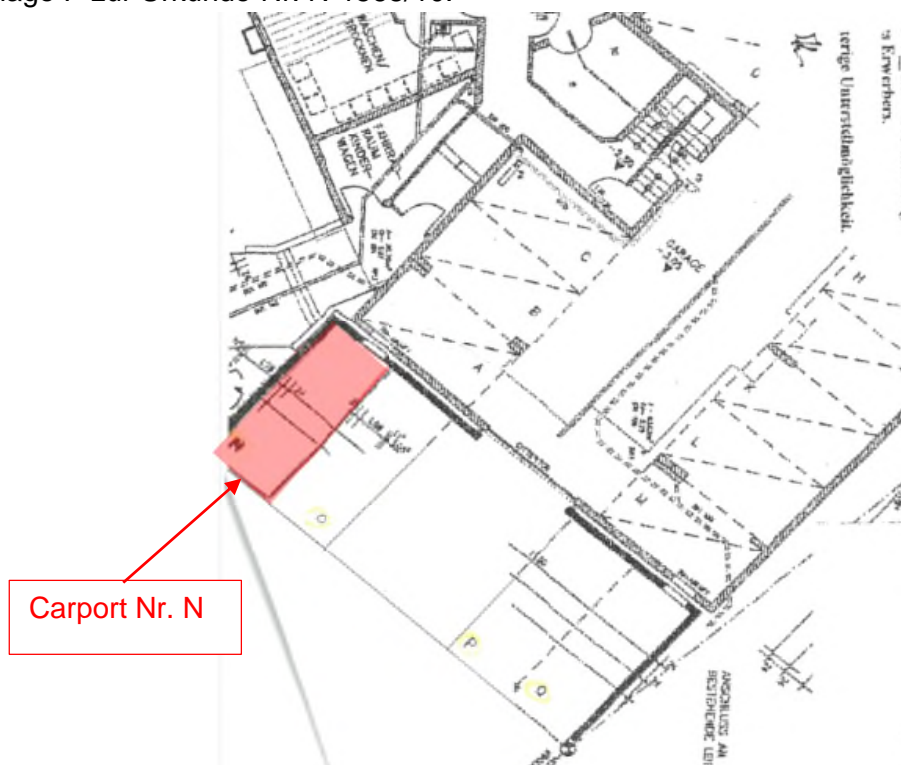
Grundbuchbezirk	Bolsterlang
Blatt	1939
Gemarkung	Bolsterlang
Bestandsverzeichnis Nr. 1	1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 51, Kapellenweg 5, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.178 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Buchst. G bezeichnet; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Blatt 1922 bis 1944); Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.
Bestandsverzeichnis - zu Nr. 1	Der Inhalt der Sondernutzungsrechte ist geändert: Carports Nr. N, O, P sowie Stellplätze Nr. R und S sind nunmehr dieser Tiefgarage zugeordnet.
Bestandsverzeichnis - zu Nr. 1	Der hier vorgetragenen Einheit BVNr. 1 ist nun das Sondernutzungsrecht an dem Carport Nr. Q zugeordnet.
Erste Abteilung Eigentümer	Nr. 9.1 Miteigentümer zu 1/14 Nr. 9.2 Miteigentümer zu 1/14
Zweite Abteilung Nr. 1	Wasserleitungsrecht an Flst. 51 für den jeweiligen Eigentümer Flst. 51/1
Zweite Abteilung Nr. 3	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB a und b) im Gleichrang untereinander
Zweite Abteilung Nr. 5	Am Anteil Abt. I/3.1, 3.2: Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB a) und b) im Gleichrang untereinander
Zweite Abteilung Nr. 6	Am Anteil Abt. I/4.1, 4.2, 4.3 Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB a und b) im Gleichrang untereinander
Zweite Abteilung Nr. 7	Am Anteil Abt. I/5,6 (jetzt Abt. I/9.1 und 9.2) Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB
Zweite Abteilung Nr. 9	Am Anteil Abt. I/7 und 8

Zweite Abteilung Nr. 14	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB Am Anteil Abt. I/7 und 12
Zweite Abteilung Nr. 15	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kempten, AZ: K 27/22)
Dritte Abteilung Nr. 7:	Grundschuldeintragung am Anteil Abt. I Nr. 9.2

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten

- zu Bestandsverzeichnis – Sondernutzungsrechte:
Dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G sind Sondernutzungsrechte an den Carportstellplätzen Nr. N, O, P, und Q sowie an den oberirdischen Stellplätzen Nr. R und S zugeordnet.
Im Grundbuch Abt. II Nr. 7 ist für den Anteil Abt. I Nr. 9.1 und 9.2 entsprechend Bewilligung vom 11.11.2010 URNr. N-1568/10 folgendes geregelt:
Der jeweilige Eigentümer des Miteigentumsbruchteils zu 2/14 Abt I Nr. 9.1 und 9.2. ist unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer berechtigt, den in dem als Anlage P beigefügten Plan mit Carport N bezeichneten Carport zu benutzen.
Den Miteigentümern Abt. II Nr. 8.1/8.2, Nr. 11.1/11.2, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 sind der Tiefgaragenstellplatz Nr. G, die Carportstellplätze Nr. O, P, Q und die oberirdischen Stellplätze Nr. R und S zur Sondernutzung zugeordnet.

Anlage P zur Urkunde-Nr. N-1568/10:



- zu Abt. I Eigentümer:
Gegenstand des Gutachterauftrags ist der 1/14 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 9.1 und der 1/14 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 9.2.
- zu Abt. II:
Rechte und Belastungen in Abt. II bleiben auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. III Grundschulden:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

3.4 Mietverträge

Es besteht ein Vertrag zur Wohnungsvermittlung an Feriengäste. Gemäß Vermittlervertrag vom 06.09.2015 stellen die Eigentümer dem Vermittler die Wohnung Nr. 20 samt Carportstellplatz Nr. N ganzjährig zum Zweck der Vermietung an Feriengäste zur Verfügung. Der Vermittler ist ermächtigt in seinem Namen und für seine Rechnung die Ferienwohnung an Feriengäste zu vermieten, alle erforderlichen Vereinbarungen mit den Gästen zu treffen und die Miete in Empfang zu nehmen. Der Vermittler erhält für seine Leistung eine Provision in Höhe von 15 % der erzielten reinen Mieteinnahmen ohne Nebenkosten.

Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine der beiden Vertragsparteien bis zum 31.03. des jeweiligen Jahres vor Vertragsende eine Kündigung ausgesprochen hat.

3.5 Baurecht

Die Grundstücke FINr. 51, 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bolsterlang als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Grundstücke FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 befinden sich im Geltungsbereich einer Ortsabrundungssatzung. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um Grundstücke, deren Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.6 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

3.7 Kfz-Stellplatzpflicht

Gemäß Baugenehmigungsbescheid vom 31.01.1973 (Tektur) sind auf den Grundstücken FINr. 53, 53/1, 53/2 und 53/3 40 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Die 40 Stellplätze können auf den befestigten Park- und Hofflächen nachgewiesen werden.

3.8 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Die zu bewertenden Grundstücke sind daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Gemeinde Bolsterlang im Landkreis Oberallgäu, ca. 1.150 Einwohner, das Bergdorf Bolsterlang gehört zur Ferienregion der Hörnerdörfer im Oberallgäu und verfügt über ein breites touristisches Angebot mit Wanderwegen, Skipisten und Golfplatz, in Bolsterlang befinden sich ein Dorfladen, eine Bäckerei und ein Kindergarten, weitere Einkaufsmöglichkeiten und die Grundschule befinden sich im 4 km entfernten Fischen

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Ruhige, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr, Busverbindungen nach Sonthofen und Oberstdorf

4.4 Grundstückslage

Am nördlichen Ortsrand von Bolsterlang

4.5 Bebauung der Umgebung

Im Südosten, im Süden und im Südwesten Wohngebäude mit Ferienwohnungen, im Westen Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, im Norden und Nordosten unbebaute Grünlandgrundstücke

5 Grundstücksbeschreibung FINr. 53, 53/1, 53/2 und 53/3

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig, nach Süden spitz verlaufend
Grundstücksbreite	ca. 72 bis 93 m
Grundstückstiefe	ca. 36 m
Straßenfrontlänge	ca. 111 m

5.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 1,7 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,3	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,8	(Geschossflächenzahl)

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsmissionen können durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grünlandgrundstücke jedoch zeitweise bestehen.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Hauszugänge, Hof- und Parkflächen im Süden und Osten asphaltiert,
Terrasse vor Schwimmbad aus Betonplatte mit Beschichtung,
sonst Grünflächen aus Rasen mit verschiedenen Sträuchern, tlw. Thujahecke entlang den Parkflächen

Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

6 Grundstücksbeschreibung FINr. 80//4 und 80/8

Rechteckig geschnittenes Grundstück, Abm. ca. 9 x 2 m,
Grundstücksfläche ist vollständig asphaltiert,
Grundstücke sind mit einem Schuppen bebaut

7 Grundstücksbeschreibung FINr. 51

7.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	unregelmäßig
Grundstücksbreite	bis zu 52 m
Grundstückstiefe	bis zu 42 m
Straßenfrontlänge	ca. 52 m

7.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 4 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit,
Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

7.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

7.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

7.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Bebauung mit Mehrfamilienhaus, Tiefgarage und Carports
GRZ rd. 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,8 (Geschossflächenzahl)

7.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsmissionen können durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grünlandgrundstücke jedoch zeitweise bestehen.

7.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

7.8 Außenanlagen

Hauszugang, Hof- und Parkflächen im Südosten mit Betonsteinpflaster belegt,
sonst Grünflächen aus Rasen mit verschiedenen Sträuchern
Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

7.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

8 Gebäudebeschreibung Kapellenweg 9, 11

8.1 Allgemeines

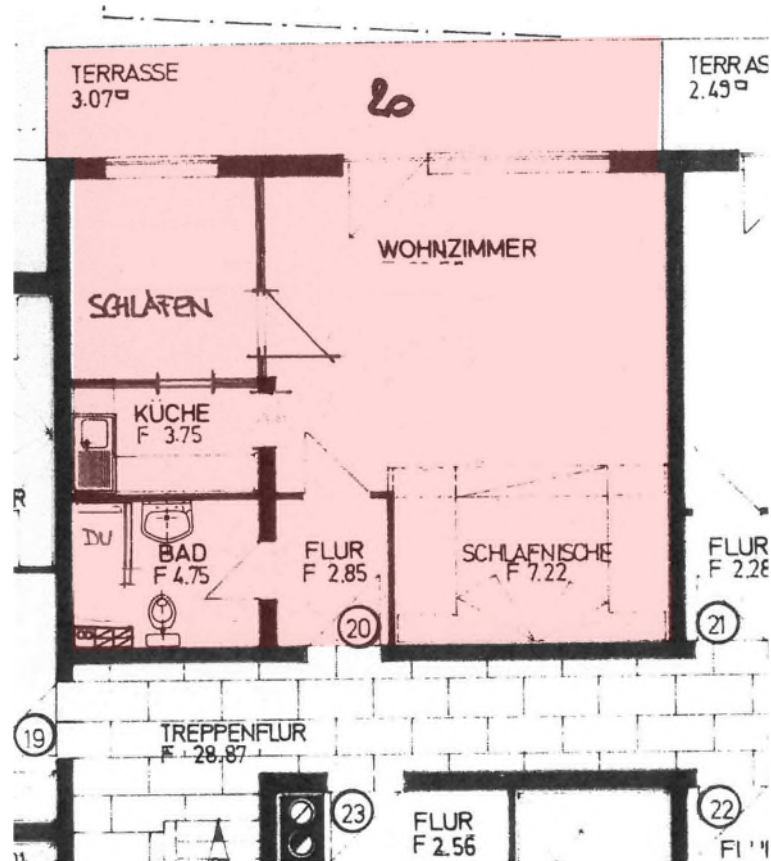
Auf dem Grundstück FINr. 53 befindet sich eine Wohnanlage mit 33 Wohnungen und einem Hallenbad. Die Wohnanlage besteht aus 2 Wohnhäusern mit eingeschossigem Verbindungsbau, in dem sich das Hallenbad befindet. Die Wohnungen werden überwiegend als Ferienwohnungen genutzt.

Die Wohnhäuser bestehen aus Unter- bzw. Kellergeschoss, Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 20 befindet sich im Erdgeschoss des südlichen Wohnhauses Kapellenweg 9.

Die Wohnung Nr. 20 besteht aus Flur, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Schlafnische und überdeckter Terrasse. Die Wohnfläche beträgt 52 m². Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer werden von Westen belichtet, Flur, Bad und Küche sind innenliegend und fensterlos. Der Wohnung Nr. 20 ist ein Kellerraum mit einer Nutzfläche von 6,7 m² zugeordnet.

Grundriss Wohnung Nr. 20:



Sondereigentumseinheit Nr. 34 - Hallenbad:

Die Sondereigentumseinheit Nr. 34 befindet sich im Untergeschoss und besteht aus 2 Auskleideräumen, 1 Sauna mit Vorraum, dem Hallenbad mit Schwimmbecken 14 x 5 m, 2 Duschen, Damen- und Herrentoiletten, einem Technikraum sowie einem Liegehof mit Liegewiese im Freien.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Treppenhäuser, die Kellerflure und Flure zu den Wohnungen, 2 Wasch-/Trockenräume, 2 Fahrrad-/Skiabstellkeller, 2 Heizungsräume und ein Öllageraum.

Die Wohnanlage wurde 1973 erbaut.

Auf den Grundstücken FINr. 80/4 und 80/8 befindet sich ein Schuppen, der zur Unterstellung von Mülltonnen und Gartengeräten genutzt wird.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

8.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Unter-, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, Verbindungsbau nur Untergeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk oder Beton
Decken	Stahlbeton über Unter-, Erd- und Obergeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag und Stahl-/Holzgeländer, Einschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion über Wohnhäusern, Flachdach über Verbindungsbau (Schwimmbad)
Dacheindeckung	Betondachsteine auf Wohnhäusern, bituminöse Flachdachabdichtung mit Kiesschüttung auf Flachdach Verbindungsbau
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Isolierglas in den Kellerräumen, sonst Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (aus 2013 – 2015), Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung im Schwimmbad
Rollladen/Läden	Kunststoffrollladen, tlw. Holzklappläden
Türen/Tore	Alueingangstüren mit Einfachdrahtglas
Innentüren	Stahlblechtüren oder Holzstockrahmen mit Holztürblättern mit lackierter Oberfläche im Untergeschoss, Wohnungseingangstüren aus Stahlumfassungszargen und Holztürblättern mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Glattstrich mit Anstrich im Keller, Natursteinbelag im Treppenhaus und in den Fluren EG-DG
Fassade	Putz und Anstrich, Giebel im oberen Bereich mit Holzzierbekleidung mit Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecken im Untergeschoss unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich im Treppenhaus
Besondere Bauteile	Betoneingangstreppen mit Natursteinbelag und verzinktem Stahlgeländer, Balkon aus auskragenden Betonplatten mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf und Waschmaschinenanschlüsse in den Wasch-/Trockenräumen
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizanlagentechnik Baujahr 1995,

	Heizkörper im Treppenhaus und in den Wasch-/Trockenräumen, kellergeschweißter Stahlblechöllagertank mit 23.700 l Fassungsvermögen, Baujahr 1973
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Von der Eigentümergemeinschaft sind derzeit keine Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen geplant.

8.3 Wohnung Nr. 20

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (aus 2013), Durchsichtfenster zwischen Küche und Schlafzimmer aus Holz mit Einfachglas
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden
Innentüren	Stahlaufassungszargen oder Holzaufassungszargen und Holztürlätter mit kunststoffbeschichteter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen im Bad, sonst Vinylbelag
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, sonst Putz oder Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton mit Gewebetapete und Anstrich im Flur und im Bad, sonst Putz und Raufasertapete mit Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckte Terrasse aus Betonplatte mit Fliesenbelag
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör:	Einbauküche und Möblierung im Flur, Wohn- und Schlafzimmer, ca. 10 Jahre alt
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	geflieste Dusche mit Edelstahlrinne, wandhängendes WC, Waschtisch mit Unterschrank und 1-tlg. Wandschrank im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörper im Wohn- und Schlafzimmer, Handtuchheizkörper im Bad
Elektro	durchschnittliche Ausstattung, Niedervoltdeckeneinbauleuchten im Flur und im Bad
Lüftung	mechanische Entlüftung im Bad und in der Küche (über Abluft- haube)

Beschreibung des Zubehörs:

Küche: Einbauküche bestehend aus Unter- und Oberschränken L-förmig, 1 Hochschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Kühl-/Gefrierschrank, Elektroherd mit Herdabluft, Cerankochfeld und Spülmaschine, Ausstattung mit Geschirr und Besteck, Kaffeemaschine, Wassererhitzer und Toaster

Flur: Unterschrank mit Schuhablage, Hakenleisten mit Hutablage und Kleiderstange

Wohnzimmer: 2-Sitzer-Sofa mit Hocker, Holztisch mit Eckbank und 2 Holzstühle mit Sitz- und Rückenpolsterung, 2-trg. Schrank aus Massivholz mit Fachböden, Flachbildfernseher mit Unterschrank, 3,6 lfm. Einbauschrankschrankwand mit Klappdoppelbett,

Schlafzimmer: Doppelklappbett mit 1-trg. Kleiderschrank

Terrasse: Gartenbank, 2 Gartenstühle und Gartentisch

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wohnung wurde um 2013 modernisiert. Dabei wurde eine Trennwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer eingebaut, die Fenster, die Innentüren, die Badausstattung einschl. Fliesen, die Bodenbeläge, die Wand- und Deckenanstriche und tlw. die Elektroinstallation erneuert.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand. Das Zubehör ist ca. 10 Jahre alt und befindet sich ebenfalls in einem guten Instandhaltungszustand.

8.4 Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
Innentüren	Stahlfassungsrahmen und Holztürblätter mit kunststoffbeschichteter oder lackierter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen
Wandbekleidungen	Fliesen im Saunavorraum und im Bereich der Dusche raumhoch, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	abgehängte Blechpaneeldecke
Besondere Bauteile	Schwimmbecken, Abm. 14 x 5 m, Tiefe 1,35 m bis 1,45 m, Boden und Wände gefliest, umlaufender Überlauf mit Kunststoffrost und 2 Edelstahleinstiegsleitern, Sandfilteranlage mit Pumpe
Besondere Einbauten	Trockensauna in Holzbauweise mit Elektroofen und Münzautomat
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Stand-WCs in den Toiletten, Waschbecken im Vorraum der WCs, 2 geflieste Duschen mit 4 Duschplätzen im Schwimmbad, Bodenablauf, Dusche mit Brauseschlauch und Kopfbrause und Kunststofftauchbecken im Saunavorraum
Heizung	Heizkörper
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Be- und Entlüftungsanlage mit Entfeuchtung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fenster wurden um 2015 erneuert. Ansonsten stammt die Hallenbadausstattung wie Bodenbeläge, Türen, Deckenbekleidung und die Haustechnik aus der Bauzeit. Das Alter der Schwimmbadtechnik ist nicht bekannt, da der Technikraum nicht besichtigt werden konnte.

Das Schwimmbad befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

8.5 Schuppen auf FINr. 80/4 und 80/8

Schuppen in Holzbauweise auf Asphaltbelag, Wände aus Holzriegelwerk mit äußerer Holzbekleidung, Nordwand mit Bekleidung aus Faserzementplatten, Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Bitumenschweißbahn, Holzschiebetore,

Grundfläche Schuppen ca. 6 m x 2,5 m, Alter ca. 20 Jahre

Der Schuppen befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

9 Gebäudebeschreibung Tiefgarage und Carport Nr. N auf FINr. 51

Tiefgarage mit 12 Stellplätzen mit Betonsteinpflaster, Wände, Stützen, Unterzüge und Decke aus Stahlbeton unverputzt mit Anstrich, Sektionaltor mit Elektroantrieb und Schlupftüre,

Carport N, O, P, Q und überdeckte Tiefgaragenzufahrt mit Betonboden mit Glattstrich, Wände dreiseitig aus Stahlbeton unverputzt mit Anstrich, Stahlbetonstützen und Stahlbetondecke mit Anstrich, keine Elektroinstallation im Bereich der Carports,

Carport nach Osten offen

Die Tiefgaragenstützen und Tiefgaragenwände weisen teilweise am Bodenanschluss Farb- und Betonabplatzungen infolge Chlorideinwirkung (durch Streusalz) auf. Ansonsten befinden sich die Tiefgarage und die Carports in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Tiefgarage und die Carports sind Bestandteil der Wohnanlage Kapellenweg 5 mit 11 Wohnungen. Die Wohnanlage mit Tiefgarage und Carport wurde um 1996/1997 erbaut.

10 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage im Bergdorf Bolsterlang.

Die Wohnung Nr. 20 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung, eine durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung und eine ausreichende Belichtung ohne Fern- oder Bergblick. Die Wohnung wird als Ferienwohnung genutzt und ist voll eingerichtet und ausgestattet. Die Wohnung eignet sich sowohl für eine Vermietung als Ferienwohnung als auch für eine Dauervermietung.

Das gemeinschaftlich genutzte Hallenbad verfügt über eine durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung.

Die oberirdischen Stellplätze werden gemeinschaftlich genutzt.

Baulicher Wärmeschutz:

Für das Mehrfamilienhaus Kapellenweg 9 liegt ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung vor, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs in den Jahren 2014 bis 2017 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wird mit 81,8 kWh/(m²*a) angegeben. Der bauliche Wärmeschutz ist trotz des günstigen Endenergieverbrauchskennwerts nur als einfach einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Rollladenkästen, der obersten Geschossdecke und der Dachschrägen. Die Heizanlage ist überaltert und unwirtschaftlich.

Bei dem 2/14 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 9.1 und 9.2 an dem 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 51, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G handelt es sich um ein Sondernutzungsrecht an dem Carportstellplatz Nr. N.

Hausverwaltung Kapellenweg 9+11:

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2021 für die Wohnung Nr. 20 2,66 €/m²-Wohnfläche/Monat betragen. Dieser Wert liegt im durchschnittlichen Bereich der Bandbreite für vergleichbare Wohnungen aus den 70er Jahren. Aufgrund der Preissteigerungen bei Heizöl und der CO₂-Abgabe ist künftig mit einer erheblichen Erhöhung der Heizkosten zu rechnen.

Die Instandhaltungsrücklage hat für die Wohnanlage Kapellenweg 9 und 11 zum 31.12.2022 gesamt 189.652 € und für die Wohnung Nr. 20 anteilig 5.321,58 € betragen. Derzeit werden mit rd. 17 €/m²-Wohnfläche/Jahr ausreichend Instandhaltungsrücklagen gebildet.

Hausverwaltung Kapellenweg 5:

Für den Carportstellplatz Nr. N wurde bisher kein Hausgeld bezahlt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlage 1 ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben.

An der Wohnanlage Kapellenweg 9+11 wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen

Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 50 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 30 Jahre geschätzt.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

Die Wohnanlage Kapellenweg 9, 11 wurde mit Bescheiden des Landratsamts Oberallgäu vom 05.05.1972, 22.12.1972 und 31.01.1973 baurechtlich als Landwohnhäuser baurechtlich genehmigt. Die Baugenehmigungen enthalten keine nähere Zweckbestimmung. Die Wohnungen in der Wohnanlage können sowohl für ständiges Wohnen oder als Ferienwohnung genutzt werden. Die Wohnanlage Kapellenweg 5 mit Tiefgarage und Carportstellplätzen ist ebenfalls baurechtlich genehmigt.

Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden nach Auskunft des Landratsamts Oberallgäu auf den zu bewertenden Grundstücken nicht übernommen.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Wirtschaftliche Einheit:

Der 27,064/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung im Haus II, eingetragen im Grundbuch von Bolsterlang Blatt 1136 und der 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 1.57 und 1.58 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Marktlage:

Am Grundstücksmarkt besteht eine rege Nachfrage nach vergleichbaren Ferienwohnungen in Bolsterlang und in vergleichbaren Gemeinden im Landkreis Oberallgäu. Die Nachfrage ist auch trotz der gestiegenen Finanzierungszinsen stabil. Die Verkäuflichkeit der Wohnung Nr. 20 in wirtschaftlicher Einheit mit dem 2/74 Miteigentumsanteil an dem Hallenbad Nr. 34 ist daher als gut einzustufen.

Für Carportstellplätze besteht in Bolsterlang ebenfalls eine rege Nachfrage. Die Verkäuflichkeit des Sondernutzungsrechts an dem Carportstellplatz Nr. N ist daher ebenfalls als gut einzustufen.

11 Wertermittlung

11.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 20, dem Schwimmbadanteil und dem Sondernutzungsrecht an dem Carportstellplatz handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall steht jedoch auch eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung. Der Verkehrswert wird daher aus dem Vergleichswert abgeleitet. Für die Wohnung Nr. 20 und den Miteigentumsanteil am Hallenbad Nr. 34 wird der Ertragswert zusätzlich zur Plausibilisierung des Verkehrswerts ermittelt.

11.2 Vergleichswert Wohnung Nr. 20 und Miteigentum am Hallenbad

Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne von § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt:

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke bzw. Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichende übereinstimmende Merkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf Ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu habe ich 15 Vergleichspreise aus Verkäufen von eingerichteten Ferienwohnungen in den Gemarkungen Bolsterlang, Obermaiselstein, Ofterschwang und Fischen erhalten. Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich Lage, Baujahr und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Es ist lediglich eine zeitliche Anpassung wegen Kaufpreisssteigerungen erforderlich. Bei den Vergleichspreisen ist jeweils ein Miteigentumsanteil an einem Hallenbad enthalten.

Die Kaufpreise werden aus Datenschutzgründen nur in anonymisierter Form dargestellt.

Übersicht Vergleichspreise:

	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis je m ² -Wohnfl.	Kauf- datum	zeitliche Anpassung	Vergleichspreis je m ² -Wohnfl.
A	Bolsterlang	1975	30 m ²	3.474 €	2021	17,5%	4.082 €
B	Bolsterlang	1975	47 m ²	3.736 €	2022	7,5%	4.016 €
C	Obermaiselstein	1974	49 m ²	3.301 €	2022	7,5%	3.549 €
D	Ofterschwang	1971	36 m ²	3.889 €	2022	7,5%	4.181 €
E	Obermaiselstein	1975	42 m ²	5.732 €	2022	7,5%	6.162 €
F	Fischen	1971	44 m ²	4.930 €	2022	7,5%	5.300 €
G	Ofterschwang	1972	62 m ²	4.486 €	2022	7,5%	4.822 €
H	Ofterschwang	1971	36 m ²	4.028 €	2022	7,5%	4.330 €
I	Bolsterlang	1973	33 m ²	4.849 €	2022	7,5%	5.213 €
J	Ofterschwang	1971	69 m ²	4.263 €	2023	2,0%	4.348 €
K	Ofterschwang	1971	30 m ²	4.900 €	2023	2,0%	4.998 €
L	Bolsterlang	1972	57 m ²	3.878 €	2023	2,0%	3.956 €
M	Bolsterlang	1973	42 m ²	3.215 €	2023	2,0%	3.279 €
N	Ofterschwang	1971	37 m ²	4.424 €	2023	2,0%	4.512 €
O	Obermaiselstein	1975	37 m ²	4.137 €	2023	2,0%	4.220 €
Mittelwert			50 m ²				4.465 €
Mittelwert ohne Extremwert E und M							4.425 €

Standardabweichung ohne Extremwert E und M

522 €

Variationskoeffizient ohne Extremwert E und M

0,118

Die Standardabweichung veranschaulicht die durchschnittliche Streuung der verwendeten Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Die Standardabweichung liegt im vorliegenden Fall bei 522 €.

Der Variationskoeffizient gibt Auskunft über die Qualität des Datenmaterials. Er ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel. Der Variationskoeffizient liegt im vorliegenden Fall bei 0,118. Es handelt sich somit um eine statistisch gute Qualität der Datenauswahl, da der Variationskoeffizient unter 0,15 liegt. Die Vergleichspreise sind daher gut verwendbar.

Als Verkehrswert wird der arithmetische Mittelwert ohne Berücksichtigung der Extremwerte E und M mit 4.425 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 20 einschl. Miteigentumsanteil am Hallenbad Nr. 34 ermittelt sich somit wie folgt:

	Wohnfläche	52 m ²	
x	Verkehrswert je m ² -Wohnfläche	4.425 €	
=	Verkehrswert Wohnung Nr. 20 einschl. Hallenbadanteil		230.100 €
	gerundet		230.000 €

Der Zeitwert des Zubehörs ist im Verkehrswert enthalten und wird anteilig auf 10.000 € geschätzt.

Der Anteil des 2/74 Miteigentumsanteils Nr. 1.57 und 1.58 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan wird im Ertragswertverfahren unter Pkt. 11.4.3 ermittelt, da bei den herangezogenen Vergleichspreisen der Hallenbadanteil nicht gesondert ausgewiesen wird und auch ansonsten keine Vergleichspreise von Schwimmbadanteilen vorliegen.

Der Verkehrswert setzt sich somit wie folgt zusammen:

	Verkehrswert Wohnung Nr. 20 ohne Zubehör	220.000 €
+	Zeitwert Zubehör	10.000 €
=	Verkehrswert Wohnung Nr. 20 einschließlich Zubehör und einschließlich Hallenbadanteil	230.000 €
-	Verkehrswert 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 1.57 und 1.58 an dem Sondereigentum Nr. 34 Hallenbad (lt. Pkt. 11.4.3)	- 14.000 €
=	Verkehrswert Wohnung Nr. 20 einschließlich Zubehör ohne Anteil an Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad	216.000 €

11.3 Vergleichswert Sondernutzungsrecht an Carport Nr. N

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne von § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall liegen keine zeitnahen Vergleichspreise vor. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu werden keine Vergleichspreise für Garagen- und Carportstellplätze ausgewiesen. Hilfsweise werden daher die im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu veröffentlichten Kaufpreise für Kfz-Stellplätze im Teilmarkt Wohnungseigentum/Mehrfamilienhäuser herangezogen:

Tabelle 4-13: Mittlere Kaufpreise in Euro für Kfz-Stellplätze WEG - MFH

	Carport	Stellplatz	Tiefgarage	Garage
Median (auf 1.000 gerundet)	13.000	6.000	20.000	18.000
Mittelwert (auf 100 gerundet)	12.100	6.100	19.600	16.700
Standardabweichung	3.406	2.511	5.373	5.629
Minimum	5.000	500	4.000	1.500
Maximum	17.500	15.000	40.000	35.000
Anzahl	46	134	287	67

Der Vergleichswertermittlung wird der Mittelwert für Carports mit 12.100 € herangezogen. Der Mittelwert bedarf einer Anpassung wegen Preissteigerungen seit 2021 um +12,5 % und wegen der Ausführung in Massivbauweise um + 7,5 %. Der Vergleichswert für das Sondernutzungsrecht an dem Carportstellplatz Nr. N auf dem Grundstück FINr. 51 ermittelt sich somit wie folgt:

Der Verkehrswert für den Carportstellplatz Nr. N ergibt sich somit zu:

Mittelwert Carport		12.100 €
+ zeitliche Anpassung	12,5%	1.513 €
+ Ausführung Massivbauweise	7,5%	908 €
= Verkehrswert Carportstellplatz Nr. N		14.520 €
Verkehrswert gerundet		15.000 €

11.4 Ertragswert

11.4.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 20 und Hallenbad

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu herangezogen.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 11600101 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Fläche der Nutzungsart M mit 340 €/m² erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,35, einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Die zu bewertenden Grundstücke weichen von der Richtwertnorm ab und sind mit einem Mehrfamilienhaus (> 6 WE) bebaut. Der Korrekturfaktor bei der abweichenden Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus wird vom Gutachterausschuss mit +20 % angegeben. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung um + 20 %.

Die Grundstücke sind abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabenfreier Bodenrichtwert 340 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	21.03.2024	1,05	357 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	357 €/m ²
Gebäudeart	EFH	MFH	1,20	428 €/m ²
Fläche (m ²)		2897	1,00	428 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	428 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00	428 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				428 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
53	2897 m ²	x	428 €/m ²	1.239.916 €
+ 53/1	209 m ²	x	428 €/m ²	89.452 €
+ 53/2	68 m ²	x	428 €/m ²	29.104 €
+ 53/3	45 m ²	x	428 €/m ²	19.260 €
+ 80/4	5 m ²	x	428 €/m ²	2.140 €
+ 80/8	13 m ²	x	428 €/m ²	5.564 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gesamt gerundet				1.385.436 € 1.385.000 €
davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. 20 27,064/1000 Miteigentumsanteil				37.484 €
davon Bodenwertanteil Hallenbad Nr. 34 33/1000 Miteigentumsanteil davon 2/74				45.705 € 1.235 €

11.4.2 Ertragswert Wohnung Nr. 20, Grundbuch Blatt 1136

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Gebäudereinertrag
- x Barwertfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/- Besondere objektspezifische Merkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei der Ertragswertberechnung wird eine Dauervermietung unterstellt.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt derzeit als Ferienwohnung genutzt wird. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für möblierte Wohnungen werden derzeit in Bolsterlang und in vergleichbaren Gemeinden im Bereich der Hörnergruppe je nach Größe, Alter und Ausstattung (mit Schwimmbadnutzung) Mieten in einer Spanne von 12,50 bis 15,50 €/m² erzielt. Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudealters, der durchschnittlichen und zeitgemäßen Ausstattung und des fehlenden Bergblicks im mittleren Bereich der Spanne mit 14,00 €/m² Wohnfläche angesetzt. Ein oberirdischer Pkw-Stellplatz ist in dem Mietansatz enthalten.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2023) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Eigentumswohnungen mit 405 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung und der Bodenwertanteil am Hallenbad in voller Höhe zugrunde gelegt:

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 20	37.484 €
+ 2/74 MEA an Bodenwertanteil Hallenbad	1.235 €
= Rentierlicher Bodenwert	38.719 €

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,0 bis 2,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 1,0 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 0,75 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete Wohnung Nr. 20	52 m²	14,00 €	728 €
= Monatlicher Ertrag:			728 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		8.736 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten		405 €	
Instandhaltungskosten	52 m²	13,30 €/m²	692 €
Mietausfallwagnis	2%	175 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	15%	1.271 €	- 1.271 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			7.465 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	0,75%		
- Bodenwertverzinsung	0,75%	aus 38.719 €	- 290 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			7.174 €
Restnutzungsdauer (RND):	29 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	25,98		
= Ertragswert der baulichen Anlage	7.174 €	25,98	186.359 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 20 u. Hallenbad			38.719 €
= Vorläufiger Ertragswert			225.077 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vorläufiger Ertragswert	225.077 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entfällt	- €
= Ertragswert einschl. Zubehör und Miteigentumsanteil an Hallenbad gerundet	225.077 € 225.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig (-2,2 %) unter dem aus dem Vergleichswert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

11.4.3 Ertragswert 2/74 Miteigentumsanteil an Sondereigentum Nr. 34 Hallenbad

Der unter Pkt. 11.4.2 ermittelte Ertragswert enthält den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Hallenbad Nr.34. Der 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 1.57 und 1.58 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang wird nachfolgend berechnet.

Der Ertragswertberechnung wird für das Hallenbad eine Miete von 9,00 €/m²-Nutzfläche zugrunde gelegt, dies entspricht einem Mietanteil von rd. 48 €/Monat für den 2/74 Miteigentumsanteil an der Sondereigentumseinheit Nr. 34.

Der Ertragswert für das Schwimmbad ermittelt sich somit wie folgt:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Hallenbad	198 m ²	9,00 €		1.782 €
= Monatlicher Ertrag:				1.782 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			21.384 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten		405 €		
Instandhaltungskosten	198 m ²	13,30 €/m ²	2.633 €	
Mietausfallwagnis		2%	428 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	16%	3.466 €	-	3.466 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				17.918 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	0,75%			
- Bodenwertverzinsung	0,75%	aus	45.705 €	- 343 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				17.575 €
Restnutzungsdauer (RND):	29 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	25,98			
= Ertragswert der baulichen Anlage	17.575 €	25,98		456.530 €
+ Bodenwertanteil Schwimmbad Nr. 34				45.705 €
= Vorläufiger Ertragswert				502.235 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vorläufiger Ertragswert	502.235 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entfällt	- €
= Ertragswert Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad gerundet	502.235 € 502.000 €
davon 2/74 Miteigentumsanteil an Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad gerundet	13.568 € 14.000 €

11.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

	Verkehrswert Wohnung Nr. 20 ohne Zubehör	220.000 €
+	Zeitwert Zubehör	10.000 €
=	Verkehrswert Wohnung Nr. 20 einschließlich Zubehör und einschließlich Hallenbadanteil	230.000 €
-	Verkehrswert 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 1.57 und 1.58 an dem Sondereigentum Nr. 34 Hallenbad (lt. Pkt. 11.4.3)	- 14.000 €
=	Verkehrswert Wohnung Nr. 20 einschließlich Zubehör ohne Anteil an Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad	216.000 €
	Verkehrswert Carportstellplatz Nr. N	15.000 €

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Da im vorliegenden Fall eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von vergleichbaren Wohnungen zur Verfügung gestanden hat, wurde der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wurde mittels des Ertragswerts plausibilisiert.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für

- den 27,064/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung im Haus II eingetragen im Grundbuch von Bolsterlang Blatt 1136

der Verkehrswert zu: 216.000 €

- den 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 1.57 und 1.58 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan

der Verkehrswert zu: 14.000 €

- den 2/14 Miteigentumsanteil Nr. 9.1 und 9.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 1939 an dem 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 51 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 5, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Buchstabe G bezeichnet (Sondernutzungsrecht an Carport Nr. N)

der Verkehrswert zu: 15.000 €

jeweils zum Wertermittlungsstichtag

21.03.2024

Westerheim, den 12.04.2023, geä. 21.03.2024

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

12.1 Grundflächen

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277/2005. Die Grundfläche errechnet sich aus der Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, also diejenige Fläche auf dem Grundstück, die durch die vertikale Grundrissprojektion aller Geschosse der oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt wird.

Wohnanlage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Wohnhaus Süd	10,81	15,00	1,00	162,15 m ²
	14,00	15,00	1,00	210,00 m ²
	2,74	1,50	1,00	4,11 m ²
Schwimmbad	18,00	11,10	1,00	199,80 m ²
	8,55	3,00	-1,00	-25,65 m ²
Wohnhaus Nord	10,96	15,00	1,00	164,40 m ²
	2,80	3,00	1,00	8,40 m ²
	13,04	15,00	1,00	195,60 m ²
Wohnanlage				918,81 m ²
Zusammenstellung				
Wohnanlage	gerundet			919 m ²
Grundfläche gesamt				919 m ²

Grundflächenzahl 919,00 m² / 3224 m² = 0,3

12.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche	
Untergeschoss					
Wohnhaus Süd	10,81	15,00	1,00	162,15	m²
	14,00	15,00	1,00	210,00	m²
	2,74	1,50	1,00	4,11	m²
Schwimmbad	18,00	11,10	1,00	199,80	m²
	8,55	3,00	-1,00	-25,65	m²
Wohnhaus Nord	10,96	15,00	1,00	164,40	m²
	2,80	3,00	1,00	8,40	m²
	13,04	15,00	1,00	195,60	m²
Erdgeschoss					
Wohnhaus Süd	10,81	15,00	1,00	162,15	m²
	14,00	15,00	1,00	210,00	m²
Wohnhaus Nord	10,96	15,00	1,00	164,40	m²
	13,04	15,00	1,00	195,60	m²
Obergeschoss					
Wohnhaus Süd	10,81	15,00	1,00	162,15	m²
	14,00	15,00	1,00	210,00	m²
Wohnhaus Nord	10,96	15,00	1,00	164,40	m²
	13,04	15,00	1,00	195,60	m²
Dachgeschoss					
Wohnhaus Süd	10,81	15,00	1,00	162,15	m²
	14,00	15,00	1,00	210,00	m²
Wohnhaus Nord	10,96	15,00	1,00	164,40	m²
	13,04	15,00	1,00	195,60	m²
Wohnhaus				3.115,26	m²
Zusammenstellung					
Wohnhaus	gerundet			3.115	m²
Bruttogrundfläche gesamt				3.115	m²

Geschossflächenzahl: $2.557 \text{ m}^2 / 3224 \text{ m}^2 = 0,8$

12.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Wohnung Nr. 20	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	1,48	1,89	1,00	2,80 m ²
Bad	2,45	1,85	1,00	4,53 m ²
	0,19	0,93	-1,00	-0,18 m ²
	0,19	0,71	-0,50	-0,07 m ²
Küche	2,50	1,48	1,00	3,70 m ²
Schlafen	2,49	2,54	1,00	6,32 m ²
Wohnen	5,17	4,18	1,00	21,61 m ²
	3,59	2,00	1,00	7,18 m ²
Terrasse überdeckt	8,16	1,48	0,50	6,04 m ²
Summe				51,94 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 20				51,94 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 20		gerundet		52 m ²
Wohnfläche gesamt				52 m ²

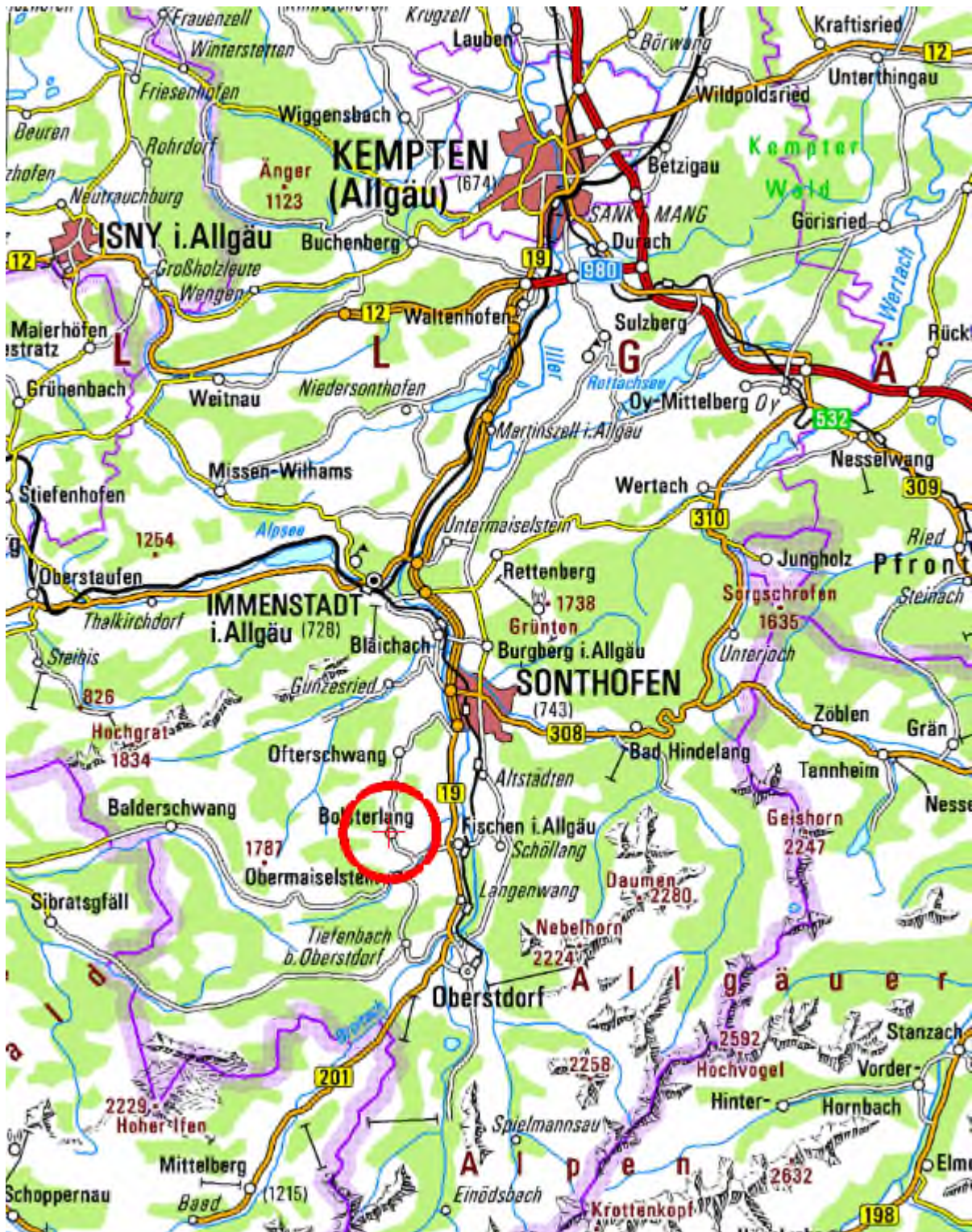
12.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Keller Nr. 20	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Keller Nr. 20	6,67	1,00	1,00	6,67 m ²
Summe				6,67 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,20 m ²
Keller Nr. 20				6,47 m ²
Schwimmbad Nr. 34	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Auskleideraum Süd	7,73	1,00	1,00	7,73 m ²
Saunaraum	15,44	1,00	1,00	15,44 m ²
Schwimmhalle mit WC	17,40	11,10	1,00	193,14 m ²
	9,15	3,00	-1,00	-27,45 m ²
Auskleideraum Nord	8,65	1,00	1,00	8,65 m ²
Summe				197,51 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Schwimmbad Nr. 34				197,51 m ²
Zusammenstellung				
Keller Nr. 20	gerundet			6 m ²
Schwimmbad Nr. 34	gerundet			198 m ²
Nutzfläche gesamt				204 m ²

13 Anlagen

13.1 Übersichtslageplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

13.2 Ortsplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

13.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Immenstadt i. Allgäu

Marienplatz 12
87509 Immenstadt i. Allgäu

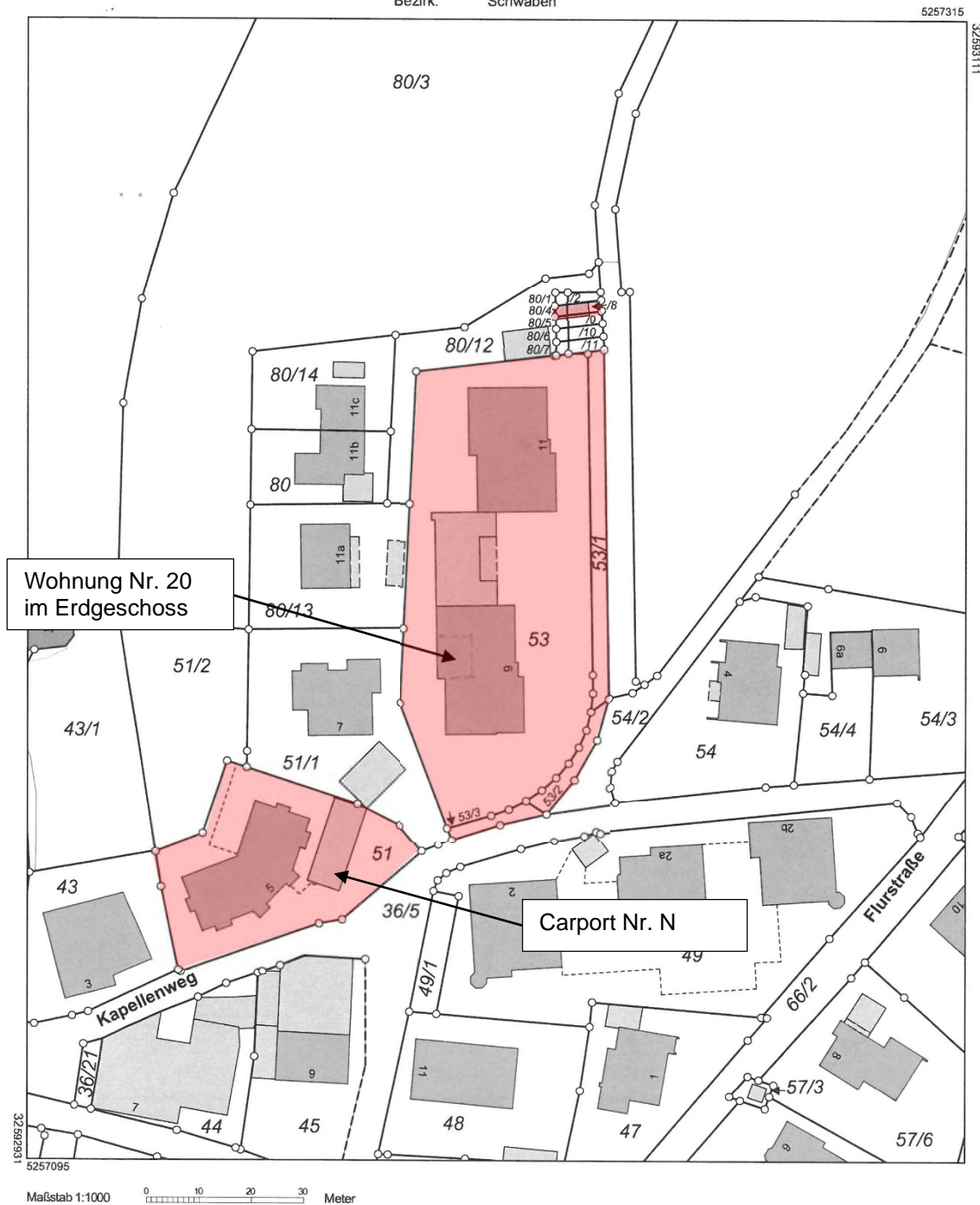
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

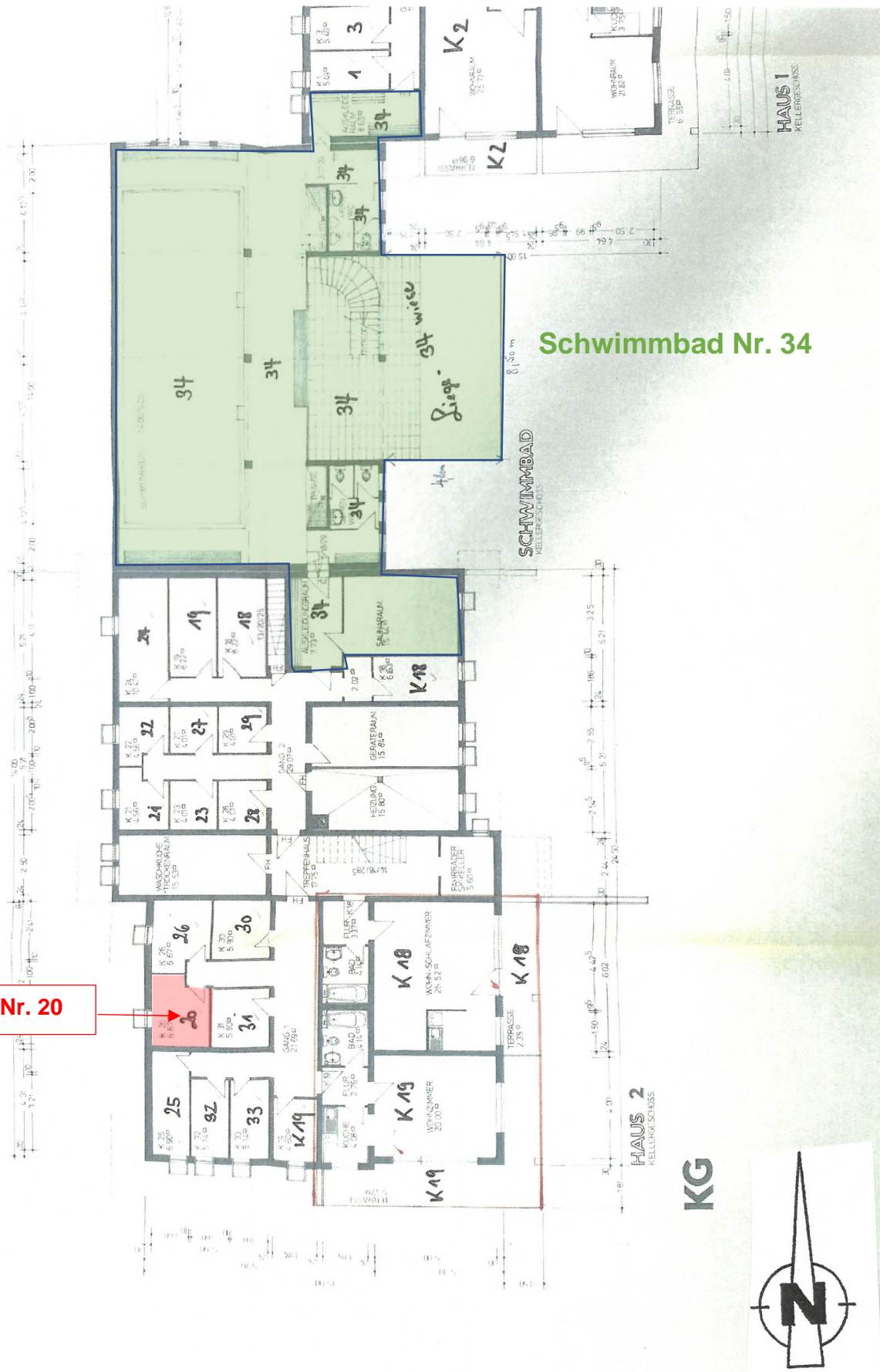
Erstellt am 08.12.2022

Flurstück: 53
Gemarkung: Bolsterlang

Gemeinde: Bolsterlang
Landkreis: Oberallgäu
Bezirk: Schwaben



13.4 Aufteilungspläne Kapellenweg 9 + 11



Grundriss Untergeschoss Kapellenweg 9 und Schwimmbad

HAUS 2
ERDGESCHOSS

Unit 20 (Highlighted):

- TERRASSE: 3.07m
- WOHNZIMMER: F 22.56
- SCHLAFZIMMER: F 12.48
- FLUR: F 2.85
- KUCHE: F 3.75
- BAD: F 4.75

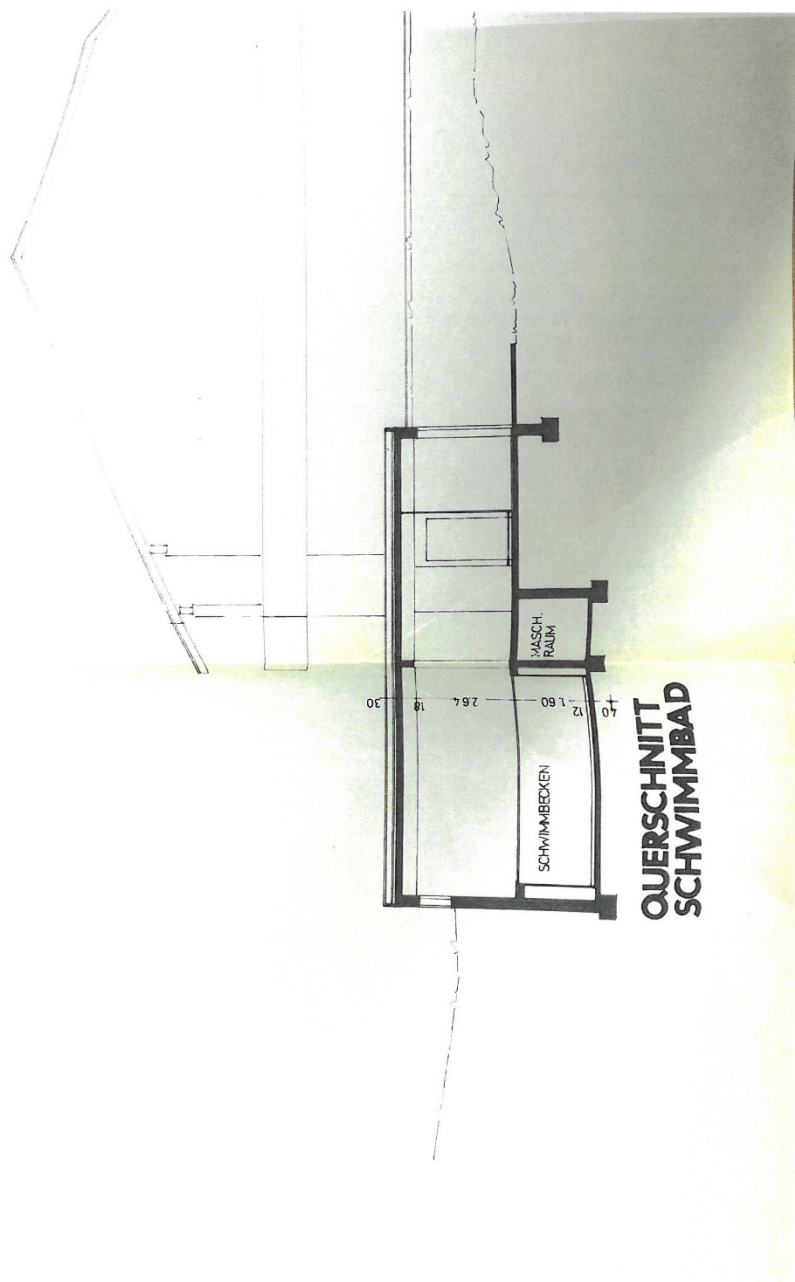
Other Units and Rooms:

- Unit 18:**
 - WOHNZIMMER: F 20.00
 - KINDERZIMMER: F 9.13
 - SCHLAFZIMMER: F 12.48
 - FLUR: F 9.63
 - KUCHE: F 5.52
 - BAD: F 3.77
 - WC: F 1.66
 - ESSZ.: F 8.19
- Unit 19:**
 - WOHNZIMMER: F 21.55
 - KINDERZIMMER: F 9.13
 - SCHLAFZIMMER: F 12.48
 - FLUR: F 9.63
 - KUCHE: F 5.52
 - BAD: F 3.77
 - WC: F 1.66
 - ESSZ.: F 7.36
- Unit 21:**
 - WOHNZIMMER: F 24.77
 - FLUR: F 2.36
 - BAD: F 3.69
 - KUCHE: F 3.75
- Unit 22:**
 - WOHNZIMMER: F 24.77
 - FLUR: F 2.23
 - BAD: F 3.69
 - KUCHE: F 3.75
- Unit 23:**
 - WOHNZIMMER: F 20.65
 - FLUR: F 2.56
 - BAD: F 3.77
 - KUCHE: F 3.75

Central Corridor (TREPPENFUR): F 26.81

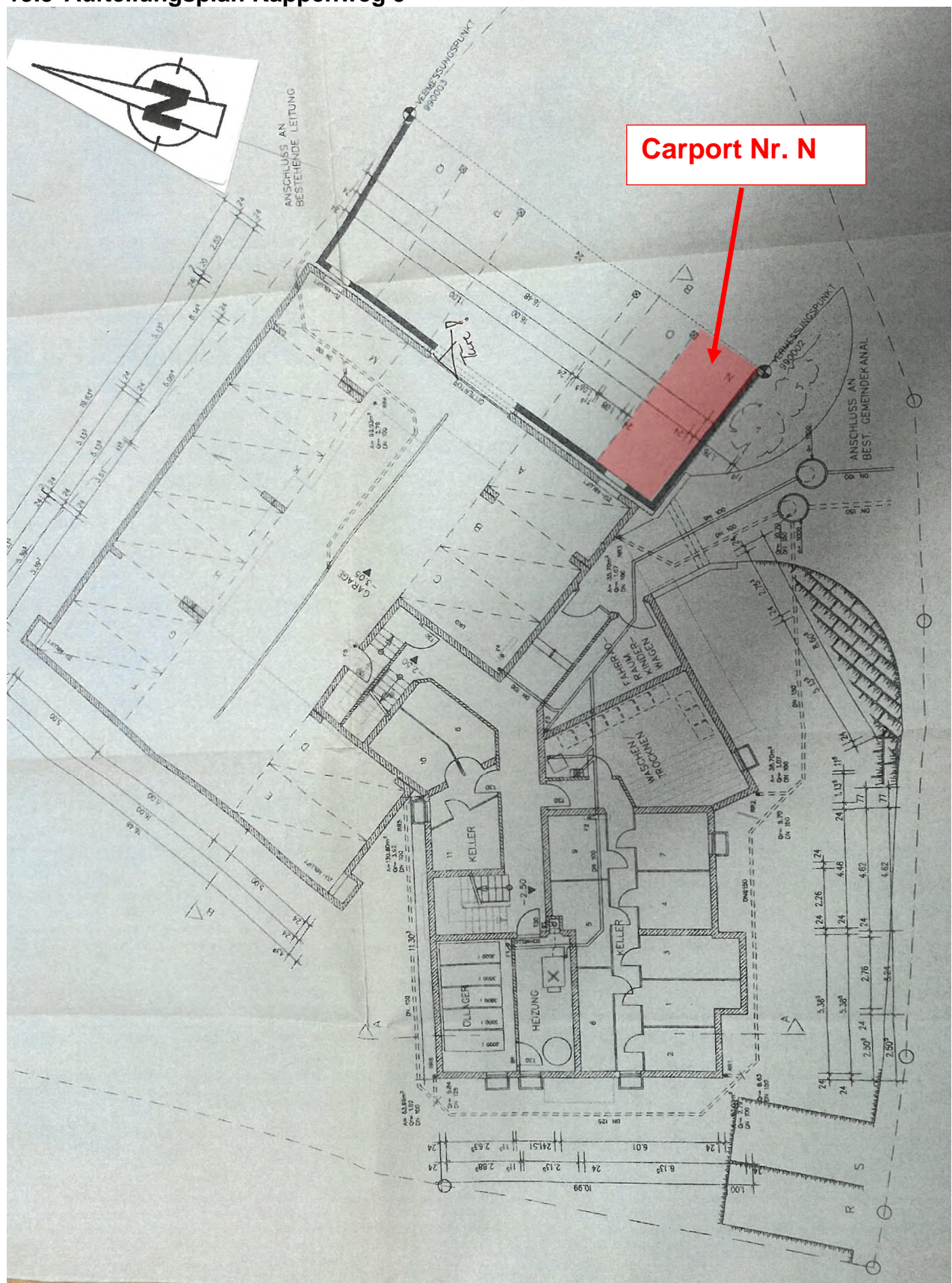
Dimensions (m):

- Overall width: 15.00
- Overall depth: 10.81
- Unit 20 width: 3.30
- Unit 18 width: 3.30
- Unit 19 width: 3.30
- Unit 21 width: 3.30
- Unit 22 width: 3.30
- Unit 23 width: 3.30



Schnitt Schwimmbad

13.5 Aufteilungsplan Kappenweg 5



Grundriss Kellergeschoss, Tiefgarage und Carports

13.6 Fotos Kapellenweg 9 und Hallenbad

Bild 1 – Haus 2 (Kapellenweg 9) von Westen



Bild 2 – Haus 2 (Kapellenweg 9) von Süden



Bild 3 – Haus 2 (Kapellenweg 9) von Osten

