



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 3/25
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 88179 Oberreute, Wiedeberg
fiktiv unbebautes Grundstück, Gemarkung Oberreute,
Flurstück 31/6 (überbaut von Flurstück 131/5)

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	07.08.2025
Verkehrswert	2.000 €

Gutachtenr. 110825	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	Seite 6
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 7
2.5	Zusammenfassende Beurteilung	Seite 7
3.	BEWERTUNG	Seite 8
3.1	Verfahrenswahl	Seite 8
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 9
4.	ERGEBNIS	Seite 16

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 16 Seiten, davon 5 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten		
Gerichtsaktenzeichen	K 3/25 (Beschluss 05.06.2025)		
Wertermittlungsobjekt	Adresse	88179 Oberreute, Wiedeberg	
	Nutzung	fiktiv unbebautes Grundstück ¹ (jedoch überbaut von Flurstück 131/5)	
	Grundbuch	Amtsgericht Lindau Grundbuch von Oberreute Blatt 921	
		Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 4
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, ohne weitere Teilnehmer		
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) 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

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

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass bei den baulichen Anlagen Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende 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 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	87 m².
Gestalt Topographie	Das Grundstück selbst ist schmal und spitzwinkelig und fällt von Osten nach Westen eine halbe Geschosshöhe ab, wobei es westseitig, zur Straße hin mit einer Stützmauer aus Felsstein gehalten wird.
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	Das Grundstück liegt mit seiner gesamten westseitigen Grenze an der öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmeten, asphaltierten und ansonsten ortsüblich ausgebauten Verkehrsfläche „Freibadweg“ an. Nach Angabe der Gemeinde kann die Straße als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden.
Bauplanungsrecht	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder einer Ortsabordnungssatzung. Im Flächennutzungsplan ist es als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Angabegemäß 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

Das Grundstück wird westseitig über die beschriebene Stützmauer gehalten, sodass sich oberseitig eine plane Fläche ergibt, die als Terrasse des auf dem östlichen Nachbargrundstück Flurstück 131/5 errichteten gastronomischen Betriebs genutzt wird. Die Terrassenbepflanzung ist vollkommen marode und nicht mehr nutzbar.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind ein Wasserentnahmerecht gemäß Bewilligung vom 28.02.1966 und 09.03.1966 und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

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 Belastungen

Das Bewertungsgrundstück wurde mit einer Stützmauer aus Felssteinen und einer aufliegenden Terrasse überbaut.

Miet- | Pachtvertragliche Bindungen

Keine bekannt.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung

Das Grundstück ist aufgrund seiner Größe, seines Zuschnitts, seiner Topographie (steil von Westen nach Osten aufsteigend) und seiner bauplanungsrechtlichen Lage im Außenbereich eigenständig nicht bebaubar. Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche, wobei hierfür nur das östlich angrenzende Flurstück 131/5 infrage kommt. Da es auch von diesem vollständig überbaut und in dessen gewerblich-gastronomische Nutzung aufgenommen wurde, kann dem hier zu bewertenden Grundstück eine relative Wertigkeit analog zum Flurstück 131/5 beigemessen werden (vgl. Gutachten zum Gerichtsaktenzeichen K 32/20).

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.

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 in Verbindung mit dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 131/5 auch 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. Ein Arrondierungsabschlag aufgrund einer nicht eigenständigen Nutzung und des vorhandenen Überbaus wird hier nicht gesehen.

Der Verkehrswert ermittelt sich dann wie folgt:

$$87 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = 1.740 \text{ €} \qquad \text{gerundet } 2.000 \text{ €}$$

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Da es sich hier um ein fiktiv unbebautes Grundstück (überbaut vom östlich angrenzenden Nachbargrundstück) handelt und unbebaute Grundstücke i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt werden, wurde das Vergleichswertverfahren herangezogen. Da auch sonstige objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt wurden, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

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:

2.000 €

(zweitausend Euro)

Landsberg am Lech, 04.09.2025¹

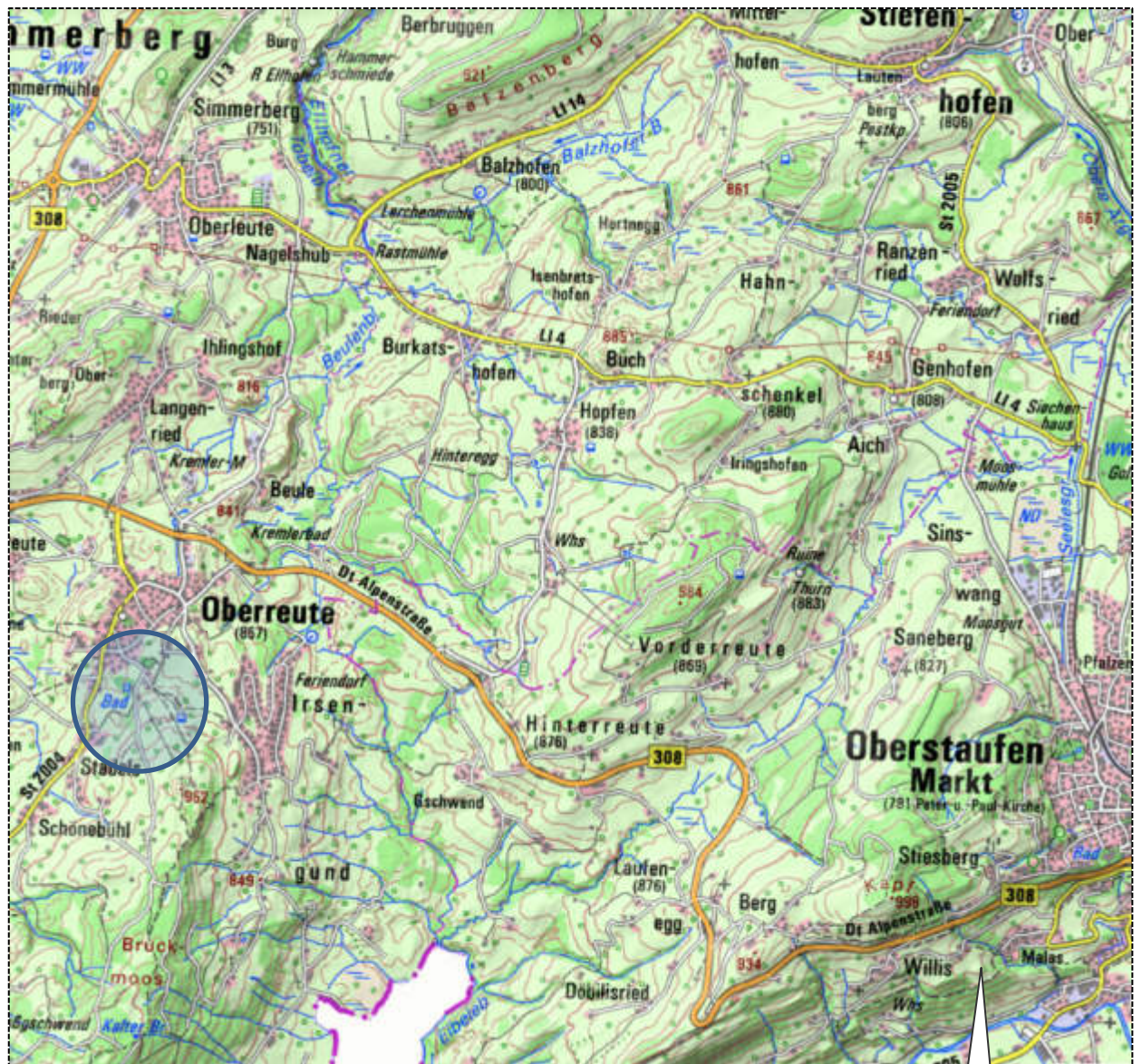
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, 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



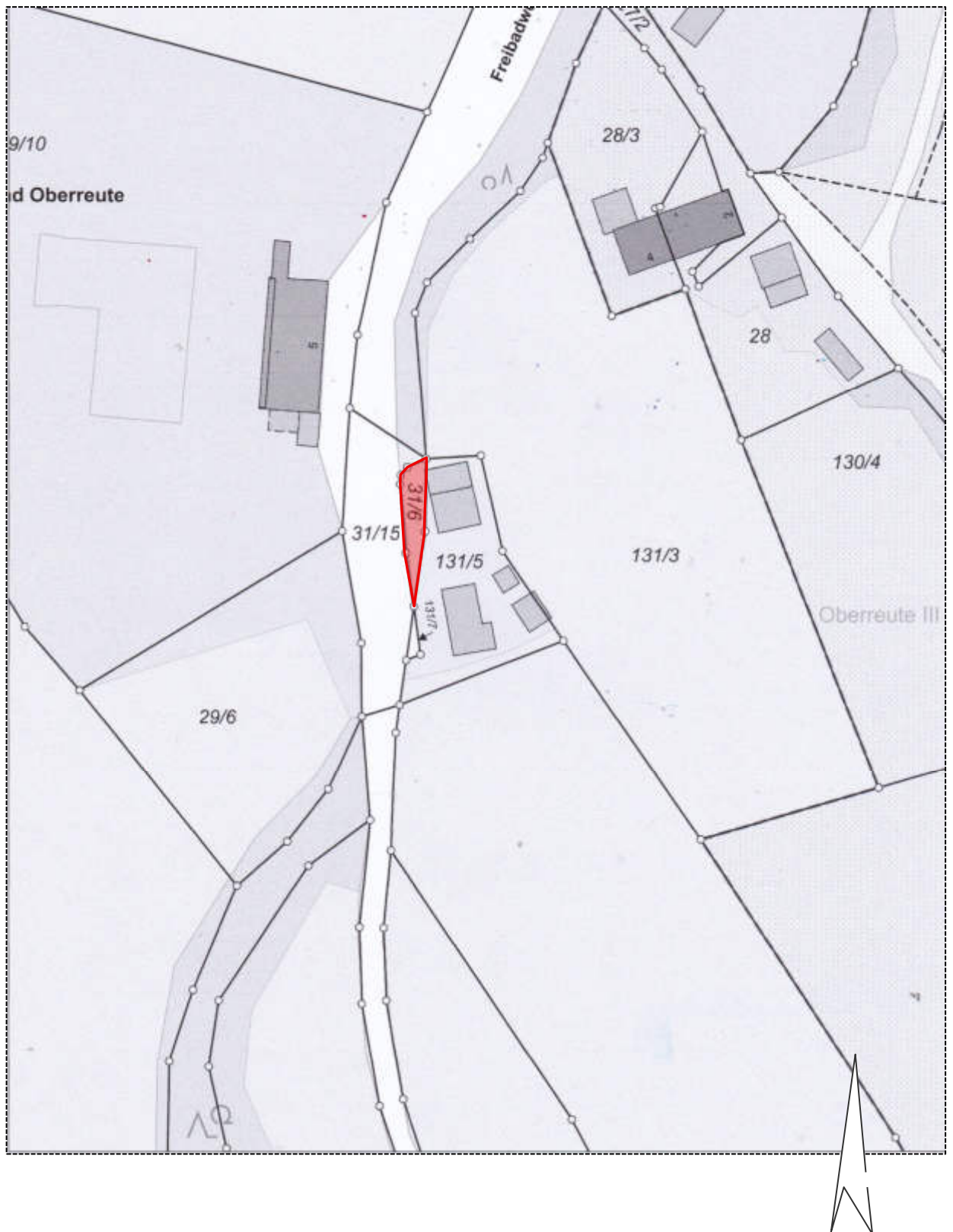
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Regionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

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



Luftbild¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Blick von Südwesten auf das Bewertungsgrundstück



Blick von Süden auf das Bewertungsgrundstück



Zustand des westlichen Terrassenüberbaus

