



Klaus A. Braun

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für das

**Wohnungseigentum (WEG) Nr. 28 im Erdgeschoss
(32,09/1.000 Miteigentumsanteil - MEA)**

Bahnhofstraße 37 | 87616 Marktoberdorf

Gemarkung Marktoberdorf | Flurstück Nr. 1709/3

Amtsgericht Kaufbeuren | K 31/23



Wertermittlungstichtag | 08.04.2025

Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 28

120.000 €

**Gutachten Nr. 24-063-937
Gutachten vom 07.06.2025**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuchangaben	6
1.2	Vorbemerkungen	7
1.3	Grundlagen	8
1.4	Literaturverzeichnis	9
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Makrolage	10
2.1.1	Mikrolage	11
2.2	Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	12
2.3	Nutzung / Grundriss / Wohnfläche	13
2.4	Baugrund	15
3	Rechtliche Gegebenheiten	16
3.1	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	16
3.2	Entwicklungszustand	16
3.3	Baugenehmigungen	16
3.4	Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	17
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	17
3.6	Teilungserklärung	17
3.7	Denkmalschutz	18
3.8	Mögliche Altlasten	18
3.9	Hochwasserlage	18
4	Baubeschreibung	19
4.1	Allgemein bautechnische Beschreibung - Wohnhaus	19
4.1.1	Innenausstattung - WEG Nr. 28	22
4.2	Sonstige bauliche Anlagen	22
4.3	Energieausweis	23
4.4	Vermeintliches Zubehör	23
4.5	Außenanlagen Gemeinschaftseigentum	23
4.6	Außenanlagen Sondereigentum	24
4.6.1	Kfz-Stellplatz Nr. 19	24
4.6.2	Garten	24
5	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	25
6	Zahlen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung	27
6.1	Nutzung / Vermietungssituation	27
6.2	Bewirtschaftungskosten	27
6.2.1	Wohnung Nr. 28	27
6.3	Instandhaltungsrücklagen	27
6.3.1	Wohnung Nr. 28	27
6.3.2	Mietsituation zum Wertermittlungstichtag	27
7	Beurteilung	28
7.1	Grundrissgestaltung	28
7.2	Besonnung/Belichtung	28
7.3	Bauzustand und Modernisierung	28
7.4	Immissionsbelastung	28
7.5	Energetische Betrachtung	28
7.6	Drittverwendung	28
7.7	Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	28
7.8	Marktlage	29
7.9	Marktgängigkeit	30
8	Wertermittlung	31
8.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	32

9	Bodenwert	33
9.1	Vorbemerkung	33
9.2	Vergleichswertverfahren	33
9.2.1	Notwendige Anpassungen	33
9.2.2	Ermittlung Vergleichswert	34
9.3	Bodenrichtwert	34
9.3.1	Wertanteil Erschließung	35
9.3.2	Wertrelevante Abweichungen / Anpassungen	35
9.3.3	Anpassung Bodenrichtwert	35
9.4	Gewählter Bodenwertansatz	35
9.5	Bodenwert Flst. 1709/3	35
9.5.1	Bodenwertanteil WEG Nr. 28 an Flst. 1709/3	35
10	Vergleichswertverfahren für Wohnungseigentum (WEG)	36
10.1	Vorbemerkungen	36
10.2	Vergleichswerte	36
10.3	Anpassung Vergleichswerte WEG Nr. 28	36
10.4	Auswertung Vergleichswerte	37
10.5	Vergleichswerte für oberirdische Stellplätze	38
10.6	Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	38
10.7	Besondere objektspezifische Merkmale	38
10.7.1	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	38
10.8	Rechte und Belastungen	40
10.9	Wertableitung Vergleichswert WEG Nr. 28	40
11	Ertragswertverfahren	41
11.1	Vorbemerkungen	41
11.2	Allgemeines Ertragswertverfahren	41
11.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	41
11.4	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	42
11.4.1	Modernisierungen von 1989	42
11.4.2	Modernisierungen nach 1989 i. d. letzten 20 Jahren	43
11.5	Rohertrag	44
11.5.1	Mietsituation Wertermittlungstichtag	44
11.5.2	Mietspiegel	44
11.5.3	Marktberichte	44
11.5.4	Marktüblicher Mietansatz	45
11.6	Bewirtschaftungskosten	46
11.6.1	Betriebskosten	46
11.6.2	Verwaltungskosten	46
11.6.3	Instandhaltungskosten	46
11.6.4	Mietausfallwagnis	47
11.6.5	Liegenschaftszinssatz (LZ)	47
11.7	Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	48
11.8	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	48
11.9	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	48
11.10	Rechte und Belastungen	49
11.11	Wertableitung Ertragswert WEG Nr. 28	50
12	Sachwertverfahren	51
12.1	Vorbemerkung	51
13	Zusammenfassung	52
13.1	Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 28	53
13.2	Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	53
14	Versicherung und Urheberrecht	54

Von diesem Gutachten wurden fünf Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 54 Seiten und 10 Anlagen mit 16 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, gemäß Beschluss AG Kaufbeuren K 31/23 vom 02.12.2024 und Auftragschreiben AG Kaufbeuren K 31/23 vom 04.12.2024.

Auftragsumfang

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für das

- Wohnungseigentum (WEG) Nr. 28
mit 32,09/1.000 Miteigentumsanteil (MEA)

an dem

Grundstück	Gemarkung	Flst.
Feilenweg 2, 4 Bahnhofstraße 31, 33, 35, 37	Marktoberdorf	1709/3

Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 196 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verwendungszweck

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag

08.04.2025 (zugleich Qualitätsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung

08.04.2025

Gemarkung

Marktoberdorf

Flurstück / Kurzbeschreibung /
Grundstücksgröße

Flst. 1709/3	Feilenweg 2, 4 Bahnhofstraße 31, 33, 35, 37	4.396 m²
--------------	--	----------

Miteigentumsanteil (MEA)

32,09/1000 Miteigentumsanteil (MEA)

verbunden mit dem

Sondereigentum an **Wohnung Nr. 28**

Sondernutzungsrechte

Der Wohnung Nr. 28 sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

1. Kfz-Stellplatz Nr. 19
2. Abstellraum im Keller Nr. 28
3. Speicher Nr. 29
4. Gartenfläche Nr. 3

Nutzung / Mieter

Das Wohnungseigentum Nr. 28 ist zum Wertermittlungsstichtag **eigen-genutzt**.

Kurzbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Altstadt von Marktoberdorf zwischen dem Hallenbad und der Polizeistation der Stadt.

Es ist Teil einer Wohnanlage, bestehend aus 6 Wohnhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten. Die Wohnanlage wurde ursprünglich ca. 1952 als Werkwohnen für die Mitarbeiter der Firma Fendt errichtet und ca. 1989 umfangreich modernisiert. 2013 wurde die Wohnanlage dann in Wohnungseigentum aufgeteilt.

	Wohnfläche WEG Nr. 28 Vermeintliches Zubehör
--	--

Der Zustand der baulichen Anlagen ist relativ betagt und die Ausstattungen sind etwas veraltet; der energetische Standard ist durchgreifend veraltet.

Haus Bahnhofstraße 37

Das Gebäude ist das südlichste der Wohnanlage und beherbergt insgesamt 5 Wohnungen, jeweils zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie 1 Wohnung im Dachgeschoss. Das im Speziellen weist feuchte Kellerwände auf, wogegen zum Wertermittlungstichtag Sanierungsmaßnahmen im Gange waren.

Wohnung Nr. 28

Laut Aufteilungsplan handelt es sich um eine **2½ -Zimmer-Wohnung im Obergeschoss** (OG, links) im Haus 37, ohne Balkon oder Terrasse.

Die Wohnungsausstattung ist insgesamt veraltet. Seit den letzten größeren Modernisierungen ca. im Jahr 1989 und dem Umbau im Wohnzimmer (Abbruch einer Trennwand) ca. 2013 wurden keine signifikanten Maßnahmen innerhalb der Wohnung vorgenommen.

rd. 59 m²

Vermeintliches wertrelevantes Zubehör wurde **nicht vorgefunden**.

1.1 Grundbuchangaben

Amtsgericht

Kaufbeuren

Grundbuch von

Marktoberdorf

Blattstelle

9168

Flurstück / Kurzbeschreibung / Fläche

lfd. Nr. 1) Flst. Nr. 1709/3
Feilenweg 2, Feilenweg 4
Bahnhofstraße 37, Bahnhofstraße 31
Bahnhofstraße 33, Bahnhofstraße 35
Gebäude- und Freifläche 4.396 m²

Miteigentumsanteil (MEA)

32,09/1000 Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit der **Raum-einheit Nr. 28**

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Sondernutzungsrecht an	Kfz-Stellplatz	Stp Nr. 19
	Abstellraum Keller	Nr. 28
	Speicher	Nr. 29
	Gartenfläche	Nr. 3

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1) gelöscht

lfd. Nr. 2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 31/23); eingetragen am 23.11.2023

Anmerkung Auftragsgemäß werden Rechte und Lasten der Abt. II bei dieser Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.

Grundbuchauszug vom

04.12.2024 (letzte Änderung 23.11.2023)

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume von Wohnung Nr. 28 inkl. dem zugehörigen Kellerraum und Dachspeicherraum möglich**. Die Wohnung war allerdings aber möbliert, sodass nicht alle Innenbereiche einsehbar waren.

Der Darstellung von Innenraumfotos im Gutachten wurde widersprochen.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden schriftliche und mündliche Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei der Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann der Sachverständige und Unterzeichnende des Gutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Stadtbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur.

Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr wurden die Planungsunterlagen zum Bauantrag mit Flächenangaben zugrunde gelegt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Der Wertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren wird auch bei tatsächlichem Vermietstatus Mietfreiheit unterstellt.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftragsschreiben AG Marktoberdorf K 31/23 vom 02.12.2024
- Beschluss AG Marktoberdorf K 31/23 vom 04.12.2024

Vom Sachverständigen besorgte Unterlagen und Informationen

- Auskünfte Grundbuchamt Kaufbeuren
 - Grundbuchauszug vom 04.12.2024
 - Teilungserklärung URNr. S 1624/2003 vom 09.04.2003
 - Teilungspläne – WEG Nr. 28, Keller Nr. 28, Sondernutzungsrechte
- Auskünfte der Hausverwaltung
 - WEG-Beschlusssammlung
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022/2023/2024
 - Kopie Versicherungsschein
 - Wirtschaftsplan 2024
 - Kopie Energieausweis vom 30.07.2019

Auskunft LRA OAL

- Auskünfte des Gutachterausschusses vom 01.06.2025
- Auskünfte zum Bauordnungs-/Bauplanungsrecht vom 19.12.2024
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation vom 19.12.2024
- Auskünfte Umweltamt vom 06.06.2025
- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt Marktoberdorf vom 23.05.2025

Ende der Recherchen am 06.06.2025

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9./10. Auflage von 2020/2023.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Baunutzungsverordnung – BauNVO

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Marktoberdorf ist die Kreishauptstadt des Landkreises Ostallgäu. Der Landkreis liegt im Südosten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Unterallgäu und der Landkreis Augsburg, im Osten die Landkreise Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau und Garmisch-Partenkirchen, im Süden das österreichische Bundesland Tirol und im Westen der Landkreis Oberallgäu. Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ist allseitig vom Landkreis Ostallgäu umgeben.

Auf einer Landkreisfläche von 1.395 km² leben 146.000 Einwohner (03/2025), was eine Bevölkerungsdichte von rd. 105 Einwohnern pro km² bedeutet. Im Landkreis gibt es insgesamt drei Städte (Marktoberdorf, Buchloe und Füssen), sieben Märkte, 26 Gemeinden und 10 Verwaltungsgemeinschaften.

Das Gebiet des Landkreises Ostallgäu umfasst im Süden die Alpen sowie dessen Vorland. Im Norden schließt sich die schwäbisch-bayerische Hochebene an. Das Voralpengebiet besitzt mehrere Seen, wovon der Forggensee, ein vom Lech durchflossener Stausee, der größte ist. Der Lech durchfließt das südöstliche Kreisgebiet. Im Westen durchzieht die Wertach, ein linker Nebenfluss des Lechs, den Landkreis Ostallgäu von Süden nach Norden.

Wichtige Straßenverbindungen stellen die Autobahnen A96 und A7, sowie die Bundesstraßen B12, B180, B17, B309, B310 und B472 dar. International agierende Speditionen und ein gutes Schienennetz mit relativ kurzen Taktzeiten in die Ballungsräume München und Augsburg sorgen für schnelle Beförderungen für Menschen und Waren. Die Flughäfen München, Stuttgart und Augsburg liegen jedoch etwas weiter entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Ostallgäu wird heute durch eine spezialisierte und ausgewogene Branchenstruktur geprägt. Das verarbeitende Gewerbe, ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Handwerk, Landwirtschaft und Tourismus bilden dabei das Fundament. Besondere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Automobilindustrie, Elektrotechnik und Elektronik, Ernährung, Holz- und Forstwirtschaft, Maschinenbau, Mechatronik und Umwelttechnologie. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt seit Jahren unterhalb des Landesdurchschnitts.

Die 2017 im Landkreisgebiet insgesamt 53.601 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer lassen sich diesen Branchen wie folgt zuordnen (2022):

Produzierendes Gewerbe	48,7 %
Handel und Verkehr	22,3 %
Dienstleistungen / Tourismus / Sonstige	27,9 %
Land- und Forstwirtschaft	1,0 %

Kaufkraftkennziffer Ostallgäu: 104,9 (Ø Deutschland 100, Stand 2025)

Die Kreisstadt Marktoberdorf, Verwaltungssitz des Landkreises, stellt als regionales Mittelzentrum einen wichtigen Gewerbe-, Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort im allgäu-schwäbischen Alpenvorland dar. Auf 95 Quadratkilometer leben hier rund 18.700 Menschen, das entspricht ca. 193 Einwohnern pro km².

2.1.1 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden von Marktoberdorf. Die Stadtmitte von Marktoberdorf liegt rd. 500 m entfernt.

Benachbarte Gemeinden und Ortschaften von Marktoberdorf sind im Norden Kaufbeuren (ca. 15 km), im Osten Rettenbach (ca. 10 km), im Süden Roßhaupten (ca. 17 km) und im Westen Kempten (ca. 30 km).

Verkehrslage

Die Kreisstadt Marktoberdorf liegt zentral im Landkreis Ostallgäu. Die Stadt befindet sich zudem recht verkehrsgünstig im Schnittpunkt der B 12 (München-Lindau), B180 (Günzburg-Füssen) und der B472. Der Anschluss an die Autobahn A7 (Füssen-Flensburg) ist rund 20 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Stadt Marktoberdorf ist eingebunden in das Verbundnetz der Regionalbus Augsburg GmbH und bietet Busverbindungen in alle Richtungen. Am Hauptbahnhof haben viele Buslinien einen Haltepunkt. Außerdem gibt es einen eigenen Stadtbus.

Der Bahnhof befindet sich in nur rd. 600 nördlich vom Bewertungsobjekt. An der Bahnstrecke Kaufbeuren-Füssen gelegen, bietet die Stadt über den ‚Bayern-Takt‘ stündliche Zugverbindungen im Nahverkehr. Die Fahrzeit nach München beträgt ca. 75 Minuten.

Die nächsten Flughäfen befinden sich in Memmingen, Augsburg, Stuttgart und München.

Umwelteinflüsse / Immissionsbelastungen

Durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und direkt am Schulzentrum ist mit erhöhten Verkehrs- und Geräuschbelastungen zu rechnen. Die Einflüsse resultieren vor allem aus Straßen- und Schienenverkehr.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Bahnhofstraße selbst ist weiter nördlich einer belebten Geschäftsstraße mit vielfältigem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Das Stadtzentrum mit weiteren Fachgeschäften ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Kindergarten und Schule

Die Kinderkrippe „Pustebume“ befindet sich direkt in der Bahnhofstraße (gegenüberliegend), weitere Kindergärten wie St. Martin, St. Magnus und Adalbert-Stifter sind ebenfalls gut erreichbar.

Grundschule und weiterführende Schulen liegen im Stadtgebiet und sind durch das öffentliche Verkehrsnetz gut angebunden

Wohnlage

Marktoberdorf ist ein beliebter regionaler Wohnort. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrparteienhäusern sowie westlich angrenzen aus einem Schulzentrum und östlich aus dem Standort der Polizei Marktoberdorf.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Die Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt macht den Standort attraktiv für Berufspendler, Familien und Senioren. Gemäß einer aktuellen Wohnlagenkarte¹ liegt das Bewertungsobjekt in aufgrund der Immissionsbelastungen in einer eher einfachen Wohnlage.

In der Gesamtbetrachtung wird der Wertermittlung eine **einfache bis durchschnittliche Wohnlage** zugrunde gelegt.

Das Flurstück 1709/3 hat einen polygonalen, fast dreieckigen Zuschnitt und liegt im Westen an der Bahnhofstraße sowie im Osten am Feilenweg. Im Süden vereinen sich die Straßen und bilden zusammen eine Straßenkreuzung.

Die Straßenfrontlänge zur Bahnhofstraße im Westen beträgt rd. 128 m und zum Feilenweg im Osten rd. 122 m. Die Grundstücksbreite im Norden beträgt knapp 90 m; im Süden verjüngt sich das Grundstück wegen der Dreiecksform auf ca. 5 m. Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet.



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung von Flurstück 1709/3 mit ungefährer Lagekennzeichnung von WEG Nr. 28

¹ www.wohnlagenkarte.de

2.3 Nutzung / Grundriss / Wohnfläche

Wohnhausgrundstück

Das Flst. 1709/3 ist aus westlicher und zugleich westlicher Richtung erschlossen und ist mit einer Wohnanlage mit insgesamt 6 Mehrfamilienhäusern bebaut. Die einzelnen Häuser verfügen dabei fast alle über eigene Hofzufahrten, entweder von der Bahnhofstraße oder vom Feilenweg.

Die Pkw-Stellplätze befinden sich entweder im Bereich der Höfe (Besucherstellplätze) oder entlang des Feilenwegs (Sondernutzungsrechte für die Eigentumswohnungen). Die Wohnanlage besteht insgesamt aus:

30 Eigentumswohnungen in 6 Wohnhäusern

Wohnhaus Bahnhofstraße 37

Das Wohnhaus Bahnhofstraße 37 ist das südlichste Haus der Wohnanlage. Nördlich des Hauses befindet sich ein dem Haus zugeordneter Hof mit Stellplätzen und das Treppenhaus wird aus nördlicher Richtung betreten.

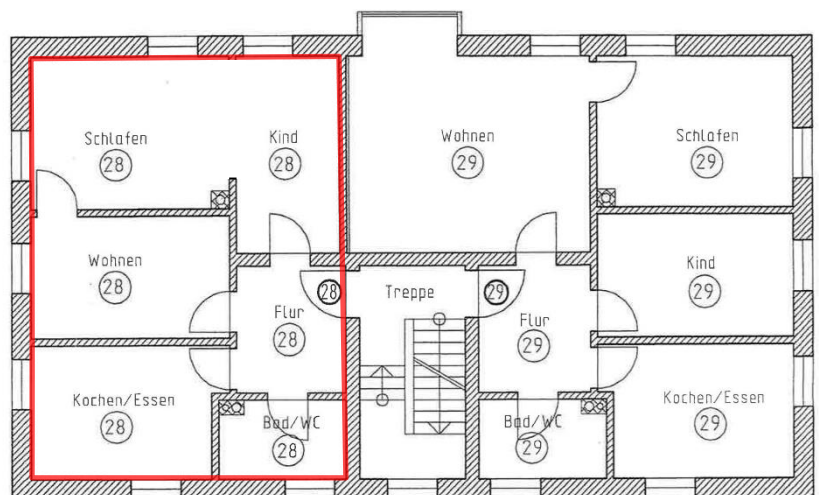
Das Wohnhaus beherbergt insgesamt 5 Wohnungen, jeweils 2 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie 1 Wohnung im Dachgeschoss.

Gebäudegrundfläche	ca. 17,64 m x 10,08 m (lt. Plan)
Geschosse	Kellergeschoss KG
	Erdgeschoss EG
	Obergeschoss OG
	Dachgeschoss DG (teilw. ausgebaut)

Wohnung Nr. 28

Die **Wohnung Nr. 28** befindet sich im **Obergeschoss links (Ost)** des Hauses Bahnhofstraße 37. Es handelt sich um eine **2 1/2 -Zimmer-Wohnung**. Die Grundrissorganisation stellt sich wie folgt dar:

▼Norden



Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kennzeichnung von WEG Nr. 28 im OG Haus 37

Die Wohnfläche wurden beim Ortstermin mit einem überschlägigen Aufmaß ermittelt.

Die Wohnflächenermittlung basiert ansonsten auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Da die Flächen- und Maßangaben auf Fertigmaßen basieren, wird kein Abschlag für Putz- und Wandverkleidungsflächen vorgenommen.

Wohnfläche Wohnung Nr. 28 (Maße vor Ort gemessen)

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	Wohnfläche
1	Flur	2,66*2,41	6,41 m ²
2	Bad	2,79*1,76-0,43*0,58	4,66 m ²
3	Wohnzimmer (lt. Pl. Schlafen/Kind)	6,835*3,255+2,31*1,055-0,37*0,36	24,55 m ²
4	Schlafzimmer (lt. Pl. Wohnen)	4,39*2,61	11,46 m ²
5	Kochen/Essen	3,97*2,955+0,41*1,05	12,16 m ²
Summe			59,24 m ²

Wohnfläche WEG Nr. 28 rd. 59 m²

Sondernutzungsrecht - Keller Nr. 28

Es handelt sich um ein abschließbares **Kellerabteil** im Wohnhaus Nr. 37. Anhand eines örtlichen Aufmaßes ergibt sich folgende Nutzungsfläche:

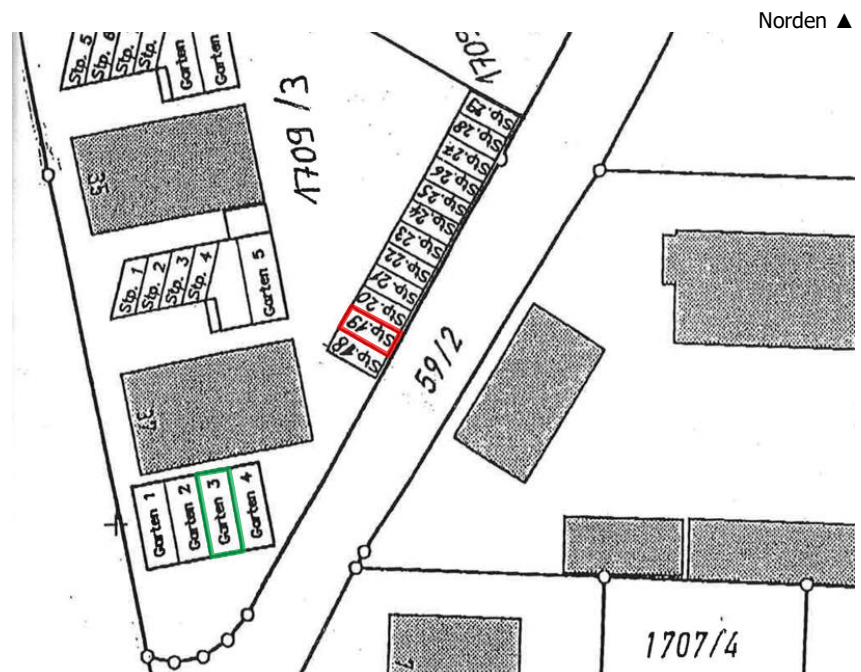
Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	NUF
1	Kellerabstellraum	3,99*2,86	11,41 m ²

Sondernutzungsrecht - Dachspeicher Nr. 29 (wie gesehen)

Es handelt sich um ein abschließbares **Speicherabteil** im Wohnhaus Nr. 37. Der Dachspeicher liegt im Bereich der Dachschräge mit einer Drenpelhöhe von geschätzt ca. 1,20 m. Die Grundfläche beträgt geschätzt ca. 4,00 x 3,50 m² (abzgl. Kamin/Mauerwerkvorsprung). Der **Teilungsplan für das Dachgeschoss liegt nicht vor.**

Sondernutzungsrecht - Kfz-Stellplatz Nr. 19

Der Kfz-Stellplatz ist ein nicht überdachter, oberirdischer Pkw-Stellplatz am Feilenweg. Der Stellplatz weist eine Größe von ca. 2,40 m x 5,80 m auf.



Auszug aus der Teilungserklärung mit Markierung der Sondernutzungsrechtsflächen Kfz-Stellplatz Nr. 19 (rot) und Garten Nr. 3 (grün).

2.4 Baugrund

Sondernutzungsrecht – Gartenfläche Nr. 3

Die Gartenfläche liegt südlich vor dem Haus 37 und weist eine rechteckige Formgebung auf (siehe Seite zuvor). Die Größe der Gartenfläche beträgt gemäß Plan zur Teilungserklärung ca. 3,30 m x 8,50 m.

Gemeinschaftseigentum und -flächen

Zum Gemeinschaftseigentum gehören insbesondere

- die Erschließungs- und Hofflächen
- die sonstigen Außenflächen, welche keine Sondernutzungsrechtsflächen sind.

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Flst. 1709/3 liegt zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich des nach **§ 34 BauGB gültigen Ortsinnenbereichs**.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefähre Lagekennzeichnung der Wohnung Nr. 28

Das Gebiet in dem sich das Flst. 1709/3 befindet ist gemäß Auskunft bezüglich der planerischen Ausweisung als **reines Wohngebiet (WR)** definiert.

§ 3 BauNVO: Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung.

3.2 Entwicklungszustand

Das Flurstück 1709/3 der Gemarkung Marktoberdorf ist ein voll erschlossenes, bebautes Grundstück. Es handelt sich um **Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV**.

3.3 Baugenehmigungen

Von der Kommunalverwaltung konnten aufgrund des Alters der Gebäude weder die Baugenehmigungsbescheide noch Baubeginns-/Bauvollendungsanzeigen zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund des Alters der Gebäude und baulichen Anlagen und der vorliegenden Teilung des Grundstücks, welche nur auf Basis bauaufsichtlich genehmigter Bauten erfolgt (Teilungspläne), kann von einem **bauaufsichtlich genehmigten Zustand** ausgegangen werden.

3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Erschließung von Flst. 1709/3 erfolgt aus östlicher Richtung (Bahnhofstraße) und aus westlicher Richtung (Feilenweg).

Die Straßenoberflächen sind asphaltiert. Entlang beider Straßenseiten verlaufen gepflasterte Gehwege mit Randsteinabgrenzung. In der Straße befinden sich nach Angaben der Kommunalverwaltung die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas, Schmutz- und Regenwasser.

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind sämtliche Ersterstellungsbeiträge gemäß BauGB abgegolten. Ansonsten sind auf absehbare Zeit keine beitragspflichtigen Maßnahmen geplant. Der Wertermittlung wird unterstellt ein

erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf).

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.03.2003

Gemäß der Abgeschlossenheitsbescheinigung des LRA Ostallgäu vom 27.03.2003 (Bauplan-Nr. 502-666-00301/50, 00144/51 + 00750/79) wird auf dem Flst. 1709/3 der Gemarkung Marktoberdorf die **Abgeschlossenheit bescheinigt für 30 Wohnungen**.

3.6 Teilungserklärung

Aufteilung generell

Die Teilungserklärung URNr. S1624/2003 v. 09.04.2003 gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) betrifft Flst. Nr. 1709/3 der Gemarkung Marktoberdorf und teilt auf es in

- 30 Wohnungen (WEG Nr. 1 bis Nr. 30)

Die Teilungserklärung weist 6 Wohnhäuser aus (Einheit I bis Einheit VI) In Haus Bahnhofstraße 37 (Einheit VI) gibt es

- 5 Wohnungen (WEG Nr. 26 bis Nr. 30)

Miteigentumsanteil (MEA)

Der Wohnung Nr. 28 (1. OG links) wurde ein Miteigentumsanteil (MEA) von 32,09 zugeordnet.

Sondernutzungsrechte

Gemäß § 7 und Anlage 4 der Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte für WEG Nr. 28 wird in Urkunde URNr. 1996/2003 vom 26.09.2003 vorgenommen. WEG Nr. 28 werden folgende Sondernutzungsrechte zugewiesen:

- Kfz-Stellplatz Nr. 19
- Abstellraum im Keller Nr. 28
- Speicher Nr.29
- Gartenfläche Nr. 3

Siehe hierzu auch Ziffer 2.3.

Besonderheiten Gemeinschaftsordnung

Die Wohnungen **dürfen** gem. § 3 (3.2) **zu anderen als Wohnwecken**, insbesondere zu gewerblichen Zwecken nur **mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters genutzt, vermietet, verpachtet** oder auf sonstige Weise nicht nur vorübergehend Dritten **überlassen werden**.

3.7 Denkmalschutz

Der Verwalter darf die Zustimmung von der Vorlage einer entsprechenden Zweckentfremdungsgenehmigung abhängig machen. Die Zustimmung darf unter Auflagen erteilt, verweigert oder widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Gemäß § 5 (5.5) der Gemeinschaftsordnung ist jeder **Wohnungseigentümer berechtigt**, soweit behördlicherseits genehmigungsfähig und technisch durchführbar, an seiner Wohnung **einen Balkon** auf seine eigenen Kosten **anzubringen**. Bei der Ausführung ist auf eine einheitliche Gestaltung zu achten.

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar.

Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst.

Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Es besteht **kein Denkmalschutz**.

3.8 Mögliche Altlasten

Gemäß Auskunft des Umweltamts liegen für das Flst. 1709/3 keine Erkenntnisse hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und Bodenverunreinigungen vor bzw. sind keine entsprechenden Verdachtsfälle bekannt.

Auf Grundlage der Auskunft des Umweltamts wird eine **Altlastenfreiheit unterstellt**.

3.9 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegt das Flst. 1709/3 außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

Es wird der Wertermittlung keine Hochwasserlage zugrunde gelegt.

4 Baubeschreibung

4.1 Allgemein bautechnische Beschreibung - Wohnhaus

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung **nicht jedes Detail** erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes erforderlich sind.

Die Baubeschreibung betrifft, wenn nicht anders vermerkt, die Hauseinheit Bahnhofstraße Nr. 37.



Ansicht Gebäude Bahnhofstraße 37 aus Richtung Südwesten mit Lagekennzeichnung der WEG Nr. 28

Art des Gebäudes

Mehrparteienhaus mit 5 Wohnungen
als Teil einer Wohnanlage mit insgesamt
6 Wohnhäusern (Einheit I bis Einheit VI)

Geschosse

Kellergeschoss (KG)	lichte RH ca. 2,08 m, gemessen (Keller 28)
Erdgeschoss (EG)	n.b.
Obergeschoss (OG)	lichte RH ca. 2,34 m, gemessen (Flur, WEG 28)
Dachgeschoss (DG)	n.b.
Spitzboden	lichte RH ca. 2,40 bis UK Firstpfette

Baujahr gemäß Auskunft

ca. 1952	erbaut aus Werksmitarbeiterwohnungen für die Firma Fendt
----------	--

Modernisierungen gemäß Auskunft

ca. 1979	Erneuerung Fenster
ca. 1989	Renovierung
ca. 2005	Wandabbruch zwischen ehem. Schlaf-/Kinderzimmer innerhalb der Wohnung Nr. 28
Stichtag	Sanierung Kelleraußenwände (Abdichtung)

Konstruktionsart

KG/EG/OG	Massivbauweise aus Mauerwerk
DG/Spitzboden	Holzfachwerkkonstruktion mit Mauerwerksausfachung

Decken

Decke über KG	Betondecke
Decken über EG/OG	Holzbalkendecken (soweit feststellbar)

Fundamente (Annahme)

Bodenplatte, sowie Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton

Kelleraußenwände

Mauerwerk

Außenwände/Fassade	Art der Ausführung Oberflächen/Farbe	Mauerwerkslochfassade mit Verputz und Anstrich, Westseite mit Fassadenplatten (wahrscheinl. asbesthaltig) mit Anstrich
Treppe	Art der Ausführung Form Stufenbeläge Geländer/Brüstungen	Holzwangentreppen mit eingestemmt Holzstufen zweiläufig mit Zwischenpodest PVC-Beläge auf Holz Stäbchengeländer und Handlauf aus Holz mit farbigem Anstrich
Aufzug	nicht vorhanden	
Dach	Dachform Konstruktion Dachhaut Dachüberstand Entwässerung Gauben Dachfenster Kaminverkleidung Sonstiges	Satteldach handwerklicher Holzpfeifen-Dachstuhl Profildachpfannen, rot (vermutlich) ca. 70 cm (geschätzt) Fall- und Dachrinnen aus Kupferblech 1 x Schleppdachgaube ca. 2,50 m breit; Dachdeckung/Seitenverkleidung aus Kupferblech 2 x Schleppdachgaube ca. 1,50m breit, Dach-Deckung Kupferblech - Kupferblechverkleidung Schneefanggitter nordseitig vorhanden
Fenster- und Fenstertüren	Art der Ausführung Rahmen Verglasung Sonnenschutz Fensterbänke	Kunststoffrahmenfenster, Baujahr ca. 1979 weiß Zweischeibenisolierverglasung kein Sonnenschutz im Bereich WEG Nr. 28 raumseitig Naturstein außen Blech
Hauseingangstür	Art der Ausführung Oberflächen Beschlüge Einbausituation	massive Holzrahmenfüllungstür mit Blockzarge - Türblatt zweiteilig mit Strukturverglasung Holz Drehbeschlag Nordseite überdacht, Podest
Wohnungseingangstür	<u>WEG Nr. 28</u> Art der Ausführung Oberflächen Sonstiges	schwere Holztür mit Umfassungszarge Türblatt geschlossen, Holzfurnier Zarge Holzfurnier Türspion
Innenwände	Art der Ausführung	überwiegend Mauerwerkswände (Annahme)
Wohnungstrennwand	Art der Ausführung	Mauerwerkswände (ca. 12 cm mit Aufdoppelung im Bereich WEG 29, lt. Plan)
Treppenhauswände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände, ca. 24 cm, lt. Plan

Ausstattung Heizung / Warmwasser	Installation	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation im Bereich der Wohnung
	Heizsystem	Gastherme für Heiz- und Brauchwasserversorgung (Bad), Baujahr unbekannt
	Energieträger	Gas aus dem städtischen Verteilernetz
	<u>WEG Nr. 28</u> Raumheizung	Heizkörper in allen Wohnräumen
	Verbrauchserfassung	Gaszähler im Keller vorhanden
Standard einfach / mittel		
Sanitärinstallation und -ausstattung	<u>WEG Nr. 28</u> Installation	nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vormauerungen
	Ausstattung	Die Sanitärmöbel sind hellen Farbtönen ausgeführt und teilweise recht betagt. Die Sanitärausstattung ist bei der Innenausstattung mit enthalten.
	Standard einfach / mittel	
Elektroinstallation und -ausstattung	<u>WEG Nr. 28</u> Installation/Ausstattg.	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht
		Gegensprechanlage vorhanden
	Absicherungen	durchschnittliche Anzahl an Sicherungen vorhanden; FI-Schutzschalter vorhanden
	Verbrauchserfassung	Stromzähler im Keller vorhanden
	Steckdosen/Licht	gering Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe vorhanden
	Telefon/Internet	Anschluss vorhanden
	Standard einfach / mittel	
Lüftung	Fensterlüftung	
	Standard einfach / mittel	

4.1.1 Innenausstattung - WEG Nr. 28

Flur

Böden
Wände
Decken

Standard **einfach bis mittel**
Zustand **gebraucht / teilweise veraltete Ausstattung**

Laminat
Verputz, Anstrich weiß
Verputz, Anstrich weiß

Wohnzimmer und Schlafzimmer

Böden
Wände
Decken

Laminat/Teppich
Verputz, Anstrich weiß
Verputz, Anstrich weiß

Essküche

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

heller PVC-Boden
Verputz, Anstrich weiß /Wandfliesen im Bereich Küchenseite
Verputz, Anstrich weiß
Anschlüsse für Küchenseite vorhanden

Bad

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

Bodenfliesen, weiß
Wandfliesen, weiß, raumhoch
Verputz, Anstrich weiß
Badewanne mit Duschgarnitur und aufgesetztem Spritzwasserschutz
Waschbecken wandhängend, Stand-WC mit Spülkasten; Anschluss für Waschmaschine vorhanden

Innentüren

Art der Ausführung Oberflächen Röhrenspanholztüren mit Umfassungszargen
Holzfurnier

Standard | **einfach**

Sondernutzungsrecht – Kellerabteil Nr. 28

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

Estrich, glatt
Verputz, Anstrich weiß
Beton mit Anstrich, weiß
Licht und Steckdose vorhanden

Standard | **einfach**

Sondernutzungsrecht – Speicher Nr. 29 (wie gesehen)

Boden
Wände
Decke/Dachschräge
Ausstattung

Spanplatten (darunter gem. Auskantung Wärmedämmung)
Verputz, Anstrich weiß
Holzverschalung
Licht vorhanden

Standard | **einfach**

4.2 Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen der Wohnanlage gehören zum Gemeinschaftseigentum:

- Eingangspodeste mit Überdachung

4.3 Energieausweis

Von der Hausverwaltung wurde eine Kopie des **Energieausweises vom 30.07.2019** zur Verfügung gestellt. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs nach dem Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 erstellt.

Es wurde folgender Energiebedarf dokumentiert:

Endenergiebedarf	276,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	304,1 kWh/(m²·a)
(„Gesamtenergieeffizienz“)	

Energieklasse „H“

Der Energieausweis beinhaltet auch folgende Empfehlungen zur Modernisierung, welche zum:

- Dachdämmung der obersten Geschossdecke
- Außenwanddämmung 20 cm
- Kellerdämmung von unten 10 cm

4.4 Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Beim Ortstermin wurde **kein** wertrelevantes **vermeintliches Zubehör vorgefunden**.

4.5 Außenanlagen Gemeinschaftseigentum

Flst. 1709/3

Die zum Allgemeingut gehörenden Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| - Hauszugänge / Hofflächen | Westen |
| - Grünflächen | Osten/Süden/Westen/Norden |
| - Parkplätze | Westen entlang dem Feilenweg |

Erschließungsflächen

- | | |
|------------------|--------------|
| - Weg-/Hoffläche | Asphaltbelag |
|------------------|--------------|

Erschließungsflächen

- | | |
|--------------------------|---------|
| - Weg- / Zufahrtsflächen | Asphalt |
|--------------------------|---------|

Grünflächen

Rasenflächen mit Baum- und Strauchanpflanzungen,

Einfriedung

Holzlatenzaun auf Betonsockel; keine Hoftore oder Türchen

Standard | **einfach**



4.6 Außenanlagen Sondereigentum

4.6.1 Kfz-Stellplatz Nr. 19

Oberfläche

Asphalt mit aufgemalter Markierung

4.6.2 Garten

Ausgestaltung

Gemüsebeet ohne Einfriedung

5 Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgende Aufzählung **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** erhebt und nicht abschließend ist. Die Beurteilung der baulichen Anlage erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

Gemeinschaftseigentum / Untergemeinschaft Bahnhofstraße 37

Die Wohnanlage wurde ca. 1952 fertiggestellt und wurde ca. 1989 relativ umfangreich renoviert, jedoch nicht vollumfänglich. Die bauliche Grundsubstanz ist damit zum Wertermittlungsstichtag bis zu 73 Jahre alt.

Nach Auskunft der Hausverwaltung und gemäß Protokollen zur Eigentümerversammlung sind im Jahr 2022, 2023 und 2024 folgende Maßnahmen beschlossen worden:

- Sanierung der **feuchten Kelleraußenwände** (Beschluss von 2024), betreffend die Untergemeinschaft Bahnhofstraße 37 (Miteigentumsanteil 179,600/1.000)

Beschluss 2022

Die Untergemeinschaft Bahnhofstraße 37 beschließt die die Beauftragungen eines geeigneten Sachverständigen zur Begutachtung der feuchten Kelleraußenmauer und Festlegung des Ist-Zustandes und Soll-Zustandes. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, den Auftrag nach Einholung der Kostenschätzung eines Gutachters und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat an das wirtschaftlichere Unternehmen zu beauftragen. Für die Untersuchung und Berichtserstellung wird ein Kostenrahmen i. H. v. 4.000,00 € brutto fest. Die Kosten werden entsprechend der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft Bahnhofstraße 37 (179,600/1.000stel) in die Jahresabrechnung der entsprechenden Sondereigentümer eingestellt.

Beschluss 2024

Die Untergemeinschaft Bahnhofstraße 37 beschließt die Beauftragungen einer geeigneten Fachfirma zur Feststellung der Schadensursache. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, den Auftrag nach Einholung der Kostenschätzung eines Gutachters und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat an das kostengünstigere Unternehmen zu beauftragen. Für die Untersuchung wird ein Kostenrahmen i. H. v. 5.000,00 € brutto fest. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage der Bahnhofstraße 37. Der Verwalter wird bevollmächtigt, insoweit über die Erhaltungsrücklage zu verfügen.

Anmerkung | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Sondierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen der Kelleraußenwände im Gange.

Sonstige signifikante Maßnahmen wurden nicht beschlossen.

Bei der Ortsbesichtigung und aus den Unterlagen sowie aus Angaben beim Ortstermin wurden folgender Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden festgestellt:

- energetischer Standard durchgreifend veralteter Bauzustand
- veralteter Dämmstandard
- veraltete Fenster
- veraltete Heizungs-/Lüftungstechnik
- Fassadenverkleidung Westseite höchstwahrscheinlich asbesthaltig
- Anstriche Fassaden teilweise erneuerungsbedürftig
- Anstriche Treppenhaus erneuerungsbedürftig
- Brandschutzmangel im Bereich Treppenhaus, weil dort keine Entrauchung am obersten Punkt vorhanden ist (soweit feststellbar)



Sondereigentum WEG Nr. 28

Die Wohnung konnte von Innen besichtigt werden. Nach äußerem Anschein stammt die Ausstattung vorrangig aus der Zeit zwischen 1989 und 2005.

Insofern handelt es sich um eine mittlerweile betagte Ausstattung, wobei sich die Wohnung in einem **grundsätzlich vermiet- bzw. nutzbaren Zustand** befindet.

6 Zahlen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung

6.1 Nutzung / Vermietungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung Nr. 28 **eigengenutzt**.

6.2 Bewirtschaftungskosten

Von der Hausverwaltung wurde der Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.11.2024 bis 31.10.2024 zur Verfügung gestellt. Die gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlegbaren und nicht umlegbaren Kostenanteile sind darin ausgewiesen.

6.2.1 Wohnung Nr. 28

Umlegbare Betriebskosten	913,23 € p.a.
Umlegbare Heizkosten	nicht bekannt

Nicht umlegbare Betriebskosten	459,74 € p.a.
Betriebskosten gesamt	1.372,97 € p.a.

Festgesetzte Wohngeld-Beiträge

Instandhaltungsrückl. Gesamt	4,49 € p.m.	53,91 € p.a.
Instandhaltungsrückl. Haus 37	29,78 € p.m.	357,35 € p.a.
Wohngeld	149,00 € p.m.	1.788,00 € p.a.
Gesamt	183,27 € p.m.	2.199,26 € p.a.

Anmerkung I Informationen zu umlegbaren Heizkosten sind der Hausverwaltung nicht bekannt, da keine gemeinschaftliche Heizungsanlage vorhanden ist. Die Abrechnung mit dem Versorgerunternehmen erfolgt direkt mit den Bewohnern.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die anteilige CO₂-Besteuerung für den Wohnungseigentümer bei Heizungsarten mit fossiler Brennstoffversorgung hingewiesen. Dieser Einfluss wird indirekt über die Wertermittlungsansätze in den einzelnen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

6.3 Instandhaltungsrücklagen

Von der Hausverwaltung wurden die Instandhaltungsrücklagen zum Stand 31.10.2024 mitgeteilt.

6.3.1 Wohnung Nr. 28

Instandhaltungsrücklage	Gesamt	Anteil WEG 28 (32,09/1.000)
Gesamtanlage	29.441,93 €	944,79 €
allein für das Haus Nr. 37	22.111,28 €	3.950,74 €

6.3.2 Mietsituation zum Wertermittlungsstichtag

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt **eigengenutzt**.

7 Beurteilung

7.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig und erfüllt insgesamt einfache Ansprüche. Die Raumzuordnungen und Raumzusammenhänge sind nicht optimal gelöst. Die Raumgrößen sind insgesamt durchschnittlich, teilweise aber doch beengt (Bad). Einen Balkon oder eine Terrasse gibt es nicht.

Aufgrund der erhöhten Lage des Erdgeschosses und dem Fehlen eines Aufzugs ist eine barrierefreie Nutzung nicht möglich. In Bezug auf die Wohnungsgröße **ist eine funktionale und einfache bis durchschnittliche Grundrissgestaltung gegeben.**

7.2 Besonnung/Belichtung

Die Belichtungsqualität der Wohnung Nr. 28 ist insgesamt mäßig bis durchschnittlich. Die innenliegende Flurzone ist bauartbedingt eher dunkel. Das Bad ist jedoch natürlich belichtet und belüftet.

7.3 Bauzustand und Modernisierung

Gemeinschaftseigentum

Die Wohnanlage wurde im Bereich des Gemeinschaftseigentum gemäß Protokollen fortlaufend instandgehalten. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2022 bis 2024 gehen keine Beschlüsse für signifikante Maßnahmen hervor.

Haus 37

Für das Haus Nr. 37 wurde die Sanierung der Kellerwände beschlossen.

WEG Nr. 28

In der Wohnung wurden keine größeren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, es liegt ein etwas veralteter Zustand vor. Die Wohnung befindet sich aber in einem vermietbaren bzw. nutzbaren Zustand.

7.4 Immissionsbelastung

Insgesamt liegen durchschnittliche Immissionsbelastungen vor.

7.5 Energetische Betrachtung

Aufgrund des ermittelten Energieverbrauchs im Energieausweis und der baulichen Ausführung ist nach Einschätzung ein **durchgreifend veralteter energetischer Standard** gegeben.

7.6 Drittverwendung

Das Bewertungsobjekt kann ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Drittverwendungsfähigkeit für gewerbliche Zwecke (z. B. Büro/Praxis) aber nur mit Zustimmung der Hausverwaltung möglich.

7.7 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag gedämpft bei weiterhin unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Die Arbeitslosenzahlen im Landkreis Ostallgäu sind mit nur 2,8 % mit jedoch die niedrigsten in Bayern.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Als Folge der jahrelangen Finanzmarktpolitik (Corona-Pandemie/Ukrainekrieg/wirtschaftliche Gefügeverschiebungen) besteht zum Wertermittlungstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt. Zum Wertermittlungstichtag derzeit liegen aktuelle Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,5 %.

7.8 Marktlage

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Marktoberdorf und der Landkreis Ostallgäu weist in den letzten Jahren eine durchaus signifikante wachsende demographische Entwicklung auf.² In den nächsten 20 Jahren wird eine Bevölkerungszunahme von über 7,5 % prognostiziert.

Die allgemeine Lage am örtlichen Immobilienmarkt weist in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag steigende Kaufpreise auf, wobei in den letzten Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag eine Konsolidierung stattfindet.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss weist für die Jahre 2020/2021 Kauffälle und Umsätze aus³:

2020	57 Kauffälle	mit	Geldmumsatz 10,46 Mio €
2021	49 Kauffälle	mit	Geldmumsatz 9,70 Mio €

IVD Marktbericht

Der Marktbericht⁴ - Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien - des IVD weist für das Frühjahr 2025 zu Marktoberdorf keine Werte aus. Es wird zurückgegriffen auf die Kennzahlen der benachbarten Stadt Kaufbeuren:

Eigentumswohnungen/Bestand (3 Zimmer, 80 m², ohne Stellplatz)

einfacher ⁵ Wohnwert	2.250 €/m ²
mittlerer ⁶ Wohnwert	2.500 €/m ²
guter ⁷ Wohnwert	2.700 €/m ²
sehr guter ⁸ Wohnwert	2.880 €/m ²

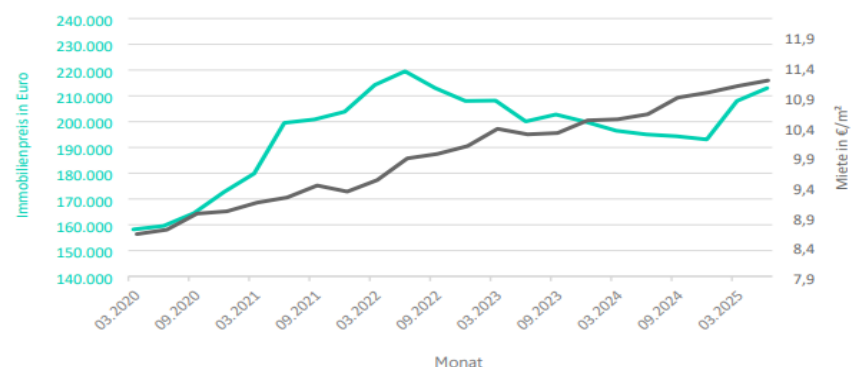
Immoscout24.de zum Q2/2023

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für die Stadt Marktoberdorf und dem Bereich Bahnhofstraße aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, Bahnhofstraße 37

Ø 3.322 €/m²

Die Entwicklung der Markt- und Mietpreise wird von Immoscout24 wie folgt dargestellt:



Entwicklung von Angebotspreisen seit Q1/2020; Quelle: Immoscout24.de

² <http://www.wegweiser-kommune.de>

³ Gutachterausschuss, Grundstücksmarktbereich t2021 für den Landkreis Ostallgäu, Seite 86

⁴ IVD, CityReport Ingolstadt 2023, Seite 14

⁵ Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage, z. b. Industrievorort

⁶ Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage, z. B. Industrieort und guter Bausubstanz; ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

⁷ Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage

⁸ Sehr guter Wohnwert: modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnanlage

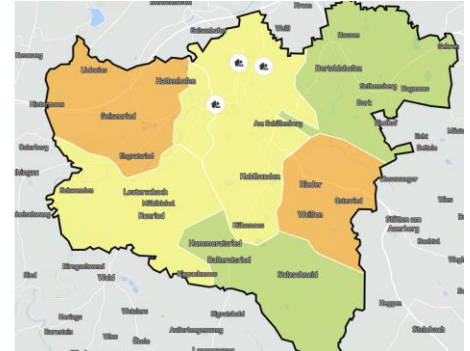
Immowelt.de für 2025

Das Internetportal „immowelt.de“ weist für Marktoberdorf aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, allgemein

Ø 3.319 €/m²

Jahr	Preis pro m²	Veränderung zum Vorjahr
2025	3.319 €	↑ 2,5 %
2024	3.239 €	↓ -2 %
2023	3.304 €	↓ -7 %
2022	3.553 €	↑ 3 %
2021	3.448 €	↑ 14,4 %
2020	3.013 €	↑ 7,5 %
2019	2.803 €	↑ 7 %
2018	2.621 €	↑ 14,7 %
2017	2.285 €	-



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2017 und Preisgefüge in Marktoberdorf; Quelle: Immowelt.de

7.9 Marktgängigkeit

Es wird von einer **mäßigen Marktgängigkeit** ausgegangen bei überdurchschnittlich langem Vermarktungszeitraum.

8 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zuschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

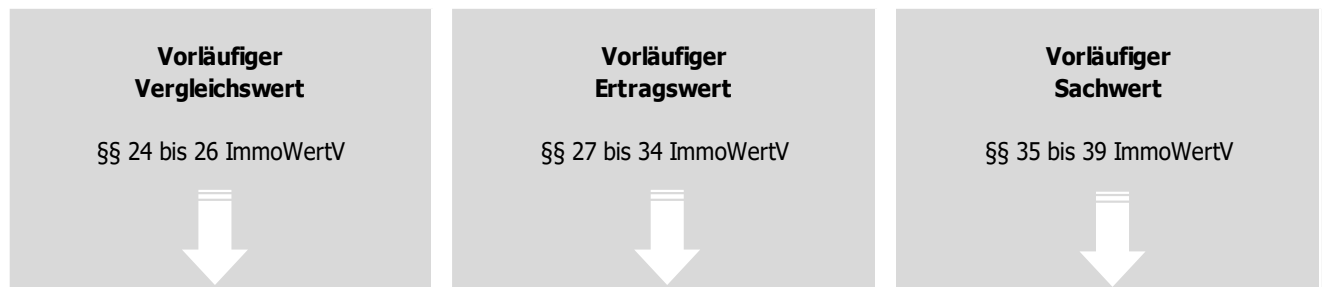
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungssau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



9 Bodenwert

9.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag erfolgten.

9.2 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **drei Vergleichspreise** aus der Zeit 11/2023 bis 12/2024 zur Verfügung stellen. Von 2025 liegen noch gar keine Werte vor. Aufgrund der Datenschutzbestimmungen werden die Vergleichspreise anonymisiert widergegeben:

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt
Bew.- Grundst.	Flst. 3539/137	4396 m ²		Apr 25
1	MOD - Süd	860 m ²	478 €/m ²	Nov 23
2	MOD - Süd	850 m ²	424 €/m ²	Dez 24
3	MOD - Nord	767 m ²	495 €/m ²	Dez 24

9.2.1 Notwendige Anpassungen

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Die regionale Preisentwicklung für Bodenwerte fand Ende 2022 ihren Höhepunkt und im Verlauf des Jahres 2023 ihren Tiefpunkt. Etwa seit dem 4. Quartal 2023 ist eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ergibt sich in der Zeit von Ende 2023 bis zum Wertermittlungstichtag keine wesentliche Änderung bei den Bodenrichtwerten im Landkreisgebiet.

Es erfolgt daher

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

Anpassung Lage

Die Vergleichsgrundstücke weisen untereinander etwa gleichwertige Wohnlagequalitäten auf und durchwegs bessere Wohnlageeigenschaften, da diese weniger Immissionsbelastungen unterliegen. In Bezug auf das Bewertungsgrundstück wird nach Abwägung vorgenommen eine

Lageanpassung von -5 %.

Grundstücksgrößen

Da das Flurstück grundsätzlich teilbar wäre, erfolgt

keine Anpassung für die Grundstücksgröße.

9.2.2 Ermittlung Vergleichswert

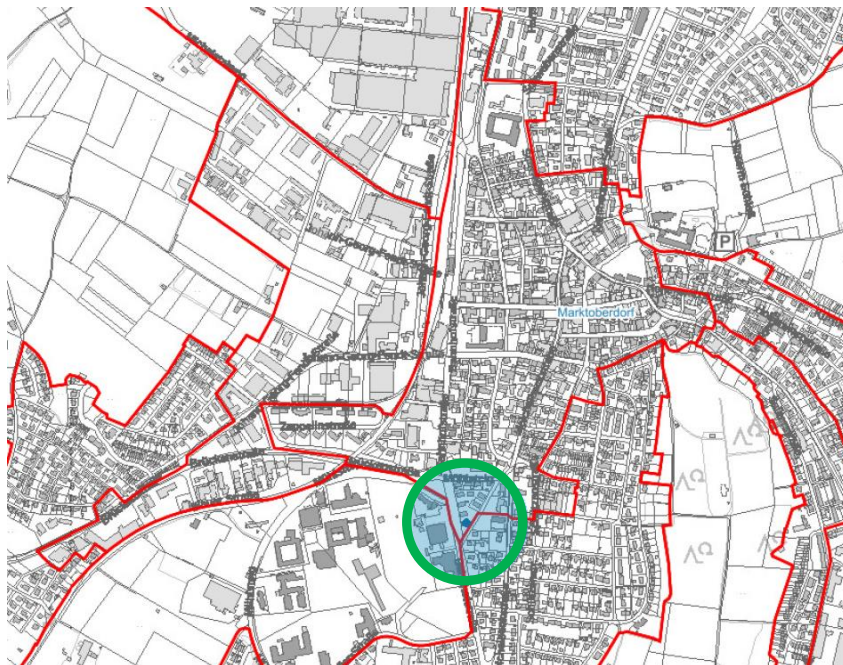
Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Zeitfaktor	Lage	Lagefaktor	angepasster Vergleichswert
Bew.-Grundst.	Flst. 3539/137	4396 m ²		Apr 25				
1	MOD - Süd	860 m ²	478 €/m ²	Nov 23	1,00	b	0,95	454 €/m ²
2	MOD - Süd	850 m ²	424 €/m ²	Dez 24	1,00	b	0,95	403 €/m ²
3	MOD - Nord	767 m ²	495 €/m ²	Dez 24	1,00	b	0,95	470 €/m ²
Mittelwert		826 m ²	466 €/m ²					442 €/m ²
Median		850 m ²	478 €/m ²					454 €/m ²
Standardabweichung			35 €/m ²	(Sigma)				
Variationskoeffizient			7,91%					
<u>Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)</u>							g	gleiche Lage
							b	bessere Lage
							s	schlechtere Lage
Unterer Grenzwert			372 €/m ²					
Oberer Grenzwert			512 €/m ²					

Die Vergleichswerte weisen eine vergleichbar geringe Standardabweichung auf und fallen insgesamt relativ homogen aus. Es wird daher der Mittelwert der Auswertung zur Anwendung gebracht.

Vergleichswert 442 €/m² (Mittelwert)

9.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 10.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte verabschiedet, welche für den Wertermittlungsstichtag relevant sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt in der **Bodenrichtwertzone 151100**. Der pauschal ausgewiesene Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbauflächen beträgt zum 01.01.2024

425 €/m².

9.3.1 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhalten bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

9.3.2 Wertrelevante Abweichungen / Anpassungen

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2024 und ist damit zum Wertermittlungsstichtag über 1 Jahre alt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ergibt sich in der Zeit von Ende 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag keine wesentliche Änderung bei den Bodenrichtwerten im Landkreisgebiet. Es erfolgt daher

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

Lage

Das Flurstück 1709/3 weist im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück des Bodenrichtwertgebiets in der Gesamtbetrachtung wertrelevanten Abweichungen hinsichtlich Immissionsbelastungen auf. Nach Abwägung erfolgt

eine Lageanpassung von -5 %.

Grundstücksgrößen

Da das Flurstück grundsätzlich teilbar wäre, erfolgt

keine Anpassung für die Grundstücksgröße.

9.3.3 Anpassung Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	425,00 €/m ²
Anpassung Immissionen	-5,00%	= -21,25 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert	=	403,75 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 404 €/m²

9.4 Gewählter Bodenwertansatz

Der aus den Vergleichswerten abgeleitete Bodenwertansatz und der angepasste Bodenrichtwert weichen rd. 10 % voneinander ab.

Vergleichswert	442 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert	404 €/m ²

Mit nur drei Vergleichswerten gehen erhebliche statistische Unsicherheiten einher. Aus diesem Grund wird dem angepassten Bodenrichtwert der Vorzug gegeben und zur Anwendung gebracht.

9.5 Bodenwert Flst. 1709/3

$$\text{Flst. 1709/3} \quad 4.396 \text{ m}^2 \quad \times \quad 404 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.775.984 \text{ €}$$

Bodenwert Flst.1709/3 rd. 1.776.000 €

9.5.1 Bodenwertanteil WEG Nr. 28 an Flst. 1709/3

Der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 28 bemisst sich nach dem Miteigentumsanteil (MEA) von 32,09/1000.

Bodenwert Flst.1709/3	=	1.776.000 €
davon MEA	32,09 / 1.000	= 56.992 €

Bodenwertanteil WEG Nr. 28 rd. 57.000 €

10 Vergleichswertverfahren für Wohnungseigentum (WEG)

10.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

10.2 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **insgesamt sieben geeigneten Vergleichskauffälle** aus den Jahren 2023/2024 zur Verfügung stellen.

Die nachfolgend aufgeführten Vergleichswerte liegen alle in der gleichen Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsobjekt und werden aus Datenschutzgründen anonymisiert wiedergegeben.

Nr.	Kaufpreis	Zeitpunkt	Zeitfaktor	Gemarkung / Lage	Wohnfläche	Baujahr (tlw. fiktiv)
Bew.-Objekt		Apr 25		MOD-Süd	59 m ²	1965
1	2.294 €/m ²	Nov 23	0,965	MOD-Süd	85 m ²	1963
2	2.451 €/m ²	Jul 24	1,000	MOD-Nord	51 m ²	1960
3	2.308 €/m ²	Aug 24	1,000	MOD-Mitte	52 m ²	1950
4	2.200 €/m ²	Aug 24	1,000	MOD-Süd	50 m ²	1950
5	3.234 €/m ²	Aug 24	1,000	MID-Südost	47 m ²	1965
6	3.466 €/m ²	Sep 24	1,000	MOD-Nord	44 m ²	1967
7	2.162 €/m ²	Nov 24	1,000	MOD-Süd	74 m ²	1958
8	3.358 €/m ²	Nov 24	1,000	MOD-Nord	67 m ²	1979

10.3 Anpassung Vergleichswerte WEG Nr. 28

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Die Vergleichswerte stammen fast durchwegs aus dem Jahr 2024. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Wohnungspreise im Landkreis OAL seit 2022 wie folgt entwickelt.

Jahr	Wohnungspreisindex OAL	Preisänderungen
2022	Index Jahresmittel 310	
2023	Index Jahresmittel 291	Änderung z. Vorjahr rd. -6,0 %
2024	Index Jahresmittel 281	Änderung z. Vorjahr rd. -3,5 %

Seit ca. 2024 ist eine Seitwärtsbewegung festzustellen, welche auch für Marktoberdorf gilt. Nach Abwägung wird daher vorgenommen folgende Anpassung

Vergleichswerte von 2023	± 0,0 (Faktor 1,00)
Vergleichswerte von 2024	-3,5 % (Faktor 0,965)

Wohnlage

Das Bewertungsobjekt liegt an einer relativ stark befahrenen Straße im Süden von Marktoberdorf. Tatsächlich weisen die Vergleichswerte ebenfalls mehrheitlich vergleichbare Lageeigenschaften auf. Die Vergleichswerte 2/3/4 liegen aber besser, insbesondere ruhiger. Nach Abwägung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Anpassung Wohnlage **-5,0 % (Faktor 0,95)**
Vergleichswerte 2/3/4

Vermietet vs. frei Bezugsfertig

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Erfahrungsgemäß werden für frei beziehbare Wohnungen höhere Preise erzielt, als für vermietete Objekte. Der Gutachterausschuss hat hierzu keine Zahlen veröffentlicht. Aus Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse und Angaben der Fachliteratur werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Anpassung vermietete Objekte **+6,0 % (Faktor 1,06)**

Ausstattung Balkone/Terrassen

Das Bewertungsobjekt hat keine individuellen Freiflächen, wie z. B. einen Balkon oder eine Terrasse. Soweit erkennbar, weisen mit Ausnahme der Vergleichsobjekte 5/7 alle anderen Vergleichsobjekte Balkone, Terrassen oder Loggien auf, was einen Wohnwertvorteil darstellt. Nach Abwägung werden für die Vergleichsobjekte folgende Anpassungen vorgenommen:

Anpassung fehlender Balkon **-5,0 % (Faktor 0,95)**
Vergleichswerte 1/2/3/4/6/8

10.4 Auswertung Vergleichswerte

Nr.	Kaufpreis	Zeitpunkt	Zeitfaktor	Gemarkung / Lage	Wohnfläche	Baujahr (tlw. fiktiv)	Lage	Lagefaktor	vermietet	Mietfaktor	Ge-schoss	Balkon/ Terrasse	Faktor Ausstg.	angepasster Vergleichswert
Bew.-Objekt	Apr 25	MOD-Süd	59 m ²	1965		nein	1. OG	nein						
1	2.294 €/m ²	Nov 23	0,965	MOD-Süd	85 m ²	1963	g	1,00	k.A.	1,00	EG	ja	0,950	2.103 €/m ²
2	2.451 €/m ²	Jul 24	1,000	MOD-Nord	51 m ²	1960	b	0,95	k.A.	1,00	DG	ja	0,950	2.212 €/m ²
3	2.308 €/m ²	Aug 24	1,000	MOD-Mitte	52 m ²	1950	b	0,95	ja	1,06	k.A.	ja	0,950	2.208 €/m ²
4	2.200 €/m ²	Aug 24	1,000	MOD-Süd	50 m ²	1950	b	0,95	ja	1,06	k.A.	ja	0,950	2.105 €/m ²
5	3.234 €/m ²	Aug 24	1,000	MID-Südost	47 m ²	1965	g	1,00	k.A.	1,00	2. OG	k.A.	1,000	3.234 €/m ²
6	3.466 €/m ²	Sep 24	1,000	MOD-Nord	44 m ²	1967	g	1,00	ja	1,06	1. OG	ja	0,950	3.490 €/m ²
7	2.162 €/m ²	Nov 24	1,000	MOD-Süd	74 m ²	1958	g	1,00	ja	1,06	k.A.	nein	1,000	2.292 €/m ²
8	3.358 €/m ²	Nov 24	1,000	MOD-Nord	67 m ²	1979	g	1,00	k.A.	1,00	k.A.	ja	0,950	3.190 €/m ²
Mittelwert	2.684 €/m ²				59 m ²								Mittelwert	2.604 €/m ²
Median	2.380 €/m ²												Median	2.252 €/m ²

Lagequalität

Standardabweichung 629 € (Sigma)
 Variationskoeffizient 24,16%

s schlechtere Lage
 g gleiche Lage
 b bessere Lage

Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel

Unten 1.346 €/m²
 Oben 3.862 €/m²

10.5 Vergleichswerte für oberirdische Stellplätze

Die Vergleichswerte fallen relativ inhomogen aus und weisen eine deutliche Standardabweichung auf. Es wird der Median für die Vergleichswertermittlung herangezogen.

Vergleichswert (Median) 2.252 €/m²

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage keine Vergleichswerte für oberirdischen Pkw-Stellplätze in Marktoberdorf mitteilen.

Aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses geht hervor, dass für die Modellansätze von Wertermittlungsdaten Pkw-Stellplätze einen landkreisdurchschnittlichen Ansatz von 6.000 € erfahren.⁹

Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht ein

Wertansatz

Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz 19 von 6.000 €.

10.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

10.7 Besondere objektspezifische Merkmale

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen und keine evtl. Steuervorteile oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

10.7.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsobjekt im Bereich Gemeinschaftseigentum kaum Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf. Im Bereich der Wohnung Nr. 28 ist Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden vorhanden.

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus, diese sind zumeist höher.

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

Gemeinschaftseigentum

Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen der Jahre 2022, 2023 und 2024 gehen keine Beschlüsse für signifikante Modernisierungs- oder Renovierungsarbeiten hervor. Derzeit und auf absehbare Zeit sind gemäß Auskunft der Hausverwaltung auch keine größeren Maßnahmen geplant

⁹ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2021, Seite 110

Untergemeinschaft Haus Bahnhofstraße 37

Wie in Ziffer 5 ausgeführt, sind die Kellerwände im Bereich des Hauses 37 feucht und es wurden Maßnahmen zur Beseitigung der Kellerfeuchtigkeit beschlossen. Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung von 2024 wurden allein für die Sondierungsmaßnahmen Kosten in Höhe von 5.000 € veranschlagt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde als Sanierungskosten für die feuchten Kelleraußenwände ein geschätzter Betrag von rd. 13.000 € genannt; die Hausverwaltung konnte hierzu keine Auskünfte erteilen, da die Sanierung gemäß Auskunft von der Untergemeinschaft Haus 37 selbst veranlasst ist. Die Kosten werden voraussichtlich durch eine Sonderumlage getragen.

Nach Abwägung auf Basis bekannter Erfahrungswerte und Literaturangaben werden Sanierungskosten in Höhe von 25.000 € als wertbeeinflussend veranschlagt zzgl. der Kosten für die Sondierungsmaßnahmen. Zudem sind weitere Punkte zum Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu berücksichtigen (siehe Ziffer 5).

In der Summe ergibt sich ein Werteeinfluss Untergemeinschaft Haus 37 von -40.000 €. Für die Wohnung Nr. 28 darauf basierend mit einem Miteigentumsanteil von 32,09/179,60 (WEG Nr. 28/Haus Bahnhofstr. 37) ergibt sich anteilig für Wohnung 28 ein Werteeinfluss von -7.147 €.

Werteeinfluss Sanierung Kellerwände rd. -7.100 €

Sondereigentum WEG Nr. 28

Die Wohnung befindet sich in einem vermiet- bzw. nutzbaren Zustand, auch wenn die Ausstattungen teilweise etwas veraltet sind. Eine komplette Innenrenovierung für Wohnräume liegt erfahrungsgemäß in einer regional gültigen Kostenspanne von 300 €/m² bis 700 €/m², je nach Ausstattung.

Nach Abwägung und auf Grundlage der äußeren Erscheinung und auf Grundlage von Erfahrungssätzen wird gewählt ein pauschaler

Werteeinfluss von -50 €/m² Wohnfläche.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Maßnahmen keinen die Restnutzungsdauer verlängernden Effekt bewirkten.

Ableitung Werteeinfluss Instandhaltungsstau

Nr. Beschrieb	Ansatz Werteeinfluss	Werteeinfluss
1. Beseitigung der Feuchteschäden im Kellergeschoss		-7.100 €
2. WEG Nr. 28 - Instandhaltungsstau/Mängel/Schäden 59 m ² Wohnfl.	-50 €/m ²	-2.950 €
Summe		-10.050 €

Werteeinfluss Instandhaltungsstau, Mängel u. Schäden WEG Nr. 28 rd. -10.000 €

10.8 Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

10.9 Wertableitung Vergleichswert WEG Nr. 28

Vergleichswertberechnung nach Vergleichspreisen

WFL (m ²) * VW-Ansatz (€/m ²)	59 m ²	x	2.252 €/m ²	=	132.868 €
---	-------------------	---	------------------------	---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	-10.000 €
--	-----------

Werteinfluss Sondernutzungsrecht oberirdischer Pkw-Stellplatz	6.000 €
---	---------

Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	128.868 €
--	-----------

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

bleibt im Rahmen der Zwangsversteigerung ohne Berücksichtigung	-
--	---

Sachwert	128.868 €
----------	-----------

Rundungsbetrag (0,10 %)	132 €
---------------------------	-------

Vergleichswert (Vergleichspreis)	rd. 129.000 €
---	----------------------

(entspricht einem Wert von rd. 2.186 €/m² Wohnfläche)

11 Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei Wohnungseigentum ist nach übereinstimmender Auffassung von Bewertungspraxis und Fachliteratur neben dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes ausschlaggebend, weil für den Erwerber die zukünftigen Erträge der Geldanlage von Interesse sind.

11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

11.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet und üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Ansatz

Für die Wohnung wird in Anlehnung an die ImmoWertV zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

11.4 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

11.4.1 Modernisierungen von 1989

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum anzusetzen, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die technische Restnutzungsdauer des Objektes ist somit nicht maßgeblich.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) kann die Restnutzungsdauer (RND) mit Hilfe von Modernisierungspunkten abgeleitet werden.

Gemäß Ziffer 2 der Anlage 2 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) geht das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von aus, dass Modernisierungen die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer strecken können.

Das Wohnhaus Bahnhofstraße 27 wurde gemäß Auskunft 1989 umfangreich renoviert/saniert, jedoch nicht vollumfänglich. Insbesondere energetische Maßnahmen wurden nur wenig vorgenommen und die Fenster stammen gemäß Stempelaufdruck im Scheibenzwischenbereich noch von 1979. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Jahr 1989 ergibt folgende Auswertung:

Modernisierungselemente	max. Punkte	bewertet
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
		10

Modernisierungspunkte und Grad der Modernisierung

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Ermittlung fiktives Baujahr nach Modernisierung im Jahr 1989

Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV ergeben die 10 Modernisierungspunkte in Bezug auf das Gebäudealter von 37 Jahren im Jahr 1989 folgende Veränderungen:

10 Modernisierungspunkte

= fiktives Baujahr in 1989	1960
= fiktives Gebäudealter in 1989	29 Jahre
= fiktive RND in 1989	51 Jahre
- Zeitdauer WE-Stichtag abzgl. 1989	- 36 Jahre
= vorläufige fiktive Restnutzungsdauer 2025	15 Jahre

11.4.2 Modernisierungen nach 1989 i. d. letzten 20 Jahren

= fiktives Baujahr in 2025

1960

= fiktives Gebäudealter in 2025

65 Jahre

Seit 1989 wurde nur wenige Maßnahmen vorgenommen. Die wichtigste Maßnahme war die Entfernung der Zwischenwand der beiden ehemaligen südlichen Schlafräume, laut Plan „Schlafen“ und „Kind“ und die Umnutzung dieser Bereich zu einem Wohnzimmer. Außerdem wurden einige Oberböden und Wandflächen nach 1989 erneuert.

Auf Basis des fiktiven Baujahrs 1960 nach Sanierung von 1989 wird eine zweite Ermittlung der Restnutzungsdauer gem. Anlage 2 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) vorgenommen:

	B	C	D	E	F	G	H	I
9	Modernisierungselemente						max. Punkte	bewertet
10	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung						4	0
11	Modernisierung der Fenster und Außentüren						2	0
12	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)						2	0
13	Modernisierung der Heizungsanlage						2	0
14	Wärmedämmung der Außenwände						4	0
15	Modernisierung von Bädern						2	0
16	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen						2	1
17	Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung						2	1
18								2

Modernisierungspunkte und Grad der Modernisierung

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Ermittlung fiktives Baujahr nach Modernisierung im Jahr 1989

Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV ergeben die 2 Modernisierungspunkte in Bezug auf das fiktive Gebäudealter von 65 Jahren im Jahr 2025 folgende Veränderungen:

10 Modernisierungspunkte

= fiktives Baujahr

1965

= vorläufige fiktive Restnutzungsdauer 2025

15 Jahre

- Verlängerung der RND

5 Jahre

**= fiktive Restnutzungsdauer
zum Wertermittlungsstichtag**

20 Jahre

11.5 Rohertrag

11.5.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung **eigengenutzt**.

11.5.2 Mietspiegel

Die Stadt Marktoberdorf hat zum Wertermittlungsstichtag keinen Mietspiegel veröffentlicht.

11.5.3 Marktberichte

HypoVereinsbank

Gemäß der HypoVereinsbank „Wohnimmobilien-Marktbericht Marktoberdorf mit Umland Eichstätt“ vom April 2024 wird in Marktoberdorf für Neuvermietungen¹⁰ eine Preisspanne von 9,50 €/m² bis 13,50 €/m² angegeben (Wohnungen).

IVD Marktbericht

Der Marktbericht - Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien - des IVD weist für das Frühjahr 2025 zu Marktoberdorf keine Werte aus. Es wird deshalb zurückgegriffen auf die Kennzahlen der benachbarten Stadt Kaufbeuren:

IVD - Wohnungsmieten im Bestand - Kaufbeuren

Gemäß dem IVD Preisspiegel Bayern¹¹ werden für Wohnimmobilien im Frühjahr 2025 in Kaufbeuren (für Marktoberdorf sind keine Werte ausgewiesen) in Abhängigkeit zum jeweiligen Wohnwert¹² folgende Durchschnittspreise (Nettokalt-Mieten) für Bestandsmieten bei Neuvermietung genannt (bezogen auf 3 Zimmer, 70 m² Wfl., ohne Stellplatz):

Frühjahr 2025 - Kaufbeuren

Wohnwert	Bj ab 1950
einfach	7,50 €/m ²
mittel	8,30 €/m ²
gut	8,80 €/m ²
sehr gut	9,40 €/m ²

Internetportale

In denen einschlägigen Internetportalen sind für das Stadtgebiet Marktoberdorf im Jahr 2021-2023 folgende Mietpreise auf Grundlage von Mietanzeigen veröffentlicht:

Immoscout24.de zum Q2/2023

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, <u>Bahnhofstraße 37</u>	Ø 10,29 €/m ²
Wohnungen, Ostallgäu	Ø 10,14 €/m ²

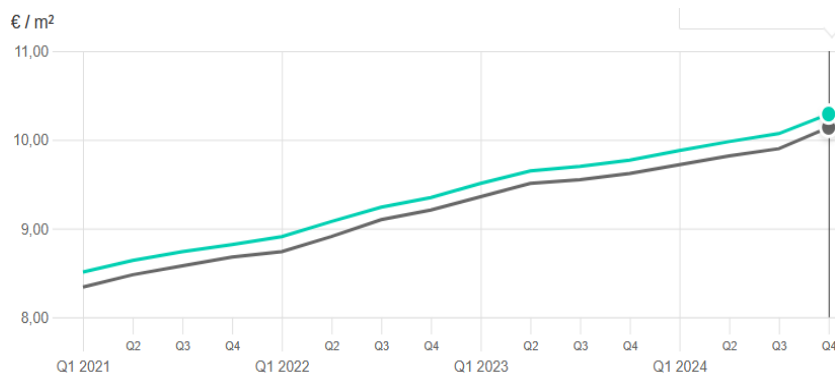
¹⁰ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

¹¹ IVD Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2025, Seite 46

¹² Dem **einfachen Wohnwert** (kein zentrales Heizsystem) kommt unterschiedliches Gewicht zu: Wohnungstyp wegen der starken Modernisierungsaktivitäten der letzten 10 Jahre kaum noch anzutreffen. Wird genannt um untere Preissegmente zu markieren.

Als **mittlere Wohnwert** wird definiert durch: Normalausstattung, zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung, allgem. Wohngebiet m. gem. Bevölkerung

Als **guter Wohnwert** gilt: gehobener Durchschnitt, reines Wohngebiet, ruhige Wohnlage, neuzeitliche Ausstattung, guter Zustand



Entwicklung der Wohnungs-Mietpreise seit 2021; Quelle: Immoscout24.de

Wohnungsboerse.de für 2024

Das Internetportal „wohnungsboerse.net“ weist für Marktoberdorf auf Grundlage von Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

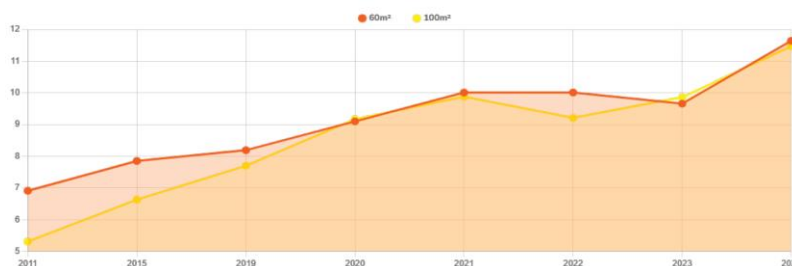
Wohnungsgröße 60 m²

Ø 11,64 €/m² p. M.

Wohnungsgröße 100 m²

Ø 11,47 €/m² p. M.

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Marktoberdorf



Entwicklung der Wohnungs-Mietpreise seit 2011; Quelle: wohnungsboerse.net

11.5.4 Marktüblicher Mietansatz

Bei Ermittlung der marktüblichen Mietansätze wurde auf Erfahrungswerte der Sachverständigentätigkeit, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklerunternehmen sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen. Insbesondere unter Zugrundelegung

- Lage (einfache/mittlere Wohnlage)
- Größe (rd. 59m² Wohnfläche)
- Art (2,5-Zimmer Wohnung, OG, ohne /Balkon)
- Ausstattung (einfach/durchschnittlich)
- Beschaffenheit (teilweise modernisiert, kein Aufzug, keine Barrierefreiheit)
- Energiestandard (durchgreifend veraltet)

wird ein marktüblicher Mietansatz gewählt in Höhe von monatlich

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fläche Wohnen	Mietansatz mtl.	marktüblicher Ertrag	Anteil am Gesamtertrag
1	EG - WEG Nr. 3	Wohnen	47 m ²	10,50 €/m ²	493,50 €	94,27%
2	oberird. Stpl.	Pkw-Stellplatz	1 Stpl.	30,00 €/Stpl.	30,00 €	5,73%
Gesamtertrag monatlich					523,50 €	100,00%
Gesamtertrag (JRoE) p. a.					6.282 €	

Die angesetzten Mieten gelten für einen mangelfreien Objektzustand.

11.6 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32, Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

11.6.1 Betriebskosten

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind oder ggfs. durch Nachzahlungen beglichen werden und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

11.6.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 ImmoWertV).

Wohnflächen bzw. Garagenstellplätze

Anlage 3 ImmoWertV nennt zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags folgenden Ansatz:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	359 € p.a.
je Eigentumswohnung	429 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	47 € p.a.

Ansatz

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung wird folgender Wert pauschal angesetzt:

Wohnung	429 € p.a. für die Wohneinheit
Stellplatz	47 € p.a.

11.6.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einen pauschalen Ansatz von 14,00 €/m² p.a.

Stellplatz

Anlage 3 der ImmoWertV enthält keine Empfehlungen für nicht überdachte Pkw-Stellplätze. Aus der Fachliteratur lässt sich ein Ansatz in Höhe von rd. 25 € pro Stellplatz und Jahr entnehmen¹³.

Ansatz

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung wird zum Ansatz gebracht:

Wohnung	14,00 €/m² p.a. Wohnfläche
Stellplatz	pauschal 25 € p.a.

¹³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage von 2023, Seite 1666 (Literaturangabe auf Wertermittlungsstichtag angepasst)

11.6.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/Gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

Ansatz

Es handelt sich um eine Wohneinheit. Es werden als Mietausfallwagnis angesetzt

2 % des Jahresrohertrags (JRoE).

11.6.5 Liegenschaftszinssatz (LZ)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Beim Ertragswertverfahren wird die Konstanz der Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Aussagen über die weitere Preisentwicklung nicht möglich sind. Faktoren wie Geldentwertung, Wirtschaftswachstum, Strukturwandel etc. werden deshalb in einem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszins berücksichtigt.

Angaben in der Fachliteratur

In der Literatur¹⁴ werden für Wohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,5 % bis 3,5 % empfohlen. Diese Spanne gilt aber undifferenziert für das ganze Bundesgebiet.

Dabei weisen Objekte mit wenigen Mieteinheiten regelmäßig niedrigere Liegenschaftszinssätze als Objekte mit vielen Mieteinheiten und Objekte in städtischen Lagen niedrigere Ansätze als ländlich gelegene Objekte.

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.

Angaben Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2021 im Untersuchungszeitraum von 2020/2021 folgende Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ausgewiesen¹⁵:

Liegenschaftszinssatz Median	1,4 %
Liegenschaftszinssatz Mittelwert	1,2
Standardabweichung	±1,3 %

Der Liegenschaftszinssatzspanne liegen unter anderem folgende typischen Werte zugrunde:

Wohnflächen	55 m ² bis 88 m ²
Kaltmiete Ansätze	6,00 bis 10,60 €/m ²
Restnutzungsdauer	30 bis 69 Jahre
Rohrertragsfaktor	20,1 bis 44,6-facher Rohertrag
Spanne Baujahre	1968 bis 2009

Diese Marktdaten sind zum Wertermittlungsstichtag rd. 2 Jahre alt und es ist aufgrund der Marktentwicklung von ggfs. etwas gestiegenen Zinssätzen auszugehen. Zudem weichen die Objektdaten insbesondere hinsichtlich der Restnutzungsdauer und der Baujahresspanne von den Grundlagen der Ableitung ab.

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

- der Wohnlage	einfach/mittel
- der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt	rezessiv
- des Objektzustands der Wohnung	mäßig
- der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten	durchschnittlich
- der Bauweise/Baukonstruktion	Einfach/mittel
- von Grundriss/Ausstattung (kein Lift/Balkon)	mäßig
- des Energiestandards	durchgreif. veraltet
- der Restnutzungsdauer (RND)	kurze RND

ergibt sich nach Abwägung ein

Liegenschaftszinssatz von 1,25 %.

11.7 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

11.8 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen sowie keine evtl. Steuervorteile oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

11.9 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

In Ziffer 10.5.1 wurde für ermittelt ein

**Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel u. Schäden
rd. -10.000 €**

¹⁵ Gutachterausschuss Ostallgäu, Marktbericht 2021 (Veröffentlicht 07/2023), Seite 108 Liegenschaftszinssätze



11.10 Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

**11.11 Wertableitung Ertragswert WEG Nr. 28****Ertragsansätze****Jahresrohertrag (JRoE) rd. 6.282 €****Kostenansätze**

verbleibende Betriebskosten	keine			
Verwaltungskosten Wohnung			psch =	412 €
Verwaltungskosten Stellplatz			psch =	47 €
Mietausfallwagnis	2,00 %		von 6.282 € (JRoE) =	126 €
Instandhaltungskosten Wohnung	59 m ²	x	14,00 €/m ² =	826 €
Instandhaltungskosten Stellplatz			psch =	25 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	22,86% von 6.282 € (JRoE)			1.436 €

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	1,25 %
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre

Barwertfaktor nach ImmoWertV 17,60**Ertragswertberechnung**

Jahresreinertrag (JReE)				4.846 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	1,25 %	von	57.000 €	= -713 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag				4.133 €
Gebäudeertragswert	4.133 €	x	17,60	= 72.741 €
zuzüglich Bodenwertanteil 18,09/1000 (MEA)				57.000 €
vorläufiger Ertragswert				129.741 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	-10.000 €
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten	119.741 €

Rechte und Lasten Abt. II des Grundbuchs

bleibt im Rahmen der Zwangsversteigerung ohne Berücksichtigung	-
Ertragswert	119.741 €
Rundungsbetrag	(0,22 %) 259 €
Ertragswert	120.000 €

12 Sachwertverfahren

12.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks ohne Bedeutung, da Wohnungen unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Das Sachwertverfahren wird nicht zur Anwendung gebracht.

13 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse zum Vergleichswertverfahren und zum Ertragswertverfahren zusammenfassend dargestellt:

Wertermittlungs- objekt	Vergleichswert	Ertragswert
WEG Nr. 28	129.000 €	120.000 €

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

In diesem Fall ist das **Ertragswertverfahren ausschlaggebend**.

Die Vergleichswerte sind zwar eigentlich in ausreichender Anzahl vorhanden aber in sich sehr inhomogen, womit hohe statistische Unsicherheiten einhergehen. Das Ergebnis des Vergleichsverfahrens weicht jedoch nur moderat vom Ergebnis des Ertragswertverfahrens ab und verifiziert bzw. plausibilisiert den ermittelten Ertragswert damit.

13.1 Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 28

Für das Bewertungsobjekt, **Wohnungseigentum (WEG) Nr. 28**

- in der Bahnhofstraße 37 in 87616 Marktoberdorf
- mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 32,09/1000 an dem Grundstück Flurstück Nr. 1709/3 der Gemarkung Marktoberdorf
- eingetragen im Grundbuch von Marktoberdorf, Blattstelle 9168 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses,

wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungstichtag in Anlehnung an den Vergleichswert festgestellt mit

120.000 €

(in Worten | einhundertzwanzigtausend Euro).

Der Verkehrswert (Marktwert) führt zu folgenden Kennwerten:

19,10 -facher Rohertrag 24,76 -facher Reinertrag 5,24% Brutto-Anfangsrendite (vor BWK) 4,04% Netto-Anfangsrendite (nach BWK) 2.034 €/m² Mietfläche (59 m²) 47,5% Bodenwertanteil am Verkehrswert
--

13.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren

Positive Gesichtspunkte und Chancen	Negative Gesichtspunkte und Risiken
- zentrumsnahe Wohnlage mit guter Infrastruktur - Sondernutzungsrechte, insbesondere an Pkw-Stellplatz und einer Gartenfläche, vorhanden	- kein Balkon vorhanden - kein Aufzug vorhanden und damit keine Barrierefreiheit gegeben. - Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden vorhanden - energetischer Standard durchgreifend veraltet



14 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht zu dem unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Kaufbeuren, 07.06.2025

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	4
3	Auszug aus der Umgebungskarte	5
4	Auszug aus der Stadtkarte	6
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	7
6	Haus Bahnhofstr. 37 – Grundrisse OG und KG	8
7	Auszug Urkunde zur Begründung vom Wohnungseigentum	9
8	Plandarstellung für Sondernutzungsrechte	12
9	Auszug Energieausweis vom 30.07.2019	13
10	Auszug Wirtschaftsplan 2024	16

Ansicht von Südwesten auf den südlichen Teil der Wohnanlage Bahnhofstraße 31/33/35/37 und Feilenweg 274 in Marktoberdorf.

Die Wohnung Nr. 28 im OG links befindet im Haus Bahnhofstraße 37, hier im Bildvordergrund zu sehen.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 30 Wohnungen.



Ansicht Haus Bahnhofstraße 37 aus Richtung Süden:

WEG Nr. 28 befindet sich im OG auf der Ostseite (siehe Markierung).

Im Haus selbst befinden sich insgesamt 5 Wohnungen.



Ansicht Haus Bahnhofstraße 37 aus Richtung Osten.

Die Lage von WEG 28 ist markiert.



1 Fotodokumentation

Ansicht Haus 37 aus Richtung Nordwesten.

Die Lage von WEG 28 ist markiert.



Hofbereich von Haus 37



Eingang Treppenhaus von Haus 37 auf der Nordseite vom Hof

Der Darstellung von Innenraumaufnahmen der WEG 28 wurde widersprochen.



Südwestecke Haus 37, wo Maßnahmen zur Verbesserung der Mauerwerksfeuchtigkeit vorgenommen werden.



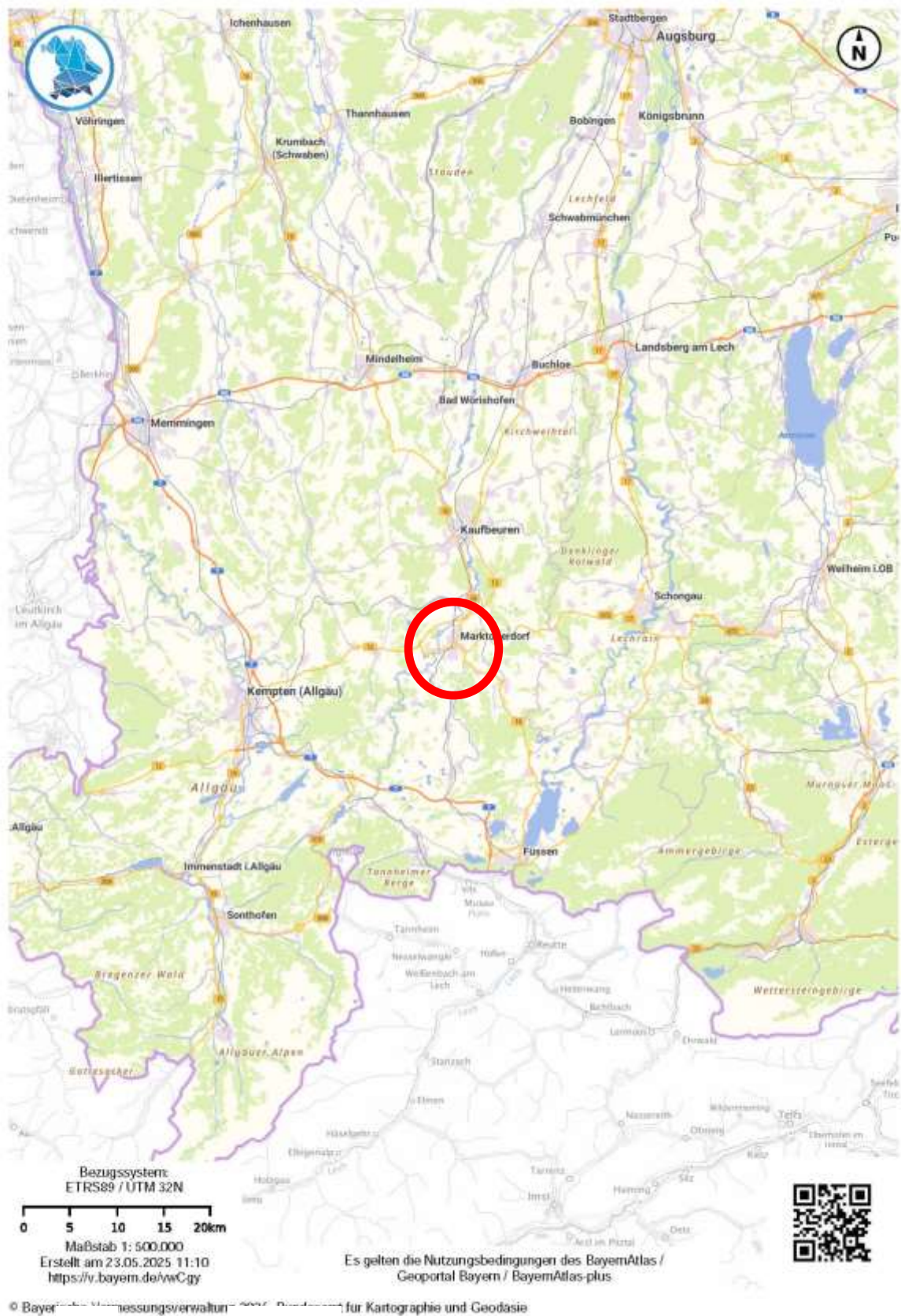
Pkw-Stellplatz Nr. 19 (ungefähre Lagemarkierung)



Haus 37, Treppenhaus Eingang

Wohnungseingangstür 1.
OG zu WEG Nr. 28

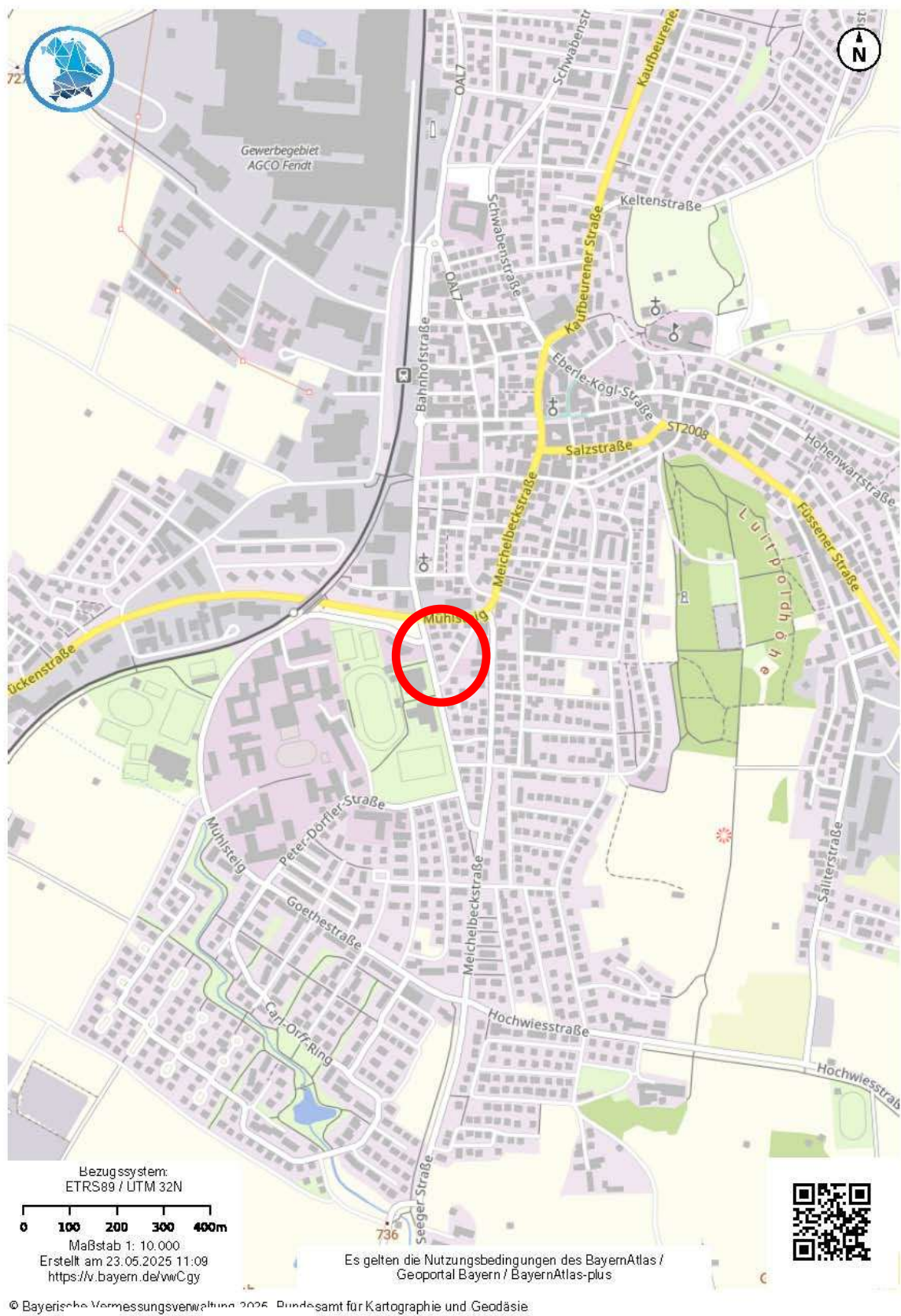




2 Auszug aus der Regionalkarte



3 Auszug aus der Umgebungskarte



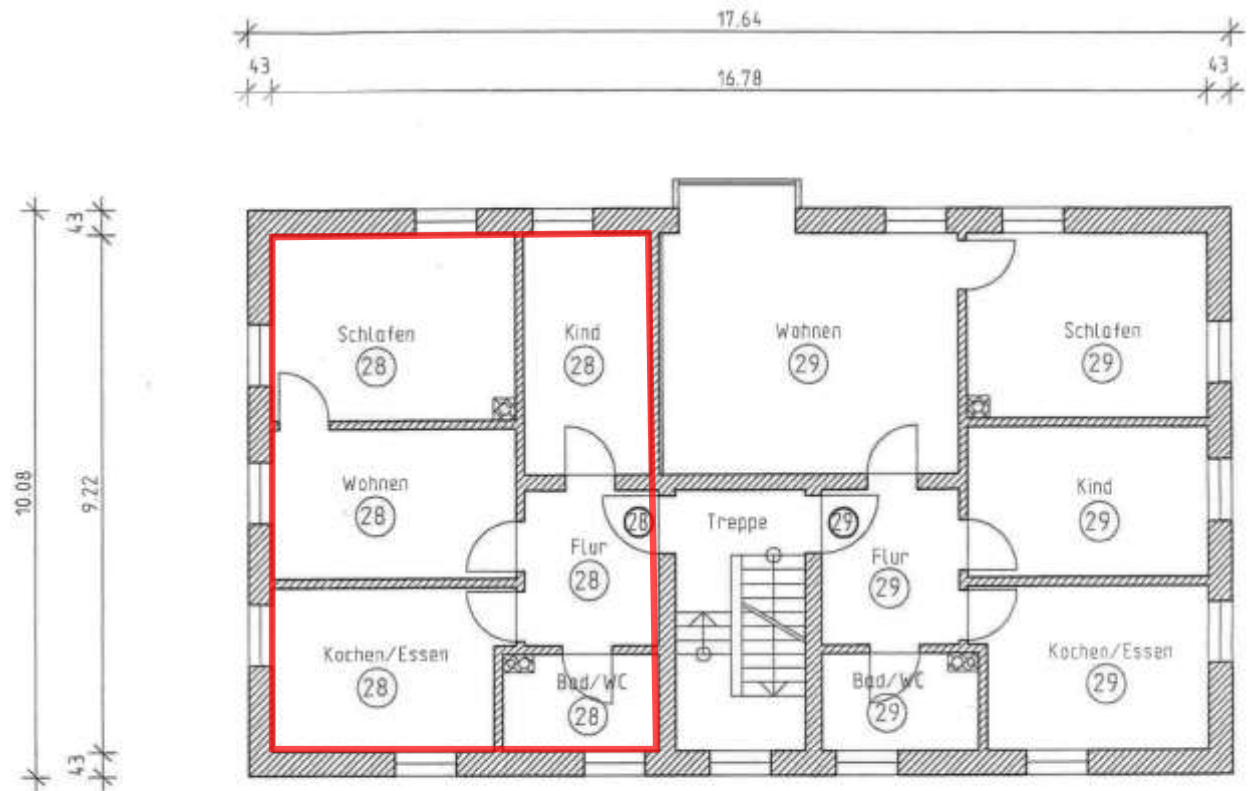
4 Auszug aus der Stadtkarte



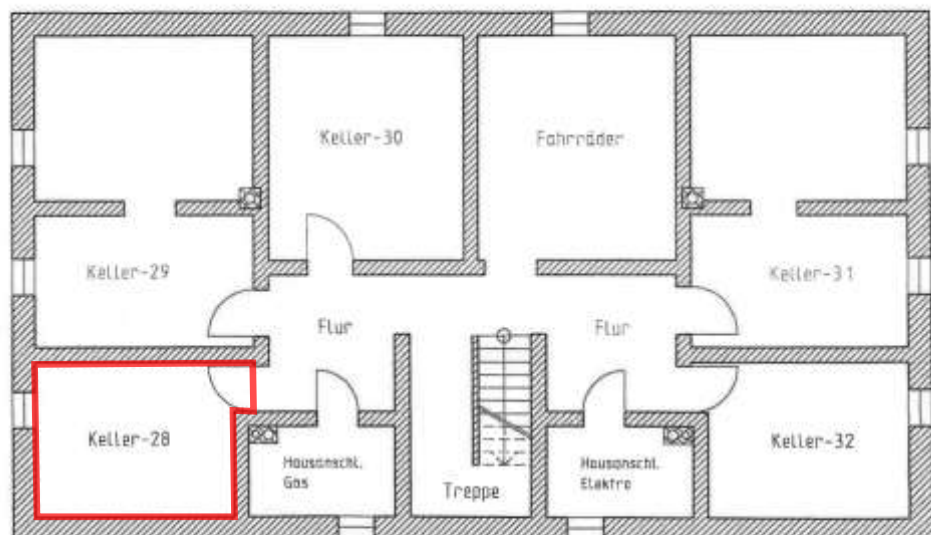
Lage von Wohnung Nr. 28 ist grün markiert

5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

► **Norden**



Grundriss OG gemäß - Teilungserklärung - rot umrandete Fläche = WEG Nr. 28



KELLERGECHOSS

Grundriss KG - Teilungserklärung - rot umrandete Fläche = Kellerraum Nr. 28

6 Haus Bahnhofstr. 37 – Grundrisse OG und KG

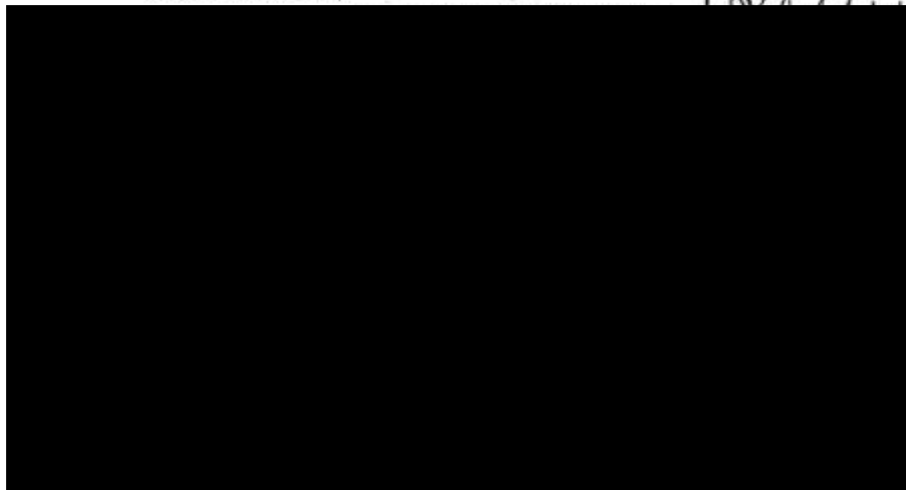
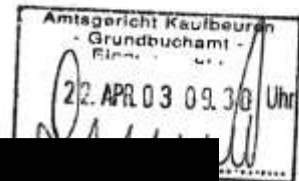
S 1624
Urk.R.Nr. _____
- 9. APR. 2003

Ausfertigung

URNr. S 1624 /2003

Teilungserklärung
(Objekt: WEG 1, Bahnhofstraße 31, 33, 35, 37 und
Feilenweg 2, 4, Marktoberdorf)

Heute, den neunten April zweitausenddrei
- 9.4.2003 -
erscheint vor mir,



die nachstehend kurz als "die Eigentümerin" oder "der Eigentümer" bezeichnet wird -,
aufgrund Vollmacht, die in Urschrift bei der heutigen Beurkundung
vorlag und die in beglaubigter Abschrift hier beigelegt ist.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7
BeurkG wurde nach Belehrung durch den Notar von dem
Erschienenen für die Vertretene verneint.

X/35

- 2 -

Der Erschienene erklärte mit der Bitte um Beurkundung nachstehende

Teilungserklärung nach § 8 WEG:

§ 1

Grundbuchstand

Die Eigentümerin ist im Grundbuch des Amtsgerichts Kaufbeuren von
Marktoberdorf Blatt 4307
als Alleineigentümerin des folgenden Grundbesitzes vorgetragen:

Gemarkung Marktoberdorf

Fl.Nr. 1709/3 Bahnhofstraße 31, 33, 35, 37 und Feilenweg 2, 4, 6
7 Wohnhäuser, Hofraum, Garten
zu 0,5107 ha.

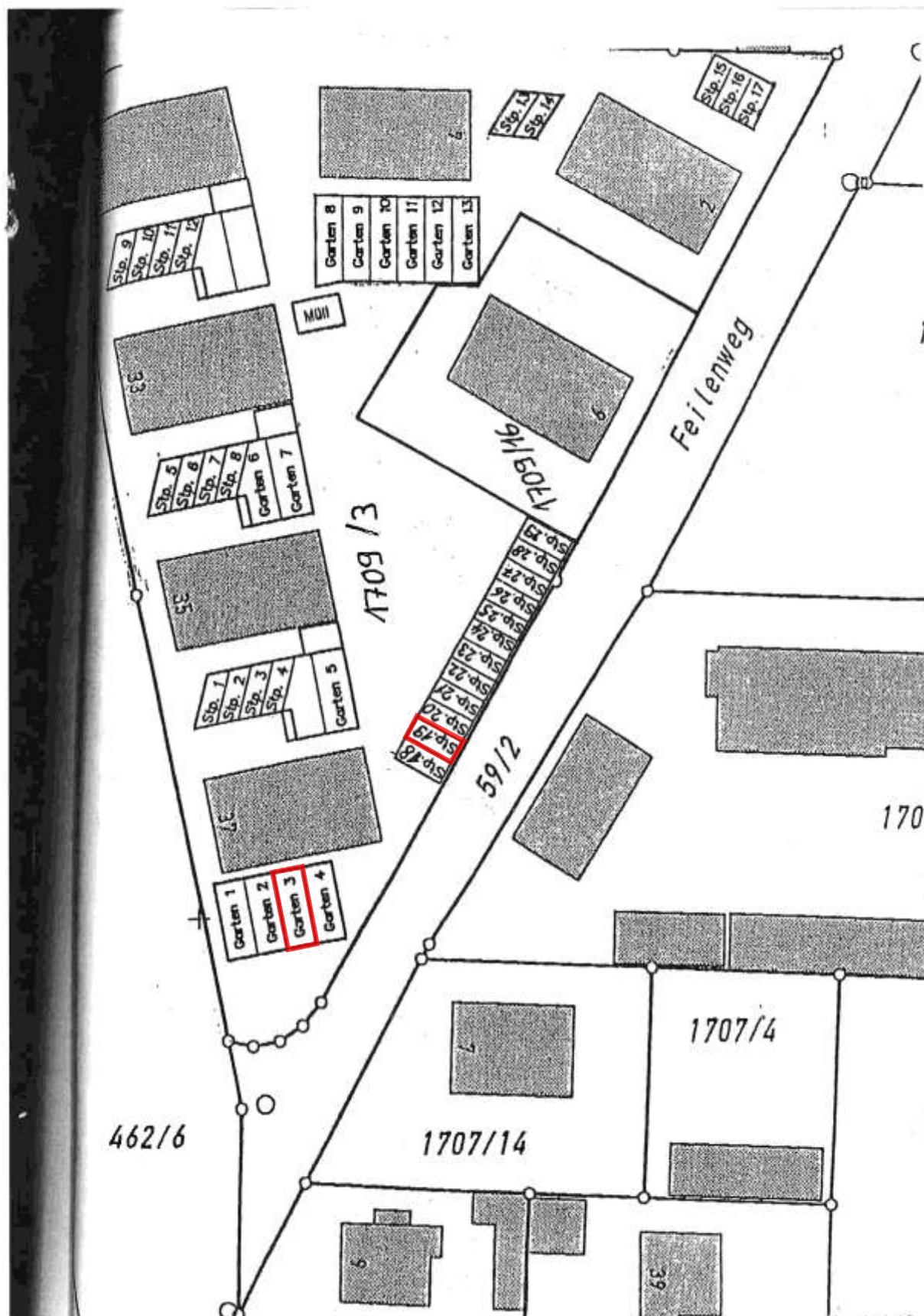
Aus diesem Grundstück wurde gemäß Veränderungsnachweis Nr. 2339
der Gemarkung Marktoberdorf das Grundstück Fl.Nr. 1709/16 weggemes-
sen.

Auf diesem Grundstück steht das Gebäude Feilenweg 6.

Das nach Wegmessung verbleibende Restgrundstück des Grundstücks
Fl.Nr. 1709/3 der Gemarkung Marktoberdorf ist „**das Grundstück**“, auf
das sich die nachfolgenden Erklärungen beziehen und beschreibt sich
künftig wie folgt:

Fl.Nr. 1709/3 Bahnhofstraße 31, 33, 35, 37 und Feilenweg 2, 4
Gebäude- und Freifläche
zu 0,4396 ha.

Anlage 2					
WEG 1, Feilenweg 2, 4 / Bahnhofstr. 31, 33, 35, 37 in 87616 Marktoberdorf					
AB-Nr. lt. Aufteilungsplan	Wohnung/Gewerbe Garage	Straße	Haus-nr.	Lage	1000stel
1	Wohnung	Feilenweg	2	EG li.	44,46
2	Wohnung	Feilenweg	2	EG re	26,16
3	Wohnung	Feilenweg	2	1. OG li.	44,46
4	Wohnung	Feilenweg	2	1. OG re.	26,16
5	Wohnung	Feilenweg	2	DG	24,58
6	Wohnung	Feilenweg	4	EG li.	31,16
7	Wohnung	Feilenweg	4	EG re	31,03
8	Wohnung	Feilenweg	4	1. OG li.	31,28
9	Wohnung	Feilenweg	4	1. OG re.	31,38
10	Wohnung	Feilenweg	4	DG	20,87
11	Wohnung	Bahnhofstr.	31	EG li.	35,82
12	Wohnung	Bahnhofstr.	31	EG re.	35,49
13	Wohnung	Bahnhofstr.	31	1. OG li.	35,53
14	Wohnung	Bahnhofstr.	31	1. OG re.	35,49
15	Wohnung	Bahnhofstr.	31	DG	24,99
16	Wohnung	Bahnhofstr.	33	EG li.	44,57
17	Wohnung	Bahnhofstr.	33	EG re.	26,03
18	Wohnung	Bahnhofstr.	33	1. OG li.	44,80
19	Wohnung	Bahnhofstr.	33	1. OG re.	26,12
20	Wohnung	Bahnhofstr.	33	DG	23,38
21	Wohnung	Bahnhofstr.	35	EG li.	35,65
22	Wohnung	Bahnhofstr.	35	EG re.	35,42
23	Wohnung	Bahnhofstr.	35	1. OG li.	35,71
24	Wohnung	Bahnhofstr.	35	1. OG re.	35,89
25	Wohnung	Bahnhofstr.	35	DG	34,41
26	Wohnung	Bahnhofstr.	37	EG li.	35,84
27	Wohnung	Bahnhofstr.	37	EG re.	35,52
28	Wohnung	Bahnhofstr.	37	1. OG li.	32,09
29	Wohnung	Bahnhofstr.	37	1. OG re.	40,73
30	Wohnung	Bahnhofstr.	37	DG	35,62
Summe					1.000,00



Die Sondernutzungsrechte „Garten 3“ und „Stellplatz 19“ sind rot markiert.

8 Plandarstellung für Sondernutzungsrechte

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **29.07.2029**

Registriernummer ²

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bahnhofstraße 37, 87616 Marktoberdorf		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1952		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	diverse		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _W)	372,5 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

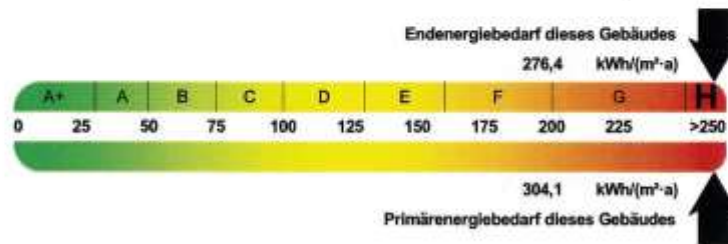
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 67,5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 304,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 93,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 1,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

276,4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

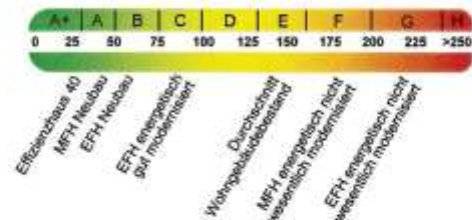
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² _____

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke um 24 cm, WLS 035	☒	☐		
2	Wände	Außendämmung um 20 cm, WLS 035	☒	☐		
3	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 10 cm, WLS 035	☒	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

VWEW GmbH, Hartmut Meier Energieberater (HWK)
Neugablonzer Strasse 21, 87600 Kaufbeuren

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ACHTUNG!! Ein Energieausweis gibt Hinweise auf einen möglichen Heizenergiebedarf. Ein Energieausweis ist kein Bau- oder Bauschadensgutachten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Wirtschaftsplan 2024 (01.01.24 - 31.12.24)

Gültig ab : 01.01.24

Seite -2-

Objekt-Nr 13162-0028 / PK 102801
Objekt Feilenweg 2-4, DE-87616 Marktoberdorf
Bahnhofstr.31-37

Einheit 1. OG II

Der Wirtschaftsplan stellt sich wie folgt dar:

1.Vorschuss Wohngeld

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Umlagefähige Kosten					
Hausmeister	MEA Objekt	1.000,000	32,090	8.000,00	256,72
Winterdienst	MEA Objekt	1.000,000	32,090	500,00	16,06
Außenanlagen	MEA Objekt	1.000,000	32,090	400,00	12,84
Strom Feilenweg 2	MEA F 2	165,800	0,000	300,00	
Strom Feilenweg 4	MEA F 4	145,700	0,000	300,00	
Strom Bahnhofstr. 31	MEA B 31	167,120	0,000	500,00	
Strom Bahnhofstr. 33	MEA B 33	164,700	0,000	56,56	
Strom Bahnhofstr. 35	MEA B 35	177,080	0,000	500,00	
Strom Bahnhofstr. 37	MEA B 37	179,600	32,090	300,00	53,60
Wohngebäudeversicherung	MEA Objekt	1.000,000	32,090	4.477,89	143,70
Haftpflichtversicherung	MEA Objekt	1.000,000	32,090	27,83	0,89
Müllgebühren	MEA Objekt	1.000,000	32,090	3.704,72	118,88
Straßenreinigung	MEA Objekt	1.000,000	32,090	274,00	8,79
Niederschlagswasser	MEA Objekt	1.000,000	32,090	1.222,81	39,24
Wasser Feilenweg 2	W-Verbrauch F2	323,001	0,000	1.268,32	
Wasser Feilenweg 4	W-Verbrauch F4	331,048	0,000	1.986,47	
Wasser Bahnhofstr. 31	W-Verbrauch B31	303,603	0,000	1.369,17	
Wasser Bahnhofstr. 33	W-Verbrauch B33	366,163	0,000	2.231,00	
Wasser Bahnhofstr. 35	W-Verbrauch B35	284,596	0,000	1.746,55	
Wasser Bahnhofstr. 37	W-Verbrauch B37	276,472	26,100	1.407,68	169,72
Kabel- / Sat-Anschluß	Kabelgebühren	28,000	1,000	2.491,00	88,96
Schornsteinfeger Feilenweg 2	MEA F 2	165,800	0,000	500,00	
Schornsteinfeger Feilenweg 4	MEA F 4	145,700	0,000	500,00	
Schornsteinfeger Bahnhofstr.	MEA B 31	167,120	0,000	300,00	
Schornsteinfeger Bahnhofstr.	MEA B 33	164,700	0,000	300,00	
Schornsteinfeger Bahnhofstr.	MEA B 35	177,080	0,000	300,00	
Wärmedienst	MEA Objekt	1.000,000	32,090	303,51	9,74
Umlagefähige Kosten				35.277,51	919,13
Nicht umlagefähige Kosten					
Instandhaltung Gesamtobjekt	MEA Objekt	1.000,000	32,090	1.500,00	48,14
Instandhaltung Feilenweg 2	MEA F 2	165,800	0,000	200,00	
Instandhaltung Feilenweg 4	MEA F 4	145,700	0,000	200,00	
Instandhaltung B 31	MEA B 31	167,120	0,000	200,00	
Instandhaltung B 33	MEA B 33	164,700	0,000	500,00	
Instandhaltung B 35	MEA B 35	177,080	0,000	200,00	
Instandhaltung B 37	MEA B 37	179,600	32,090	200,00	35,73
Vermögensschadenhaftpflicht	MEA Objekt	1.000,000	32,090	214,20	6,87
Kontoführungsgebühr	MEA Objekt	1.000,000	32,090	140,32	4,50
Auslagen, Porti, Protokolle	MEA Objekt	1.000,000	32,090	678,76	21,78
Verwaltervergütung WEG	Anzahl Whg.	30,000	1,000	10.281,60	342,72
Nicht umlagefähige Kosten				14.314,88	459,74
Summe Ausgaben				49.592,39	1.378,87
Wirtschaftsplan-Ansatz Vorschuss Wohngeld					
Wirtschaftsplan-Ansatz	Vorschuss Wohngeld			Gesamtbetrag	1.378,87
Ihr alter Vorschuss:					159,00
Differenz:					44,27
Ihr neuer Vorschuss				Monatlich	114,73

2.Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Zuführung Erhaltungsrückl.	MEA Objekt	1.000,000	32,090	1.680,00	53,91
Summe Ausgaben				1.680,00	53,91

Honora Algläu GmbH

Am Bleichanger 54
87600 Kaufbeuren

Amtsgericht: Kempten
HRB 8036

GF: Jonas Homdlie
GF: Rolf Homdlie