

**Architekt Dipl. Ing. FH  
Georg Stiegeler**



**Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

---

# Verkehrswertgutachten

---

Aktenzeichen	K 34/22
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Wohnung Nr. 23 Kapellenweg 9, 11 87538 Bolsterlang und Miteigentumsanteil am Hallenbad Nr. 34
Wertermittlungsstichtag	21.03.2024
Ausfertigungsdatum	12.04.2023, geä. 21.03.2024



**Verkehrswert Wohnung Nr. 23**

**144.000 €**

**Verkehrswert 2/74 Miteigentumsanteil an Hallenbad Nr. 34**

**14.000 €**



Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Georg Stiegeler

Email: [georg.stiegeler@t-online.de](mailto:georg.stiegeler@t-online.de)  
Internet: [www.georgstiegeler.de](http://www.georgstiegeler.de)

Wolfurtstr. 10  
87784 Westerheim  
Tel: 08336/7902  
Fax: 08336/9967

Sommerweg 3  
89233 Neu-Ulm  
Tel: 0731/97718619  
Fax: 0731/97718643

# Inhalt

1	Kurzbeschreibung .....	4
2	Allgemeine Angaben .....	5
2.1	Auftraggeber .....	5
2.2	Auftrag .....	5
2.3	Verwendungszweck der Wertermittlung .....	5
2.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen .....	5
2.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur .....	5
2.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen .....	6
2.7	Ortsbesichtigung .....	6
2.8	Nutzung und Zubehör .....	6
2.9	Hausverwaltung .....	6
3	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
3.1	Grundbuchdaten Blatt 1139 - Wohnung Nr. 23 .....	7
3.2	Grundbuchdaten Blatt 2270 Hallenbad Nr. 34 .....	7
3.3	Mietverträge .....	8
3.4	Baurecht .....	8
3.5	Denkmalschutz .....	8
3.6	Kfz-Stellplatzpflicht .....	8
3.7	Abgabenrechtliche Situation .....	8
4	Lagebeschreibung .....	9
4.1	Ortsangaben .....	9
4.2	Wohn- und Geschäftslage .....	9
4.3	Verkehrslage .....	9
4.4	Grundstückslage .....	9
4.5	Bebauung der Umgebung .....	9
5	Grundstücksbeschreibung FINr. 53, 53/1, 53/2 und 53/3 .....	10
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....	10
5.2	Beschaffenheit .....	10
5.3	Erschließung .....	10
5.4	Entwicklungszustand .....	10
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß) .....	10
5.6	Immissionen .....	10
5.7	Grenzverhältnisse .....	10
5.8	Außenanlagen .....	10
5.9	Altlasten .....	10
6	Grundstücksbeschreibung FINr. 80/4 und 80/8 .....	10
7	Gebäudebeschreibung Kapellenweg 9, 11 .....	11
7.1	Allgemeines .....	11
7.2	Gemeinschaftseigentum .....	12

7.3	Wohnung Nr. 23.....	13
7.4	Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad.....	14
7.5	Schuppen auf FINr. 80/4 und 80/8 .....	14
8	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	15
9	Wertermittlung.....	17
9.1	Wertermittlungsverfahren.....	17
9.2	Vergleichswert Wohnung Nr. 23 und Miteigentum am Hallenbad.....	18
9.3	Ertragswert .....	20
9.3.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 23 und Hallenbad.....	20
9.3.2	Ertragswert Wohnung Nr. 23.....	21
9.3.3	Ertragswert 2/74 Miteigentumsanteil an Sondereigentum Nr. 34 Hallenbad .....	24
9.4	Verkehrswert.....	25
10	Flächenberechnungen .....	27
10.1	Grundflächen .....	27
10.2	Bruttogrundflächen.....	28
10.3	Wohnflächen.....	29
10.4	Nutzflächen.....	29
11	Anlagen .....	30
11.1	Übersichtslageplan .....	30
11.2	Ortsplan .....	31
11.3	Lageplan.....	32
11.4	Aufteilungspläne Kapellenweg 9 + 11 .....	33
11.5	Fotos Kapellenweg 9 und Schwimmbad .....	37

# 1 Kurzbeschreibung

Geschäftszeichen: K 34/22  
Ort/Lage: Kapellenweg 9 +11, 87538 Bolsterlang, Landkreis Oberallgäu  
Objekt 1: 17,108/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung im Haus II  
Beschreibung und Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlich genutzten Hallenbad  
Wohnung Nr. 23 ist Bestandteil einer Wohnanlage mit 33 Wohnungen und einem Hallenbad, Baujahr 1973. Die Wohnung Nr. 23 befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer mit Schlafnische und überdeckter Terrasse. Die Wohnfläche beträgt 34 m<sup>2</sup>. Das Wohnzimmer und die Küche werden von Osten belichtet, Flur und Bad sind innenliegend und fensterlos.  
Der Wohnung Nr. 23 ist ein Kellerraum mit einer Nutzfläche von 4 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
Ausstattung Wohnung Nr. 23 mit durchschnittlicher, zeitgemäßer Ausstattung, Wohnung ist möbliert  
Zustand Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand, Wohnung Nr. 23 wurde 2015 modernisiert und befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand, Badausstattung ist ca. 20 Jahre alt  
Objekt 2: 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 4.1 und 4.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan

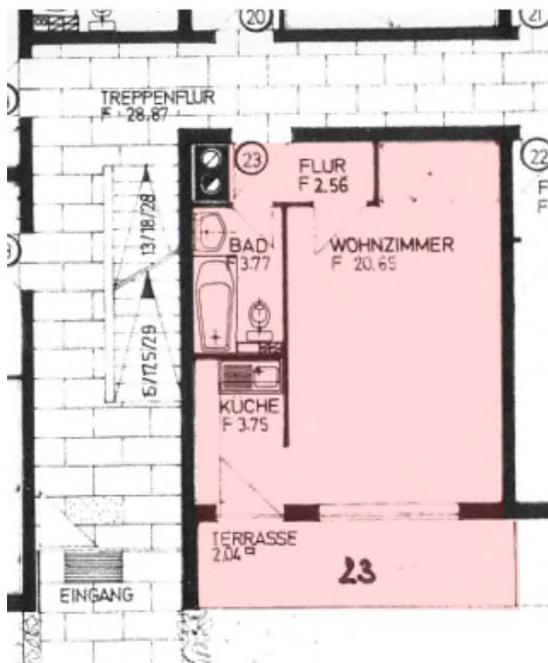
**Verkehrswert Wohnung Nr. 23**

**154.000 €**

**Verkehrswert 2/74 Miteigentumsanteil am Hallenbad Nr. 34**

**14.000 €**

Grundriss Wohnung Nr. 23



Ostansicht Kapellenweg 9



## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten  
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren  
Residenzplatz 4 - 6  
87435 Kempten

### 2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- den 17,108/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung im Haus II, eingetragen im Grundbuch von Bolsterlang Blatt 1139
- den 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 4.1 und 4.2 Abt.I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan

Wertermittlungsstichtag                      21.03.2024      (= Tag der Besichtigung)  
Qualitätsstichtag                              21.03.2024

### 2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

### 2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 02.12.2022 und 10.11.2023  
Grundbuchauszug Blatt 1139, Ausdruck vom 25.08.2022  
Grundbuchauszug Blatt 2270, Ausdruck vom 17.07.2023  
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte  
Teilungserklärung vom 14.07.1972 und Änderung vom 27.02.1973 (Kapellenweg 9+11)  
Aufteilungspläne Kapellenweg 9+11  
Protokolle Eigentümersammlungen Kapellenweg 9+11 vom 04.10.2019, 09.12.2021, 22.04.2021 und 13.05.2023  
Hausgeldabrechnung 2022 und Wirtschaftsplan 2023 Wohnung Nr. 23 Kapellenweg 9+11  
Vertrag zur Wohnungsvermittlung an Feriengäste vom 06.09.2015 und Vermittlerabrechnungen für 2022  
Energieausweis vom 27.11.2018 Kapellenweg 9  
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe zum örtlichen Bau- und Planungsrecht  
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe zur abgabenrechtlichen Situation  
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu, Stand 01.01.2022  
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu  
Auskunft Landratsamt Oberallgäu aus Baulastenverzeichnis  
Baugenehmigungsbescheide Landratsamt Oberallgäu vom 05.05.1972 und 31.01.1973  
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

### 2.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)  
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06  
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Literatur:

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

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

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

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

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

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

## **2.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

## **2.7 Ortsbesichtigung**

Freitag, 03. Februar 2023

Teilnehmer: Vermittlerin der Ferienwohnung  
Georg Stiegeler, Sachverständiger

## **2.8 Nutzung und Zubehör**

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

## **2.9 Hausverwaltung**

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

Den Wirtschaftsplan für das Abrechnungsjahr 2023 habe ich eingesehen. Die Hausgeldvorauszahlung beträgt derzeit für die Wohnung Nr. 23 monatlich 205 €. Hierin sind die Betriebskosten, die Verwaltergebühren (20,83 €), die Kosten für das Hallenbad (36,21 €) und die Rücklagen für die Instandhaltung (45,07 €) enthalten.

Die Instandhaltungsrücklage hat für die Wohnanlage Kapellenweg 9 und 11 zum 31.12.2022 gesamt 189.652 € und für die Wohnung Nr. 23 und den 2/74 Miteigentumsanteil am Schwimmbad Nr. 34 anteilig 3.433,66 € betragen.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Grundbuchdaten Blatt 1139 - Wohnung Nr. 23

Grundbuchbezirk	Bolsterlang
Blatt	1139
Gemarkung	Bolsterlang
Bestandsverzeichnis Nr. 1	17,108/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, Kapellenweg 9, 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.897 m <sup>2</sup> FINr. 53/1, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 209 m <sup>2</sup> FINr. 53/2, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 68 m <sup>2</sup> FINr. 53/3, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 45 m <sup>2</sup> FINr. 80/4, Nähe Kapellenweg, Gebäude- und Freifläche, Größe 5 m <sup>2</sup> FINr. 80/8, Nähe Kapellenweg, Gebäude und Freifläche, Größe 13 m <sup>2</sup>
Bestandsverzeichnis - zu Nr. 1	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung im Haus II 33/1000 Miteigentumsanteil in Verb. mit Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 34 – Hallenbad – ist nun in Bd. 30 Bl. 1319 eingetragen
Bestandsverzeichnis - zu Nr. 1	Das Miteigentum ist weiter beschränkt durch die in Bd. 26 Bl. 1179 bis 1182 eingetragenen Sondernutzungsrechte.
Erste Abteilung Eigentümer	Abt. I Nr. 6.1 Miteigentümer zu 1/2 Abt. I Nr. 6.2 Miteigentümer zu 1/2
Zweite Abteilung Nr. 1 - 4 Zweite Abteilung Nr. 5	Eintragungen sind gelöscht Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kempten, AZ: K 34/22)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung am Anteil Abt. I Nr. 6.1

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten Abt. III Grundschulden:

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

#### 3.2 Grundbuchdaten Blatt 2270 Hallenbad Nr. 34

Grundbuchbezirk	Bolsterlang
Blatt	2270
Gemarkung	Bolsterlang
Bestandsverzeichnis	33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, Kapellenweg 9, 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.897 m <sup>2</sup> FINr. 53/1, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 209 m <sup>2</sup> FINr. 53/2, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 68 m <sup>2</sup> FINr. 53/3, In Bolsterlang, Verkehrsfläche, Größe 45 m <sup>2</sup> FINr. 80/4, Nähe Kapellenweg, Gebäude- und Freifläche, Größe 5 m <sup>2</sup> FINr. 80/8, Nähe Kapellenweg, Gebäude und Freifläche, Größe 13 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan
Erste Abteilung Eigentümer	Abt. I Nr. 4.1 Miteigentümer zu 1/74 Abt. I Nr. 4.2 Miteigentümer zu 1/74

Zweite Abteilung Nr. 22	Am Anteil Abt. I/4.1 und 4.2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kempten, AZ: K 24/23)
Dritte Abteilung:	kein Eintrag am Anteil Abt. I/4.1 und 4.2

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

Gegenstand des Gutachtensauftrags ist nur der 1/74 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 4.1 und der 1/74 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 4.2.

### 3.3 Mietverträge

Es besteht ein Vertrag zur Wohnungsvermittlung an Feriengäste. Gemäß Vermittlervertrag vom 06.09.2015 stellen die Eigentümer dem Vermittler die Wohnung Nr. 23 ganzjährig zum Zweck der Vermietung an Feriengäste zur Verfügung. Der Vermittler ist ermächtigt in seinem Namen und für seine Rechnung die Ferienwohnung an Feriengäste zu vermieten, alle erforderlichen Vereinbarungen mit den Gästen zu treffen und die Miete in Empfang zu nehmen. Der Vermittler erhält für seine Leistung eine Provision in Höhe von 15 % der erzielten reinen Mieteinnahmen ohne Nebenkosten.

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

### 3.4 Baurecht

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

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

### 3.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

### 3.6 Kfz-Stellplatzpflicht

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

### 3.7 Abgabenrechtliche Situation

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

## **4 Lagebeschreibung**

### **4.1 Ortsangaben**

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

### **4.2 Wohn- und Geschäftslage**

Ruhige, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

### **4.3 Verkehrslage**

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

### **4.4 Grundstückslage**

Am nördlichen Ortsrand von Bolsterlang

### **4.5 Bebauung der Umgebung**

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

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

### 5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

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

### 5.2 Beschaffenheit

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

### 5.3 Erschließung

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

### 5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

### 5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

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

### 5.6 Immissionen

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

### 5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

### 5.8 Außenanlagen

Hauszugänge, Hof- und Parkflächen im Süden und Osten asphaltiert,  
Terrasse vor Schwimmbad aus Betonplatte mit Beschichtung,  
sonst Grünflächen aus Rasen mit verschiedenen Sträuchern, tlw. Thujahecke entlang den Parkflächen  
Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

### 5.9 Altlasten

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

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

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

## 7 Gebäudebeschreibung Kapellenweg 9, 11

### 7.1 Allgemeines

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

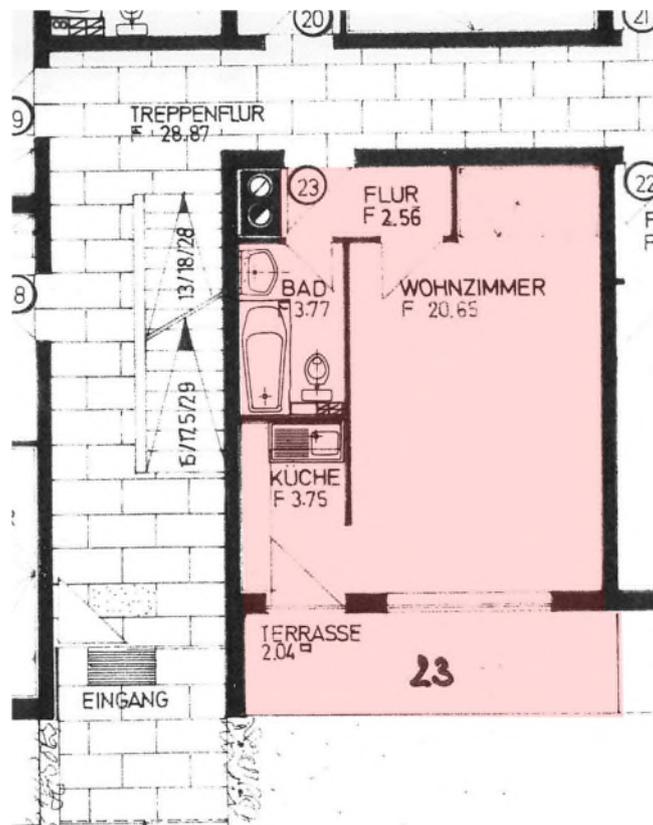
Die Wohnhäuser bestehen aus Unter- bzw. Kellergeschoss, Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 23 befindet sich im Erdgeschoss des südlichen Wohnhauses Kapellenweg 9.

Die Wohnung Nr. 23 besteht aus Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer mit Schlafnische und überdeckter Terrasse. Die Wohnfläche beträgt 34 m<sup>2</sup>. Das Wohnzimmer und die Küche werden von Osten belichtet, Flur und Bad sind innenliegend und fensterlos.

Der Wohnung Nr. 23 ist ein Kellerraum mit einer Nutzfläche von 4 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Grundriss Wohnung Nr. 23:



Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad:

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

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

Die Wohnanlage wurde 1973 erbaut.

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

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

## 7.2 Gemeinschaftseigentum

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

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

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

### 7.3 Wohnung Nr. 23

<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (aus 2015)
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Innentüren	Stahlfassungsrahmen und Holztürblätter mit kunststoffbeschichteter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen im Bad, sonst Vinylbelag
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, sonst Putz und Raufasertapete und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Raufasertapete mit Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckte Terrasse aus Betonplatte mit Fliesenbelag
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör:	Einbauküche und Möblierung im Flur, Wohn- und Schlafzimmer, ca. 8 Jahre alt
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Dusche mit Ganzglasduschwand, wandhängendes WC und Waschtisch mit Unterschrank im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörper im Wohn-/Schlafzimmer, Handtuchheizkörper im Bad
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung im Bad

Beschreibung des Zubehörs:

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

Flur: Unterschrank mit Schuhablage, Hakenleisten mit Hutablage und Kleiderstange, Einbauputzschrank

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

Terrasse: Gartentisch, 2 Gartenstühle und Sonnenschirm

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wohnung wurde um 2015 modernisiert. Dabei wurden die Fenster, die Türblätter, die Bodenbeläge, die Wand- und Deckenanstriche und tlw. die Elektroinstallation erneuert. Die Badausstattung einschl. Fliesen ist ca. 20 Jahre alt.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand. Das Zubehör ist ca. 8 Jahre alt und befindet sich ebenfalls in einem guten Instandhaltungszustand.

## 7.4 Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fenster wurden um 2015 erneuert. Ansonsten stammt die Hallenbadausstattung wie Bodenbeläge, Türen, Deckenbekleidung und die Haustechnik aus der Bauzeit. Das Alter der Schwimmbadtechnik ist nicht bekannt, da der Technikraum nicht besichtigt werden konnte. Das Schwimmbad befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

## 7.5 Schuppen auf FINr. 80/4 und 80/8

Schuppen in Holzbauweise auf Asphaltbelag, Wände aus Holzriegelwerk mit äußerer Holzbekleidung, Nordwand mit Bekleidung aus Faserzementplatten, Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Bitumenschweißbahn, Holzschiebetore, Grundfläche Schuppen ca. 6 m x 2,5 m, Alter ca. 20 Jahre  
Der Schuppen befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

## 8 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage im Bergdorf Bolsterlang.

Die Wohnung Nr. 23 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung, eine durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung und eine ausreichende Belichtung mit Fern- und Bergblick. Die Wohnung wird als Ferienwohnung genutzt und ist voll eingerichtet und ausgestattet. Die Wohnung eignet sich sowohl für eine Vermietung als Ferienwohnung als auch für eine Dauervermietung.

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

Die oberirdischen Stellplätze werden gemeinschaftlich genutzt.

**Baulicher Wärmeschutz:**

Für das Mehrfamilienhaus Kapellenweg 9 liegt ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung vor, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs in den Jahren 2014 bis 2017 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wird mit 81,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) angegeben. Der bauliche Wärmeschutz ist trotz des günstigen Endenergieverbrauchskennwerts nur als einfach einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Rolladenkästen, der obersten Geschossdecke und der Dachschrägen. Die Heizanlagentechnik ist überaltert und unwirtschaftlich.

**Hausverwaltung Kapellenweg:**

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2021 für die Wohnung Nr. 23 3,18 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche/Monat betragen. Dieser Wert liegt im durchschnittlichen Bereich der Bandbreite für vergleichbare Wohnungen aus den 70er Jahren.

Die Instandhaltungsrücklage hat für die Wohnanlage Kapellenweg 9 und 11 zum 31.12.2022 gesamt 189.652 € und für die Wohnung Nr. 23 anteilig 3.433,66 € betragen.

Derzeit werden mit rd. 17 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche/Jahr ausreichend Instandhaltungsrücklagen gebildet.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:**

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

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

An der Wohnanlage Kapellenweg 9+11 wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 50 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 30 Jahre geschätzt.

**Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:**

Die Wohnanlage Kapellenweg 9, 11 wurde mit Bescheiden des Landratsamts Oberallgäu vom 05.05.1972, 22.12.1972 und 31.01.1973 baurechtlich als Landwohnhäuser baurechtlich genehmigt. Die Baugenehmigungen enthalten keine nähere Zweckbestimmung. Die Wohnungen in der Wohnanlage können sowohl für ständiges Wohnen oder als Ferienwohnung genutzt werden. Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden nach Auskunft des Landratsamts Oberallgäu auf den zu bewertenden Grundstücken nicht übernommen.

**Hausschwamm:**

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

#### Wirtschaftliche Einheit:

Der 17,108/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung im Haus II, eingetragen im Grundbuch von Bolsterlang Blatt 1136 und der 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 4.1 und 4.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

#### Marktlage:

Am Grundstücksmarkt besteht eine rege Nachfrage nach vergleichbaren Ferienwohnungen in Bolsterlang und in vergleichbaren Gemeinden im Landkreis Oberallgäu. Die Nachfrage ist auch trotz der gestiegenen Finanzierungszinsen stabil. Die Verkäuflichkeit der Wohnung Nr. 23 ist daher als gut einzustufen.

## 9 Wertermittlung

### 9.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

Bei der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 23 handelt es sich um Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall stehen jedoch auch eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung. Der Verkehrswert wird daher aus dem Vergleichswert abgeleitet. Für die Wohnung Nr. 23 und dem Miteigentumsanteil am Hallenbad Nr. 34 wird der Ertragswert zusätzlich zur Plausibilisierung des Verkehrswerts ermittelt.

## 9.2 Vergleichswert Wohnung Nr. 23 und Miteigentum am Hallenbad

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

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

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

Übersicht Vergleichspreise:

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

Standardabweichung ohne Extremwert E und M

522 €

Variationskoeffizient ohne Extremwert E und M

0,118

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

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

Als Verkehrswert wird der arithmetische Mittelwert ohne Berücksichtigung der Extremwerte E und M mit 4.425 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche angesetzt. Aufgrund der Fern- und Bergsicht erfolgt eine Anpassung

des Mittelwerts um + 5 %, ergibt einen Verkehrswert von 4.646 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 23 einschließlich Miteigentumsanteil am Hallenbad Nr. 34 ermittelt sich somit wie folgt:

Wohnfläche	34 m <sup>2</sup>	
x Verkehrswert je m <sup>2</sup> -Wohnfläche	4.646 €	
= <b>Verkehrswert Wohnung Nr. 23</b>		157.964 €
gerundet		<b>158.000 €</b>

Der Zeitwert des Zubehörs ist im Verkehrswert enthalten und wird anteilig auf 7.000 € geschätzt.

Der Anteil des 2/74 Miteigentumsanteils Nr. 4.1 und 4.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan wird im Ertragswertverfahren unter Pkt. 9.3.3 ermittelt, da bei den herangezogenen Vergleichspreisen der Hallenbadanteil nicht gesondert ausgewiesen wird und auch ansonsten keine Vergleichspreise von Hallenbadanteilen vorliegen.

Der Verkehrswert setzt sich somit wie folgt zusammen:

Verkehrswert Wohnung Nr. 23 ohne Zubehör	151.000 €
+ Zeitwert Zubehör	7.000 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 23 einschließlich Zubehör und einschließlich Hallenbadanteil	158.000 €
- Verkehrswert 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 4.1 und 4.2 an dem Sondereigentum Nr. 34 Hallenbad (lt. Pkt. 9.3.3)	- 14.000 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 23 einschließlich Zubehör ohne Anteil an Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad	144.000 €

### 9.3 Ertragswert

#### 9.3.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 23 und Hallenbad

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

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 11600101 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Fläche der Nutzungsart M mit 340 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,35, einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

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

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

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 340 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

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

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
53	2897 m <sup>2</sup>	x	428 €/m <sup>2</sup>	1.239.916 €
+ 53/1	209 m <sup>2</sup>	x	428 €/m <sup>2</sup>	89.452 €
+ 53/2	68 m <sup>2</sup>	x	428 €/m <sup>2</sup>	29.104 €
+ 53/3	45 m <sup>2</sup>	x	428 €/m <sup>2</sup>	19.260 €
+ 80/4	5 m <sup>2</sup>	x	428 €/m <sup>2</sup>	2.140 €
+ 80/8	13 m <sup>2</sup>	x	428 €/m <sup>2</sup>	5.564 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= <b>Bodenwert gesamt</b> gerundet				<b>1.385.436 €</b> <b>1.385.000 €</b>
davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. 23 17,108/1000 Miteigentumsanteil				23.695 €
9.3.2				
davon Bodenwertanteil Hallenbad Nr. 34 33/1000 Miteigentumsanteil				45.705 €
davon 2/74				1.235 €

### 9.3.3 Ertragswert Wohnung Nr. 23

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de) und [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für möblierte Wohnungen werden derzeit in Bolsterlang und in vergleichbaren Gemeinden im Bereich der Hörnergruppe je nach Größe, Alter und Ausstattung (mit Schwimmbadnutzung) Mieten in einer Spanne von 12,50 bis 15,50 €/m<sup>2</sup> erzielt. Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudealters, der durchschnittlichen und zeitgemäßen Ausstattung, der Größe und des Fern- und Bergblicks im oberen Bereich der Spanne mit 15,00 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche angesetzt. Ein oberirdischer Pkw-Stellplatz ist in dem Mietansatz enthalten.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

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

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

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

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

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

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

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 23	23.695 €
+ 2/74 MEA an Bodenwertanteil Hallenbad	1.235 €
= Rentierlicher Bodenwertanteil	24.930 €

Liegenschaftszinssatz:

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

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

## Ertragswertermittlung

Marküblich erzielbare Netto-Kaltmiete Wohnung Nr. 23	34 m <sup>2</sup>	15,00 €	510 €
= Monatlicher Ertrag:			510 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		6.120 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten		405 €	
Instandhaltungskosten	34 m <sup>2</sup> 13,30 €/m <sup>2</sup>	452 €	
Mietausfallwagnis	2%	122 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	16%	980 €	- 980 €
= Marküblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			5.140 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	0,75%		
- Bodenwertverzinsung	0,75% aus	24.930 €	- 187 €
= Marküblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			4.953 €
Restnutzungsdauer (RND):	29 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	25,98		
= Ertragswert der baulichen Anlage	4.953 €	25,98	128.670 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 23 u. Hallenbad			24.930 €
= Vorläufiger Ertragswert			153.600 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

Vorläufiger Ertragswert	153.600 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entfällt	- €
= <b>Ertragswert einschl. Zubehör und Miteigentumsanteil am Hallenbad</b> gerundet	<b>153.600 €</b> <b>154.000 €</b>

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig (-2,5 %) unter dem aus dem Vergleichswert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

### 9.3.4 Ertragswert 2/74 Miteigentumsanteil an Sondereigentum Nr. 34 Hallenbad

Der unter Pkt. 9.3.2 ermittelte Ertragswert enthält den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Hallenbad Nr. 34. Der 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 4.1 und 4.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang wird nachfolgend berechnet.

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

Der Ertragswert für das Schwimmbad ermittelt sich somit wie folgt:

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

## 9.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Übersicht Bewertungsergebnisse:

	Verkehrswert Wohnung Nr. 23 ohne Zubehör	151.000 €
+	Zeitwert Zubehör	7.000 €
=	Verkehrswert Wohnung Nr. 23 einschließlich Zubehör und einschließlich Hallenbadanteil	158.000 €
-	Verkehrswert 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 4.1 und 4.2 an dem Sondereigentum Nr. 34 Hallenbad (lt. Pkt. 9.3.3)	- 14.000 €
=	Verkehrswert Wohnung Nr. 23 einschließlich Zubehör ohne Anteil an Sondereigentumseinheit Nr. 34 Hallenbad	144.000 €

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

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

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für

- den 17,108/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung im Haus II eingetragen im Grundbuch von Bolsterlang Blatt 1139

**der Verkehrswert zu: 144.000 €**

- den 2/74 Miteigentumsanteil Nr. 4.1 und 4.2 Abt. I Grundbuch Bolsterlang Blatt 2270 an dem 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 53, 53/1, 53/2, 53/3, 80/4 und 80/8 in der Gemarkung Bolsterlang, Kapellenweg 9, 11, 87538 Bolsterlang verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hallenbad Nr. 34 laut Aufteilungsplan

**der Verkehrswert zu: 14.000 €**

jeweils zum Wertermittlungsstichtag

21.03.2024

Westerheim, den 12.04.2023, geä. 21.03.2024

Georg Stiegeler  
Architekt Dipl. Ing. (FH)

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

## 10 Flächenberechnungen

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

### 10.1 Grundflächen

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

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

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 919,00 \text{ m}^2 / \quad 3224 \text{ m}^2 = 0,3$$

## 10.2 Bruttogrundflächen

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

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

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

### 10.3 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. 23	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	2,43	1,00	1,00	2,43 m <sup>2</sup>
	0,72	1,48	1,00	1,07 m <sup>2</sup>
	0,65	0,24	1,00	0,16 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	1,47	1,74	1,00	2,56 m <sup>2</sup>
	0,74	0,17	-1,00	-0,13 m <sup>2</sup>
	0,74	0,15	-0,50	-0,06 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	3,60	5,06	1,00	18,22 m <sup>2</sup>
	2,03	1,12	1,00	2,27 m <sup>2</sup>
Küche	1,49	2,45	1,00	3,65 m <sup>2</sup>
	0,10	1,00	1,00	0,10 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt	5,23	1,48	0,50	3,87 m <sup>2</sup>
Summe				34,14 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 23				34,14 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung Wohnung Nr. 23		gerundet		34 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt				34 m <sup>2</sup>

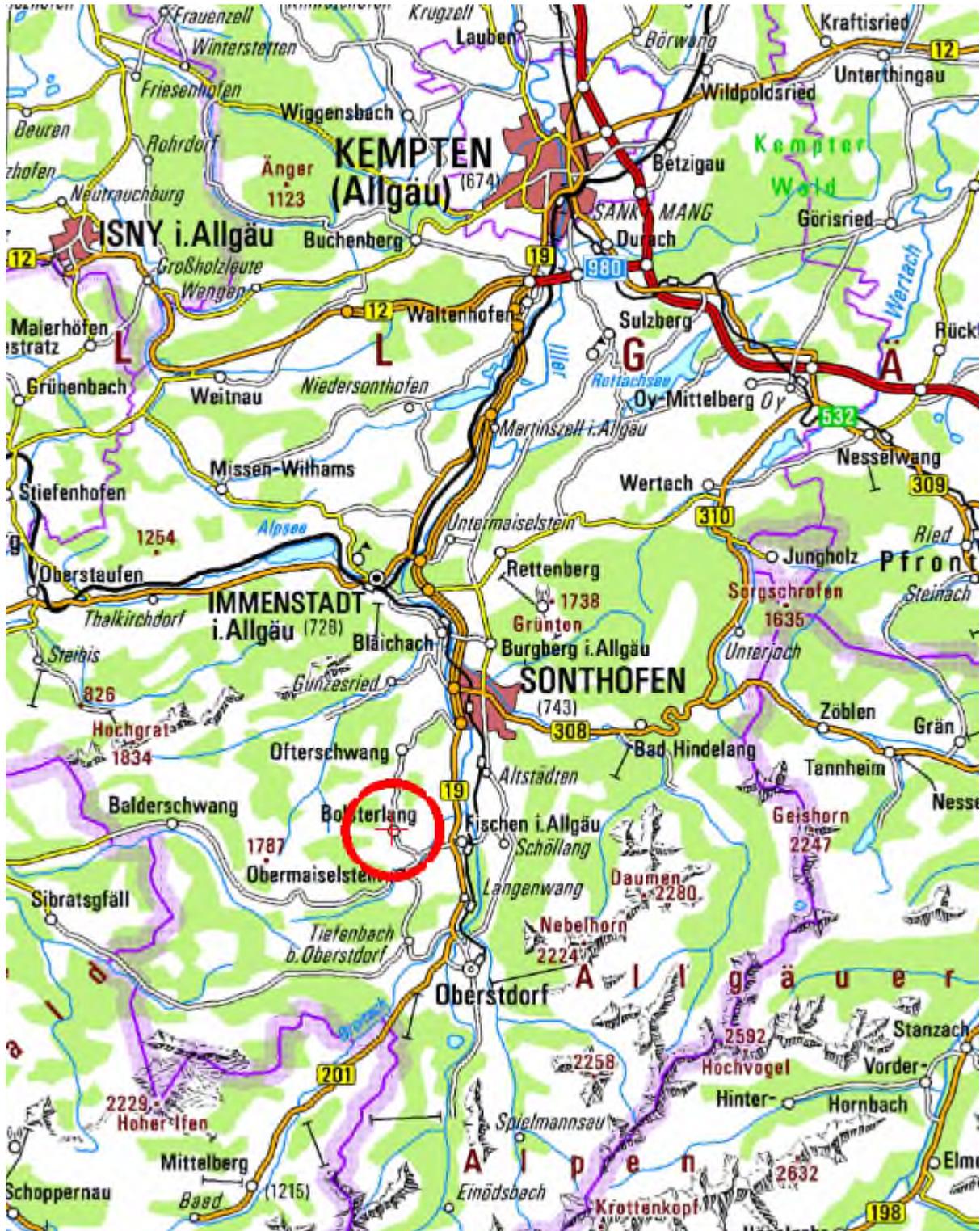
### 10.4 Nutzflächen

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

Keller Nr. 23	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Keller Nr. 23	2,00	2,00	1,00	4,00 m <sup>2</sup>
Summe				4,00 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-0,12 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 23				3,88 m <sup>2</sup>
Schwimmbad Nr. 34	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Auskleideraum Süd	7,73	1,00	1,00	7,73 m <sup>2</sup>
Saunaraum	15,44	1,00	1,00	15,44 m <sup>2</sup>
Schwimmhalle mit WC	17,40	11,10	1,00	193,14 m <sup>2</sup>
	9,15	3,00	-1,00	-27,45 m <sup>2</sup>
Auskleideraum Nord	8,65	1,00	1,00	8,65 m <sup>2</sup>
Summe				197,51 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Schwimmbad Nr. 34				197,51 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung Keller Nr. 23	gerundet			4 m <sup>2</sup>
Schwimmbad Nr. 34	gerundet			198 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				202 m <sup>2</sup>

# 11 Anlagen

## 11.1 Übersichtslageplan



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

## 11.2 Ortsplan



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

# 11.3 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Immenstadt i.Allgäu**  
 Marienplatz 12  
 87509 Immenstadt i.Allgäu

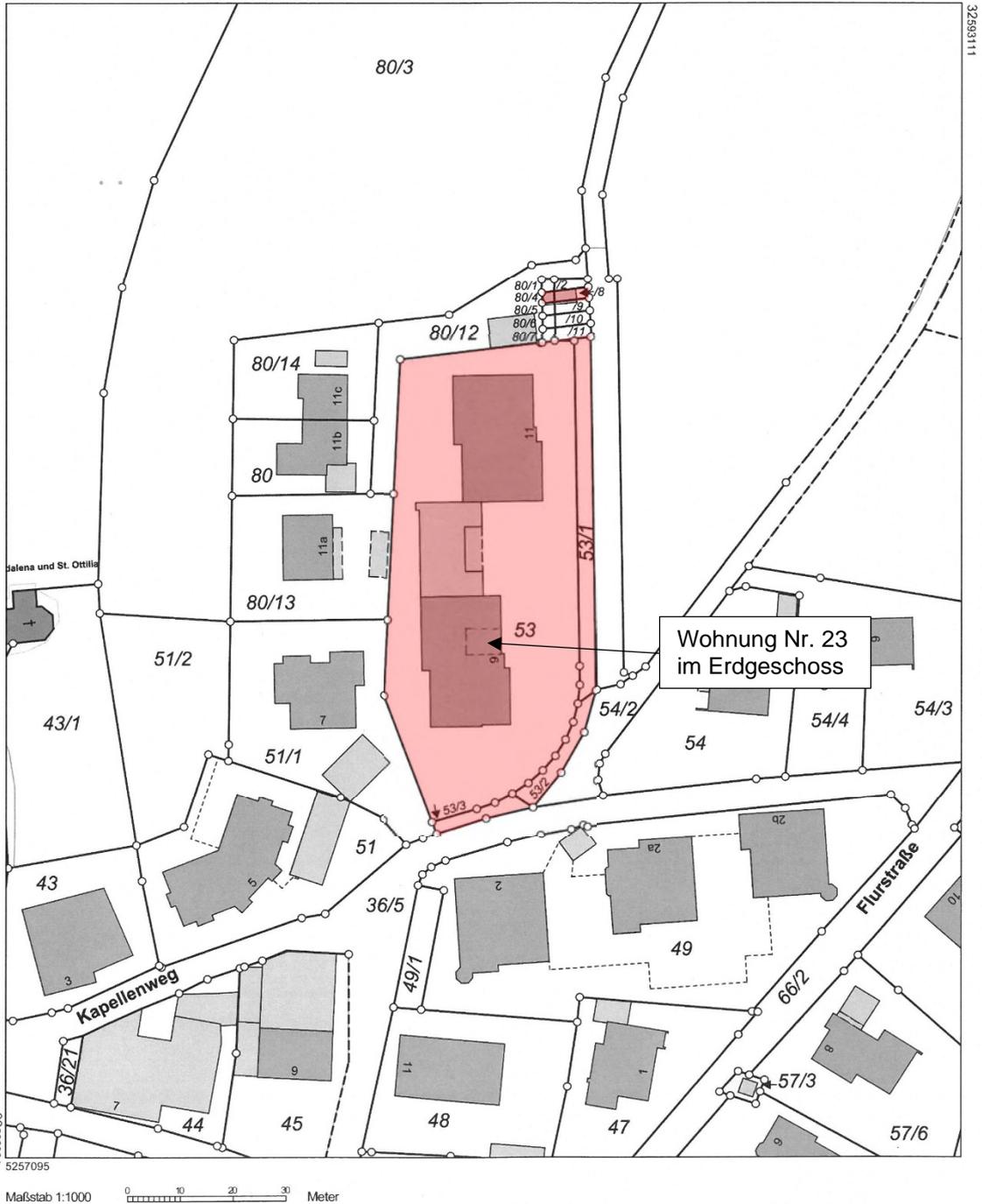
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.12.2022

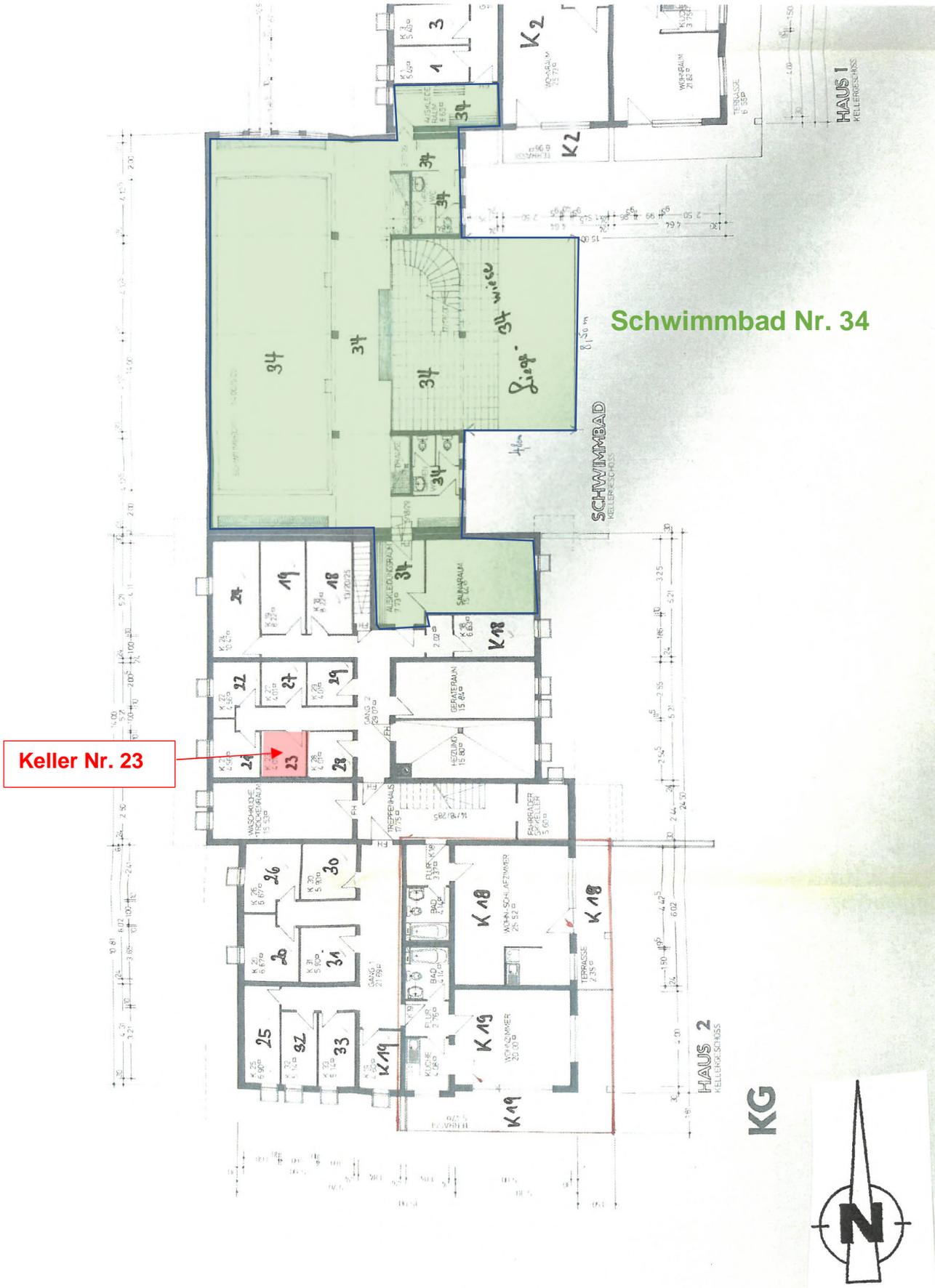
Flurstück: 53  
 Gemarkung: Bolsterlang

Gemeinde: Bolsterlang  
 Landkreis: Oberallgäu  
 Bezirk: Schwaben

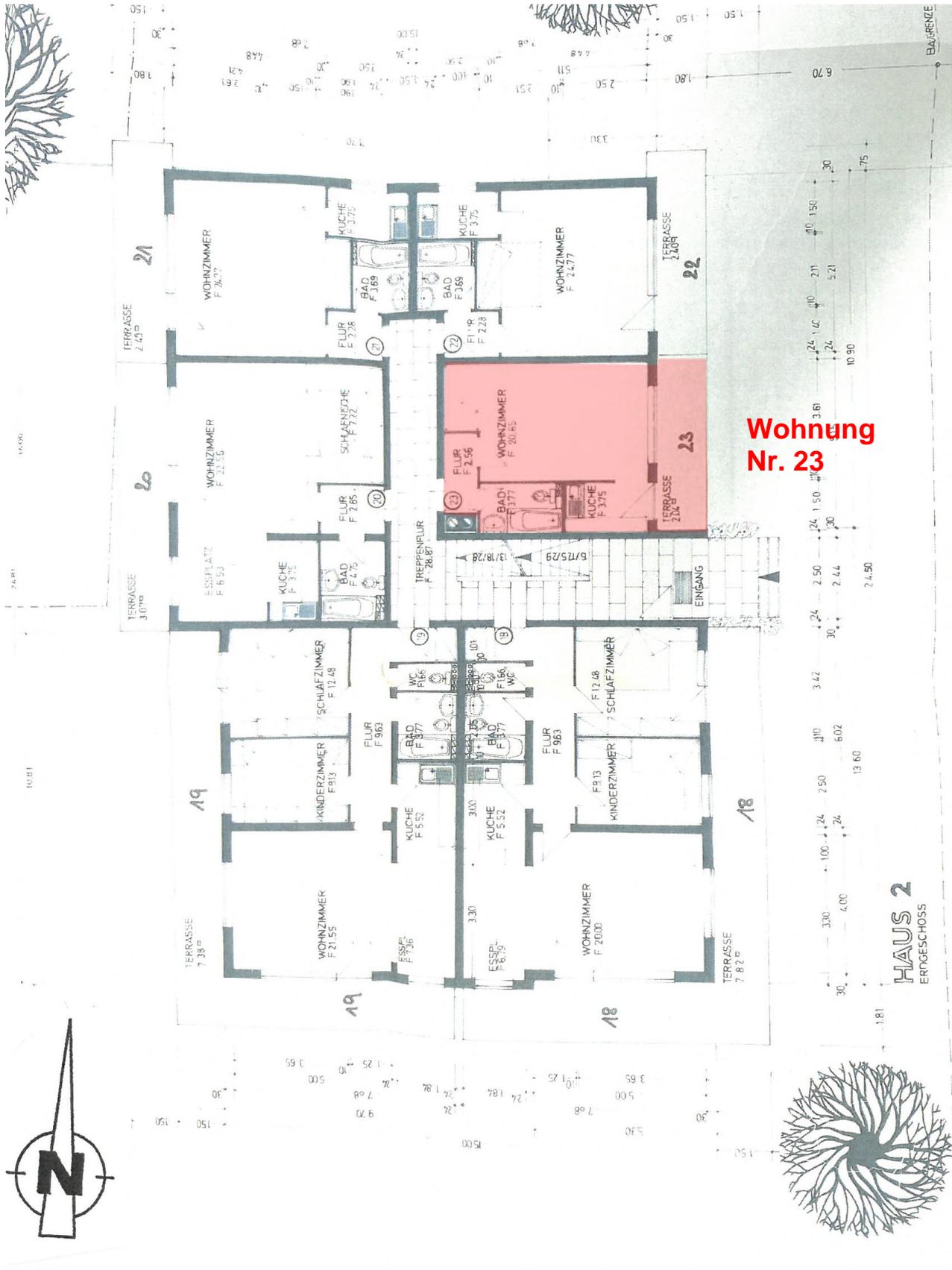


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

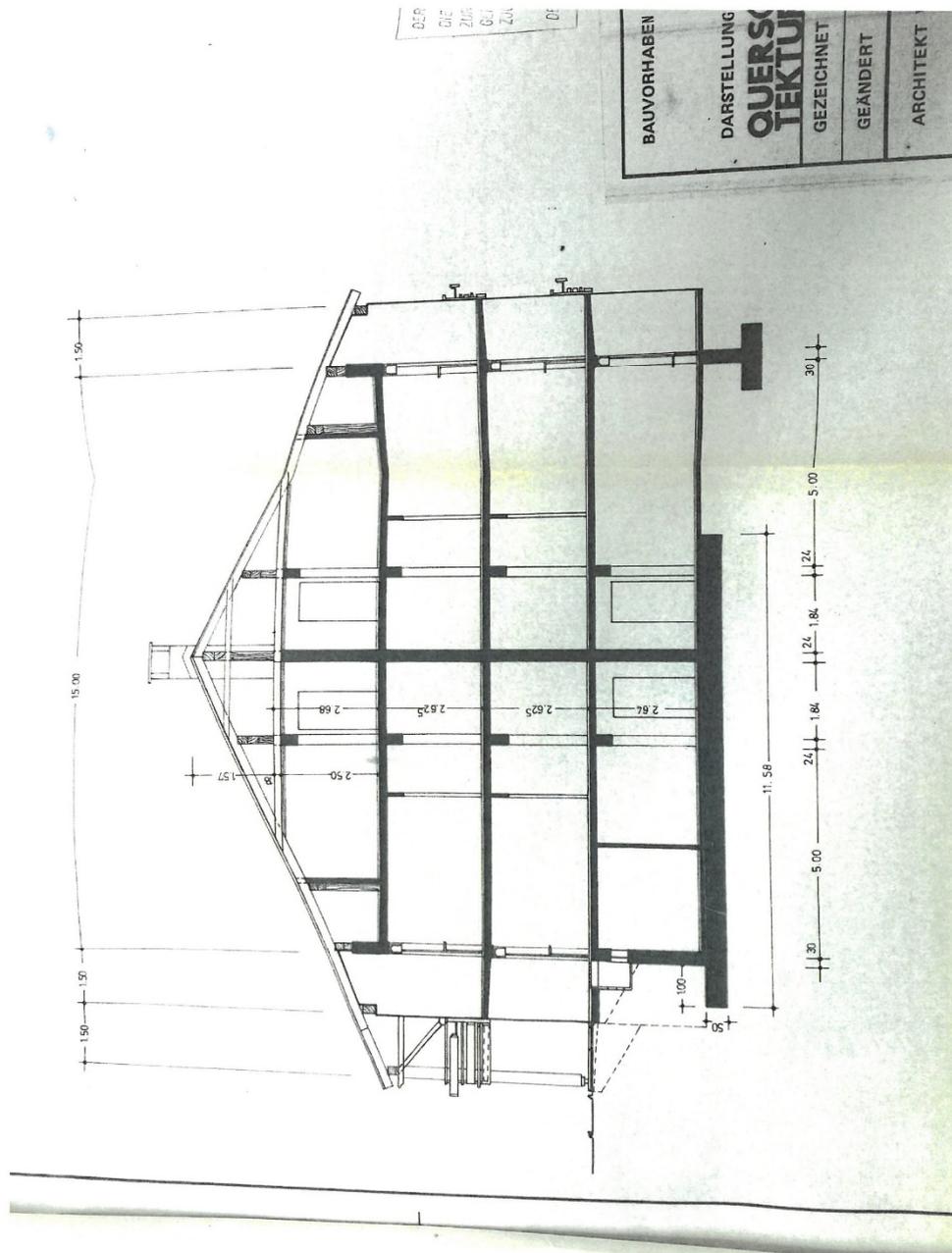
# 11.4 Aufteilungspläne Kapellenweg 9 + 11



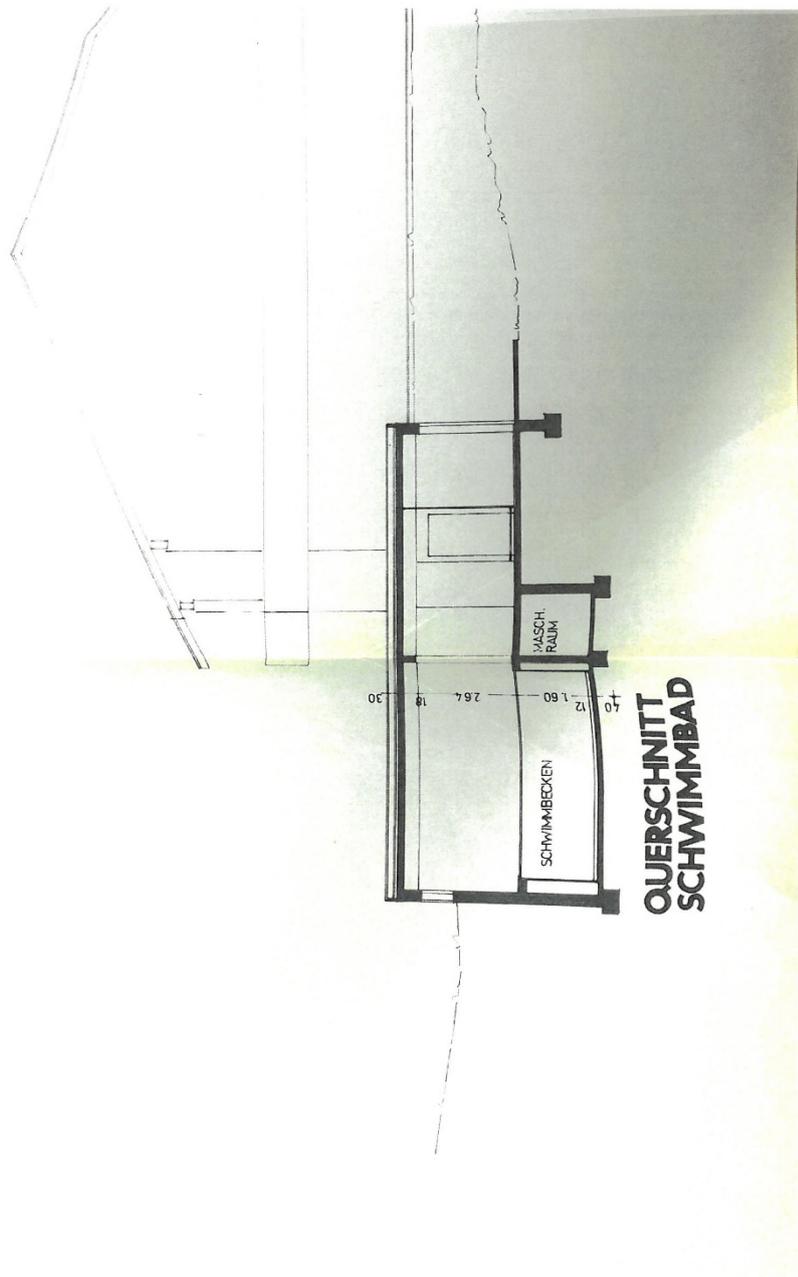
Grundriss Untergeschoss Kapellenweg 9 und Schwimmbad



Grundriss Erdgeschoss Kapellenweg 9



**Schnitt Wohnhaus**



## Schnitt Schwimmbad

## 11.5 Fotos Kapellenweg 9 und Schwimmbad

Bild 1 – Haus 2 (Kapellenweg 9) von Osten



Wohnung Nr. 23

Bild 2 – Haus 2 (Kapellenweg 9) von Osten



Wohnung Nr. 23

Bild 3 – Haus 2 (Kapellenweg 9) von Süden



Bild 4 – Blick auf Schwimmbad und Schwimmbadhof von Osten



Bild 5 – Blick auf Schuppen auf FINr. 80/4 und 80/8



Bild 6 und Bild 7 – Treppenhaus EG Haus 2



Bild 8 – Flur EG Haus 2



Bild 9 – Kellerflur



Bild 10 – Wasch-/Trockenraum Haus 2



Bild 11 – Wasch-/Trockenraum Haus 1



## Wohnung Nr. 23

Bild 12 und Bild 13 – Flur



Bild 14 – Dusche/WC



Bild 15 – Wohn-/Schlafraum, Blick nach Westen

