



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 32/20
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 88179 Oberreute, Wiedeberg
bebautes Grundstück mit Gastronomie, Skiverleih und Lager, Gemarkung Oberreute, Flurstück 131/5

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	07.08.2025
---	------------

Verkehrswert	16.000 €
---------------------	----------

Gutachtenr. 090825	Ausfertigungsdatum 04.09.2025
--------------------	-------------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bauliche Anlagen und Zubehör	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 8
2.5	Zusammenfassende Beurteilung	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 13
4.	ERGEBNIS	Seite 15

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 22 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten		
Gerichtsaktenzeichen	K 32/20 (Beschluss 05.06.2025)		
Wertermittlungsobjekt	Adresse	88179 Oberreute, Wiedeberg	
	Nutzung	bebautes Grundstück ¹ mit Gastronomie, Skiverleih und Lager	
	Grundbuch	Amtsgericht Lindau Grundbuch von Oberreute Blatt 921	
	Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 3	Flurstück 131/5
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i.S. des §194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens		
Ortsbesichtigung	07.08.2025 durch den Verfasser des Gutachtens; das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.		
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag ²	07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur	(jeweils aktueller Stand) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)		
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 10.06.2025		
Sonstige Recherchen	Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen (Bauplanungsrecht, Erschließung, Baupläne) Landratsamt Lindau (Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Lindau (immobilienspezifische Daten) Amtsgericht Lindau (Bewilligungsurkunden) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen		

¹ Zum Grundstück gehören nach § 93 BGB auch seine wesentlichen Bestandteile, hier also insbesondere die Gebäude.

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2, Abs. 5, ImmoWertV.

Besondere Hinweise

Es wurde bereits für den Stichtag 29.01.2021 für das Amtsgericht Kempten ein Verkehrswertgutachten erstattet. Auch damals konnte keine Ihnen Besichtigung durchgeführt werden. Mit Beschluss vom 05.06.2025 des Amtsgerichts Kempten sollte dieses Gutachten aktualisiert werden. Weitere Hinweise:

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig, aufgrund der nur von außen durchführbaren Besichtigung möglich ist.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheits-schädigende Baumaterialien bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet wurden. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Auch Instandhaltungstau und sonstige Bauschäden können nur soweit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt.

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

Die Flächen und die grundrissliche Konzeption wurden den amtlich generierbaren Bauplanunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr genauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Zubehör/Bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung eventuell auch erstreckt, werden, soweit vorhanden, gesondert erfasst und sind im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Oberreute, einer kleinen, ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion im östlichen Bereich des Landkreises Lindau (Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Schwaben) gelegenen, der Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen zugehörigen, als Luftkurort anerkannten und aufgrund der Lage am Rande der Allgäuer Alpen auch durch Sommer- und Wintertourismus geprägten Gemeinde. Die durchschnittliche Höhenlage kann mit 857 m ü.NN und die Einwohnerzahl mit ca. 1.600 mit stagnierender Tendenz angegeben werden. Oberreute liegt hinsichtlich des Individualverkehrs günstig an der B 308 (Lindau-Immenstadt) und an der direkt nach Österreich (ca. 5 km) führenden Staatsstraße 2004. Die nächste Auffahrt auf die A 96 (München-Lindau) ist in ca. 25 km zu erreichen. Die Kreisstadt Lindau ist ca. 30 km, Lindenberg ca. 10 km, das Oberzentrum Kempten ca. 45 km und der Allgäu Airport Memmingen ca. 70 km entfernt. Der nächste Bahnhof, der wochentags mindestens stündlich bedient wird, befindet sich im Oberstaufen (8 km).

Mikrolage

Ortsanschlusslage nahe des südlichen Ortsrands.

Umgebung

Die direkt Umgebung, westlich und nördlich, wird insbesondere durch das Freibad, landwirtschaftliche Anwesen und eine großflächige Tennisanlage geprägt. Der eigentliche Ortsrand liegt nördlich bereits ca. 170 m entfernt. Die Grundstücke östlich und südlich werden landwirtschaftlich und der südlich ansteigende Hang wurde im Winter auch zu Wintersportzwecken (Skilift/Skipiste) genutzt.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Aufgrund der eher geringen Größe des Ortes liegen vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, ein paar Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Rathaus in fußläufiger Entfernung. Übergeordnete Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden insbesondere im Unterzentrum Oberstaufen, im Mittelzentrum Lindenberg und natürlich in Lindau angeboten. Allerdings liegt der freie Naturraum sozusagen „direkt vor der Haustür“, so dass Wanderungen direkt vom Bewertungsobjekt aus in die umgebenen Berglandschaften unternommen werden können.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße	788 m².
Gestalt Topographie	Das Grundstück selbst ist überwiegend eben, fällt dann aber nach Westen zu Erschließungsstraße nahezu eine Geschosshöhe ab und besitzt einen unregelmäßigen, polygonartigen Zuschnitt.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden, werden bei der Bewertung ortstypische und insbesondere altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
Erschließungssituation	Die Erschließung wird überwiegend nur mittelbar über den Freibadweg, eine öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsfläche gewährleistet. Nach Angabe der Gemeinde kann die Straße als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Das Bewertungsgrundstück grenzt aber nur im südwestlichen Bereich an einer Anbindungslänge von ca. 8 m an diese Verkehrsfläche an. Die westlich davorliegenden Flurstücke 31/6 und 131/7 sind weder öffentlich-rechtlich gewidmet noch mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten von Flurstück 131/5 belastet. Insofern muss die Erschließungssituation für das zu bewertende Grundstück als eingeschränkt bezeichnet werden. Am Freibad kann geparkt werden.
Bauplanungsrecht	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder einer Ortsabordnungssatzung. Im Flächennutzungsplan ist es als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nach Angabe der Baugenehmigungsbehörde liegt es auch nicht mehr im „Zusammenhang bebauter Ortsteile“, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) richtet. Im Außenbereich sind im Wesentlichen nur privilegierte Bauvorhaben (insbesondere der Landwirtschaft dienende Bauvorhaben), begünstigte Bauvorhaben, soweit keine öffentlichen Belange entgegenstehen, und sonstige Bauvorhaben, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

2.3 Bauliche Anlagen und Zubehör

Gastronomie

Das Grundstück ist im nördlichen Bereich bebaut mit einem ehemaligen Funktionsgebäude nebst Garage für den Skiliftbetrieb, das in 2013 zu einem kleinen gastronomischen Betrieb umgebaut worden ist (NUF ca. 78 m², BGF ca. 100 m²). Es handelt sich um ein eingeschossiges, flachdachgedecktes und nicht unterkellertes Gebäude. Es ist in Massivbauweise errichtet. Die Decke über dem Erdgeschoss ist als Holzbalkendecke ausgeführt. Die Raumhöhen sind unterdurchschnittlich niedrig. Die Heizung erfolgt insbesondere über einen kachelofenartigen Feststoffofen. Die Böden stellen sich als OSB-Platten dar. Die Fenster sind aus Kunststoff, isolierverglast. Das Objekt ist nicht an die allgemeine Abwasserkanalisation angeschlossen. Die Fassade ist überwiegend mit Holz verkleidet. Bereits rein äußerlich stellt sich das Objekt in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand dar. Instandsetzungsbedarf konnte insbesondere im Bereich des Daches (vom Wind aufgestellte Dachdeckungsblechbahnen, der Dachentwässerung und der Fassaden (abfallende Holzverschalungsbretter) festgestellt werden. Westlich ist noch eine Terrasse (Holzbohlenbelag, völlig marode, nicht mehr begehbar) vorgelagert, die aber auf dem hier nicht zu bewertenden Flurstück 31/6 liegt. Es handelt sich hierbei allerdings um einen Überbau (wobei hier ein entschuldbarer Überbau unterstellt wird), ausgehend von Flurstück 131/5, so dass diese Terrasse, die zur deutlich tieferliegenden Straße hin mit einer Stützwand aus Natursteinplatten abgestützt ist, als wesentlicher Bestandteil von Flurstück 131/5 zu betrachten ist.

Skiverleih

Hierbei handelt es sich um einen ebenfalls 2013 errichteten, containerartigen, flachdachgedeckten Baukörper (Metallbauweise), der außenseitig holzverschalt und bei dem im südlichen Bereich noch ein Holzlager angesetzt ist (BGF ca. 80 m²). Die Belichtung erfolgt über isolierverglaste Leichtmetallfensterkonstruktionen. Es wird unterstellt, dass eine Heizung vorhanden ist (Primärenergie: Strom).

Kassenhäuschen

Südöstlich ist noch ein weiteres, kleines Gebäude, ebenfalls als Container, außenseitig holzverschalt, als Kasse/Lager/Büro in 2013 errichtet worden (BGF ca. 30 m²). Nach dem üblicherweise sehr genauen Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das östlich angrenzende Nachbargrundstück, Flurstück 131/3, mit ca. 3 m² (ca. 0,5 m x 6,0 m) überbaut. Auch hier wird ein entschuldbarer Überbau unterstellt.

Verschlag Direkt nördlich an das Kassenhäuschen angrenzend steht noch ein kleiner, niedriger Holzverschlag (vermutlich zur Lagerhaltung).

Zubehör Als wesentlich muss hier angeführt werden, dass westlich neben dem Kassenhäuschen die Basisstation mit Drehkreuz einer Seilbahnanlage (Schleppliftnutzung im Winter) installiert ist, die auf den südlich angrenzenden Hang von Flurstück 132 über 6 Masten aufsteigt und einen Höhenunterschied von ca. 70 m überwindet. Die Anlage stammt aus 1969. Darüber hinaus wurde auf dem Grundstück noch eine kleine Schneekanone gesichtet.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

1. Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht gemäß Bewilligung vom 23.07.1910.
2. Elektrisches Hochspannungsleitungsrecht mit Nebenrechten gemäß Bewilligung vom 25.04.1967.
3. Zwangsversteigerungsvermerk.

Eintragungen in dieser Abteilung werden aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben.

Abt. III

Evtl. Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt¹.

Sonstige Rechte

Betrieb einer Skiliftanlage

Der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks besitzt das dinglich gesicherte Recht, die oben beschriebene Liftanlage auf Flurstück 132 zu haben und zu nutzen. Die weiteren, wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen können wie auf der nächsten Seite aufgeführt wiedergegeben werden:

¹ Denn, bei einem freihändigen Verkauf werden diese üblicherweise entweder vom Verkäufer gelöscht oder mit dem Kaufpreis verrechnet. Und im Zwangsversteigerungsverfahren spielt die Rangfolge in Verbindung mit eventuellen Eintragungen in der Abt. II eine Rolle, was im Verfahren bekannt gegeben wird.

Dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks ist das Überfahren des Flurstücks 132 in der Skisaison zum Zwecke der Ausübung des Sports gestattet. Er ist außerdem berechtigt, Änderungen an der Erdoberfläche zur Einebnung der Skipiste vorzunehmen und das Grundstück zur Instandhaltung und Unterhaltung sowie zur Kontrolle des Lifts zu begehen. Die Ausübung des Rechts darf Dritten überlassen werden. Die Dienstbarkeit erlischt und ist im Grundbuch auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des Bewertungsgrundstücks zu löschen, sobald der Skilift nicht mehr betrieben wird. Mit Beendigung des Liftbetriebs ist die gesamte Anlage auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des Bewertungsgrundstücks zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Als Gegenleistung verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks den Eigentümern von Flurstück 132 auf deren Lebensdauer in jeder Skisaison je eine Dauerkarte für die Benutzung der Liftanlage unentgeltlich zu übertragen.

Abstandsflächenübernahme

Das nördlich, gastronomisch genutzte Gebäude wirft teilweise Abstandsflächen auf das nördlich angrenzende Flurstück 131/3. Die Abstandsflächenübernahme zulasten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 131/3 ist gemäß notarieller Beurkundung vom 06.03.1974 gesichert.

Überbau

Wie bereits beschrieben wird das westlich angrenzende Flurstück 31/6 mit einer Terrasse und einer Stützmauer überbaut. Die Überbauung dient dem Flurstück 131/5 und wurde von diesem auch initiiert (Stammgrundstück). Es wird ein entschuldbarer Überbau unterstellt. Dies gilt ebenso hinsichtlich der geringfügigen Überbauung von Flurstück 131/3 durch das Kassenhäuschen.

Hinsichtlich einer Überbaurente ist nichts bekannt. Der Werteinfluss liegt aber erfahrungsgemäß im Rahmen der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts.

Miet- | Pachtvertragliche Bindungen

Keine bekannt.

Sonstige Lasten oder Beschränkungen

Gastronomie

Dieser Bau trakt im Außenbereich besitzt nur eine Genehmigung im Sinne der angegebenen Nutzung. Eine Nutzungsänderung unterliegt den umfassenden Einschränkungen des § 35 BauGB. Eine Rückbaupflicht besteht trotz der seit Jahren aufgegebenen Nutzung laut Angabe des Landratsamts Lindau nicht.

Skiliftanlage

Es besteht derzeit eine Nutzungsuntersagung aufgrund technischer Mängel. Angabegemäß wurde die Anlage im Winter 2018 das letzte Mal genutzt.

Skiverleih

Mit Aufgabe der genehmigten Nutzung sind die baulichen Anlagen zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Eine Beseitigungsanordnung wird seitens des Landratsamts Lindau aufgrund rechtlicher Bedenken nicht durchgesetzt.

Kassenhäuschen

Hierfür gibt es nur eine befristete Nutzungsgenehmigung bis zum 30.04.2016. Auch hier verhält es sich bezüglich einer Beseitigungsanordnung wie beim Skiverleih.

Zuschüsse

Die Gemeinde Oberreute unterstützte vor Einstellung des Liftbetriebs diesen jährlich bis zu 10.000 €. Dies war allerdings eine freiwillige Leistung, auf die kein Anspruch seitens des jeweiligen Eigentümers bzw. Betreibers der Liftanlage besteht. Dies zeigt unter anderem, dass eine wirtschaftliche Nutzung der Liftanlage schwierig ist.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ liegt die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer für „Gaststätten“ in einer Spanne von 20 bis 40 Jahren und für „Warm- und Kaltlager, gegebenenfalls mit Büro- und Sozialtrakt“, also die Gebäude des Skiverleihs und das Kassengebäude, in einer Spanne von 20 bis 30 Jahren.

Bezogen auf die Baujahre bzw. die Zeitpunkte der durchgreifenden Umbauten der aufstehenden Gebäude besteht also noch eine rein rechnerische Restnutzungsdauer von etwa 10 bis 20 Jahren.

Allerdings musste insbesondere bei dem der Gastronomie dienenden Gebäude deutlicher Instandsetzungsbedarf festgestellt werden. Solche Zustandsmerkmale können auch in einer Reduzierung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden. Das Gebäude wird also als fiktiv älter betrachtet. Das Gebäude „kratzt“ also bereits technisch an der Liquidationsgrenze. Den anderen Bauteilen kann noch ein gewisser „technischer Substanzwert“ beigemessen werden.

Bei gewerblich genutzten Objekten ist aber insbesondere die wirtschaftliche Nutzbarkeit maßgebend. Bei dem hier zu bewertenden Objekt stand die wirtschaftliche Nutzbarkeit insbesondere in Abhängigkeit zur Skiliftanlage. Diese Anlage ist bereits relativ alt und derzeit wegen technischer Mängel außer Betrieb. Weiterhin ist solch eine kleine Anlage kaum wirtschaftlich zu betreiben. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass der zum Teil noch vorhandene „technische Substanzwert“ durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nahezu egalisiert wird. Ob eine gastronomische Nachfolgenutzung auch ohne Skiliftanlage und hinsichtlich der anderen Gebäude eine Nutzungsänderung unabhängig vom Skibetrieb möglich ist, kann nur über einen offiziellen Antrag auf Bauvorbescheid geklärt werden und muss hier offenbleiben.

Zusammenfassend wird deshalb den baulichen Anlagen kein positiver Zeitwert mehr beigemessen. Da aber auch keine Rückbauauforderungen ausgesprochen werden, obwohl die Gebäude seit Jahren nicht mehr genutzt werden und im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, werden diese auch noch nicht als eindeutige Abbruchobjekte in die Bewertung eingestellt. Die baulichen Anlagen werden deshalb bei der Bewertung als „wertneutral“ eingestuft, so dass im Wesentlichen der Bodenwert verbleibt.

¹ vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 893 und 894

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaverobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Es ist das Verfahren auszuwählen, das

- den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Kaufpreisbildungsmechanismen entspricht
- und für das am ehesten die für eine marktkonforme Wertableitung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden unbebaute (bzw. hier fiktiv unbebaute; vgl. hierzu Erläuterungen unter Kapitel 2.5 des Gutachtens) Grundstücke üblicherweise nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt. Es wird deshalb das **Vergleichswertverfahren** durchgeführt.

3.2 Vergleichswertverfahren

Allgemeine Erläuterungen zur Vorgehensweise

Der Bodenwert wird nach dem direkten (so eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer, unbebauter Grundstücke vorhanden ist) oder indirekten (Bodenrichtwerte) Vergleichswertverfahren ermittelt. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen festgestellt werden, so werden diese üblicherweise zur Bodenwertermittlung herangezogen.

Bodenrichtwerte sind aber durchschnittliche Lagewerte fiktiv unbebauter Grundstücke, die noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an eventuell geänderte Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten oder hilfsweise auch nach sachverständiger Würdigung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge angepasst werden müssen.

Seitens des örtlichen Gutachterausschusses konnte allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke (direktes Vergleichswertverfahren) generiert werden. Auch liegt das Grundstück in keiner Richtwertzone.

Bewertung

Da es sich aber um ein gewerblich genutztes Grundstück handelt, wird zunächst der Bodenrichtwert für Gewerbebauland in Oberreute (Gewerbegebiet Mühlenweiher) zitiert. Dieser wurde vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 75 €/m² für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland für den 01.01.2024 festgestellt.

Dieses Gewerbegebiet liegt aber sehr auffällig und verkehrsgünstig direkt an der B 308 und kann deshalb nicht herangezogen werden. In den Nahbarorten Simmerberg und Weiler liegt der Richtwert für die dort weniger optimal situierten Gewerbegebiete bei 50 €/m².

Weitere Änderungen hinsichtlich der Wertverhältnisse seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum hier zugrunde zu legenden Wertermittlungstichtag können aufgrund der trägen Marktsituation vernachlässigt bleiben.

Nun ist aber festzustellen, dass es sich beim Bewertungsgrundstück um eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB handelt.

Für wohnbauliche Nutzungen im Außenbereich hat der örtliche Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert von 65 €/m² (ebenfalls zum 01.01.2024) für den Bereich Oberreute ermittelt. Der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Innenbereich Oberreutes liegt bei 155 bis 160 €/m². D. h., der Außenbereichsabschlag bei Wohnbauland im Außenbereich beträgt mehr als 50 %.

In Übertragung des Bodenrichtwerts für baureifes Gewerbebauland zu Gewerbebauland im Außenbereich und des Umstands, dass es sich beim Bewertungsgrundstück auch um keine gesicherte Bestandsnutzung im Außenbereich handelt, muss der oben genannte Richtwert von 50 €/m² deutlich reduziert werden. Es wird zusammenfassend eine Wertigkeit von rd. 20 €/m² als marktgerecht erachtet.

Da, wie beschrieben, den baulichen Anlagen in Verbindung mit dem Zubehör (Skiliftanlage) kein wirtschaftlicher Wert mehr beigemessen werden kann, ermittelt sich der Verkehrswert wie folgt:

$$788 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = 15.760 \text{ €} \qquad \text{gerundet } 16.000 \text{ €}$$

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Die Wertigkeit von Gewerbegrundstücken, deren Wirtschaftlichkeit mit der aufstehenden, zum Teil noch funktionsfähigen baulichen Nutzung als äußerst eingeschränkt bzw. risikoreich bezeichnet werden muss, reduziert sich nahezu auf den Bodenwert, eventuell auch auf den Bodenwert abzüglich des Abbruchaufwands. Da hier die baulichen Anlagen teilweise noch einen „technischen Substanzwert“ aufweisen, wurden diese noch nicht als Abbruchobjekte, sondern als „wertneutral“ eingestuft. Der Verkehrswert leitet sich also vom Bodenwert ab, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vergleichswertverfahren ermittelt wird.

Der Verkehrswert

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

16.000 €

(sechzehntausend Euro)

Landsberg am Lech, 04.09.2025¹

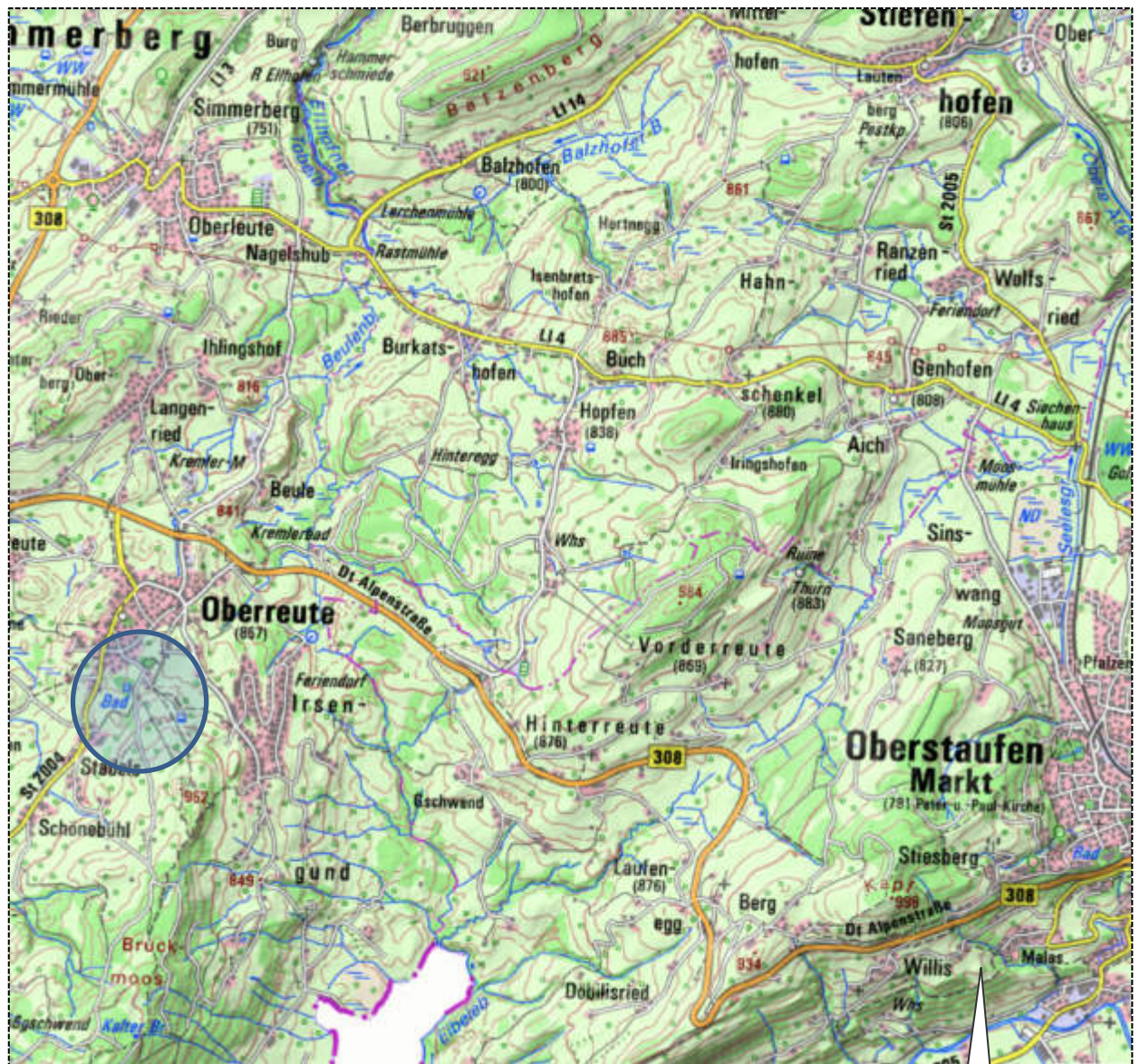
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form oder auszugsweise, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Überregionaler Übersichtsplan¹



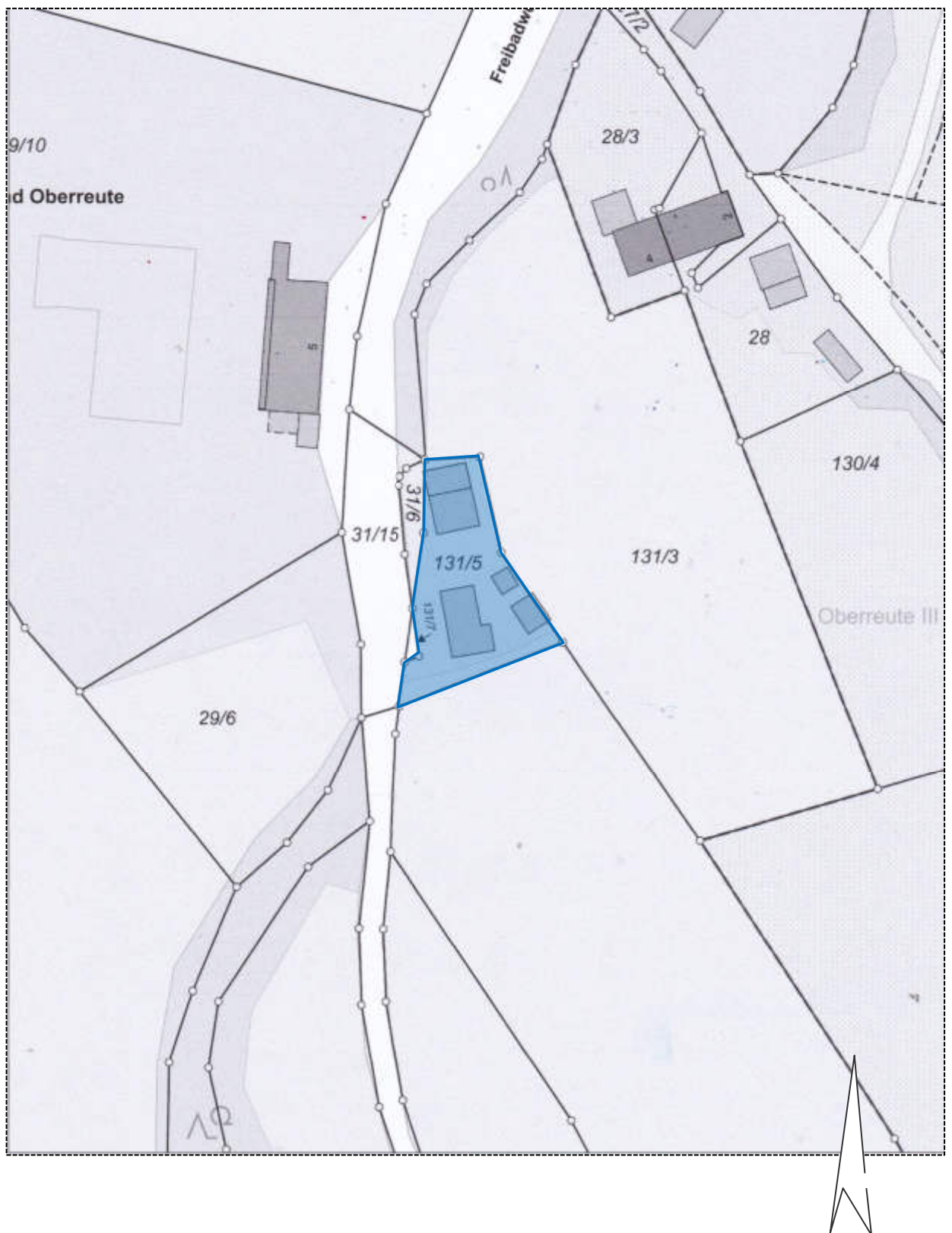
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Regionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks (blau)

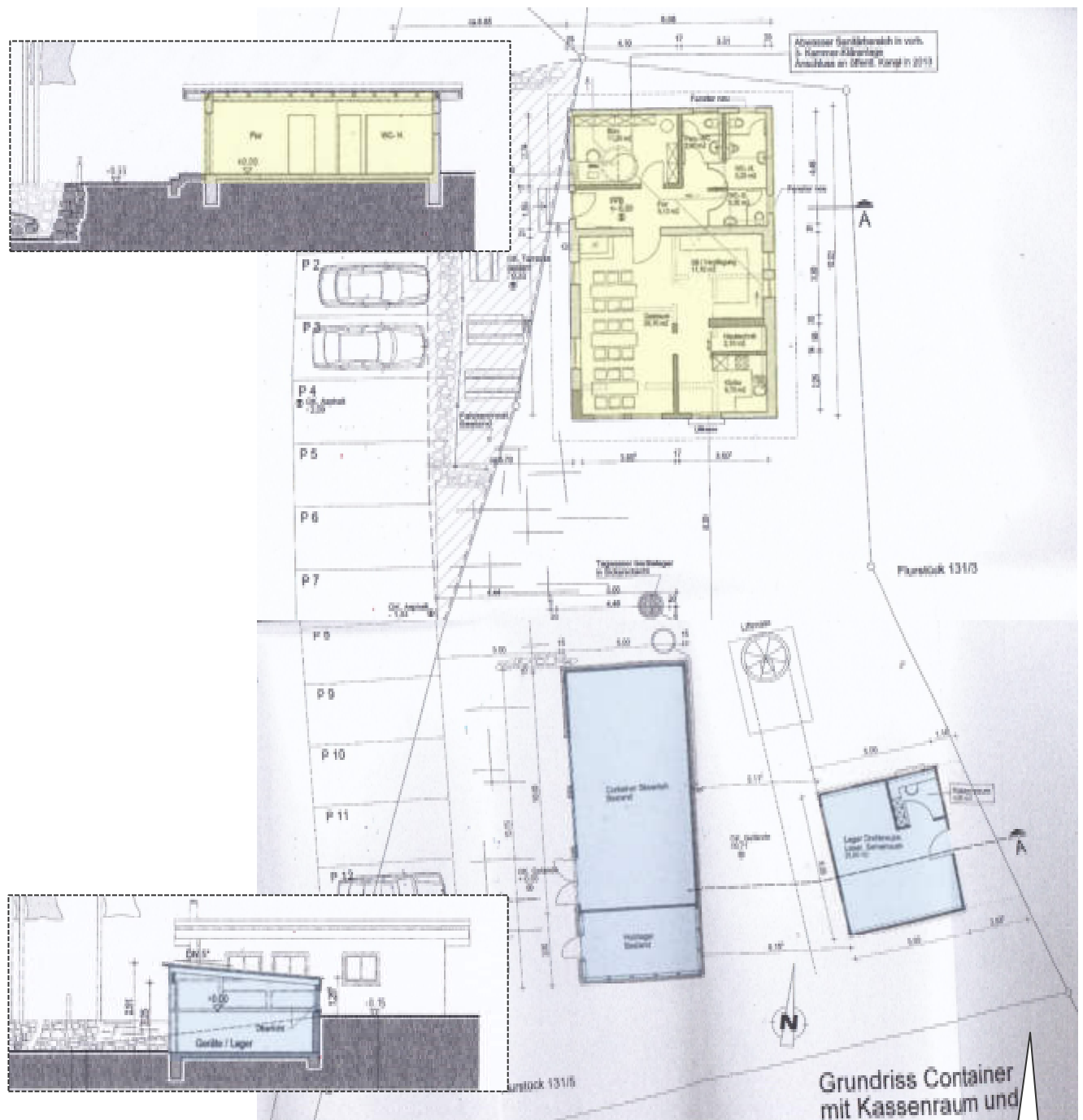


Luftbild¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundrisse und Schnitte lt. Baugenehmigung



Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung der BGF					
Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	Fläche	BGF
Gastronomie	EG	12,22 m	8,08 m	98,74 m²	Faktor 1,015 100,22 m²
	gerundet				100 m²
Skiverleih	EG	5,30 m	13,15 m	69,70 m²	70,75 m²
		1,50 m	5,00 m	7,50 m²	7,61 m²
					78,36 m²
	gerundet				80 m²
Kasse	EG	5,00 m	6,00 m	30,00 m²	30,45 m²
	gerundet				30 m²

Zusammenstellung der Nutzfläche im Bereich der Gastronomie								
Geschoss	Raum	Planmaße	NRF (Faktor 0,97)	NUF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
EG	Büro	11,20 m²	11,03 m²	11,03 m²	NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
	Personal WC	2,90 m²	2,86 m²	2,86 m²	11,03 m²			
	WC Damen	3,30 m²	3,25 m²	3,25 m²	2,86 m²			
	WC Herren	5,20 m²	5,12 m²	5,12 m²	3,25 m²			
	Flur	9,10 m²	8,96 m²	8,96 m²	5,12 m²			
	Verpflegung	11,10 m²	10,93 m²	10,93 m²	8,96 m²			
	Gastrraum	26,70 m²	26,30 m²	26,30 m²	10,93 m²			
	Küche	9,70 m²	9,55 m²	9,55 m²	26,30 m²			
	Haustechnik	2,10 m²	2,07 m²		9,55 m²			
	Summe			78,00 m²	2,07 m²			
	gerundet			78 m²	80,07 m²	100,22 m²	20,15 m²	20%

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

BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.

NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.

NUF Nutzungsfläche, vgl. DIN 277: Die NUF ist derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.

KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap 1. dieses Gutachtens).

Das Gebäude mit dem gastronomischen Betrieb von Westen und von Südwesten gesehen



Das containerartige Gebäude als Skiverleih

Das containerartige Gebäude als Skiverleih



Beispiel Zustand des Gastronomiegebäudes

Ehemalige Liftstation

