



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	K 36/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Sondereigentumseinheit Nr. 2 (Wohnung) Lochbachstraße 14/Nähe Dorfstraße 87561 Oberstdorf - Tiefenbach und 1/21 Miteigentumsanteil an Sondereigentumseinheit Nr. 12
Wertermittlungsstichtag	10.03.2025
Ausfertigungsdatum	12.05.2025



Verkehrswert

87.000 €



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 Sondereigentumseinheit Nr. 2.....	7
3.2	Grundbuchdaten Sondereigentumseinheit Nr. 12.....	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. 257/2 und 255/16).....	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
5.10	Grundstücksbeschreibung FINr. 255/19	11
6	Gebäudebeschreibung	12
6.1	Allgemeines	12
6.2	Gemeinschaftseigentum	13

6.3	Sondereigentumseinheit Nr. 2.....	14
6.4	Sondereigentumseinheit Nr. 12.....	14
7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	16
8	Wertermittlung	18
8.1	Wertermittlungsverfahren.....	18
8.2	Bodenwertanteil	19
8.3	Ertragswert Sondereigentumseinheit Nr. 2.....	21
8.4	Ertragswert Miteigentumsanteil an Sondereigentumseinheit Nr. 12.....	24
8.5	Verkehrswert.....	26
9	Flächenberechnungen	28
9.1	Grundflächen	28
9.2	Bruttogrundflächen.....	29
9.3	Wohnflächen.....	30
9.4	Nutzflächen.....	30
10	Anlagen	31
10.1	Übersichtslageplan	31
10.2	Ortsplan	32
10.3	Lageplan.....	33
10.4	Luftbildkarte	34
10.5	Aufteilungspläne	35
10.6	Fotos.....	42

1 Kurzbeschreibung

- Ort/Lage: Lochbachstraße 14, 87561 Oberstdorf, Landkreis Oberallgäu
Grundstücke: FINr. 257/2, 255/16 und 255/19
Auf dem Grundstück FINr. 257/2 befinden sich ein Mehrfamilienhaus und ein Garagengebäude mit folgenden Einheiten:
- 17 Eigentumswohnungen Nr. 110 bis 420 (überwiegend Nutzung als Ferienwohnungen) im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
 - 12 Sondereigentumseinheiten (Nr. 1 bis Nr. 12) im Untergeschoss
 - eingeschossiges Garagengebäude mit 5 Doppelparkern (Sondereigentumseinheiten Nr. 020, 030, 040, 050, 060).
- Das Mehrfamilienhaus wurde um 1972 erbaut und besteht aus einem Hauptgebäude mit Teilunterkellerung, Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigen Anbauten im Untergeschoss.
- Objekt 1: 23,91/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 257/2, FINr. 255/16 und FINr. 255/19 Gemarkung Tiefenbach, Lochbachstraße 14, Nähe Dorfstraße, Dorfstraße, 87561 Oberstdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan samt Stellplatz Nr. 2
Sondereigentumseinheit Nr. 2 besteht aus Flur mit Kochnische, Abstellraum, Dusche/WC, Wohn-/Schlafzimmer und Terrasse, Wohnfläche 26 m², Ausstattung Wohnung aus 1982
- Objekt 2: 1/21 Miteigentumsanteil an 14,35/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 257/2, FINr. 255/16 und FINr. 255/19 Gemarkung Tiefenbach, Lochbachstraße 14, Nähe Dorfstraße, Dorfstraße, 87561 Oberstdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 12 lt. Aufteilungsplan
Bei der Sondereigentumseinheit Nr. 12 handelt es sich um den ehemals gemeinschaftlich genutzten Saunabereich der Wohnanlage. Die Räumlichkeiten werden jetzt gemeinschaftlich zu Abstellzwecken genutzt und bestehen aus dem ehemaligen Saunaraum im Kellergeschoss und 2 Abstellräumen im Untergeschoss. Die Nutzfläche der Sondereigentumseinheit Nr. 12 beträgt rd. 50 m².
- Nutzung: Sondereigentumseinheit Nr. 2 ist unbewohnt und nicht vermietet.

Verkehrswert Sondereigentumseinheit Nr. 2 **86.000 €**
Verkehrswert 1/21 Miteigentumsanteil an Sondereigentumseinheit Nr. 12 **1.000 €**

Grundriss Sondereigentumseinheit Nr. 2



Blick auf SE-Einheit Nr 2 von Osten



2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten

2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den

- 23,91/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 257/2, FINr. 255/16 und FINr. 255/19 Gemarkung Tiefenbach, Lochbachstraße 14, Nähe Dorfstraße, Dorfstraße, 87561 Oberstdorf verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan samt Stellplatz Nr. 2, Grundbuch von Tiefenbach Blatt 1128
- 1/21 Miteigentumsanteil an 14,35/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 257/2, FINr. 255/16 und FINr. 255/19 Gemarkung Tiefenbach, Lochbachstraße 14, Nähe Dorfstraße, Dorfstraße, 87561 Oberstdorf verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 12 lt. Aufteilungsplan, Grundbuch von Tiefenbach Blatt 1138

Wertermittlungstichtag 10.03.2025 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag 10.03.2025

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 23.04.2025
Grundbuchauszug Blatt 1128, Abdruck vom 28.11.2024
Grundbuchauszug Blatt 1138, Abdruck vom 28.11.2024
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 20.01.1971/02.08.1972 und 09.11.1983
Aufteilungspläne
Baugenehmigungsbescheide Landratsamt Oberallgäu vom 19.07.1972, 24.10.1983 und 06.08.1992 und genehmigte Baupläne
Einsicht Hausakte Markt Oberstdorf
Hausgeldabrechnung 2023 und Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.05.2022, 19.05.2023 und 10.05.2024
Auskunft Gemeindeverwaltung Oberstdorf zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Gemeindeverwaltung Oberstdorf zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu, Stand 01.01.2024
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

2.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen

Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R
02, 6. Auflage 2004
Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
5. 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

Montag, 10. März 2025

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 2 ist unbewohnt und nicht vermietet. Die Sondereigentumseinheit Nr. 12 wird von der Eigentümergemeinschaft als gemeinschaftlicher Abstellraum genutzt und ist nicht vermietet.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

2.9 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung für die Wohnanlage erfolgt durch einen gewerblich tätigen Hausverwalter. Den Wirtschaftsplan für das Abrechnungsjahr 2024 habe ich eingesehen. Die Hausgeldvorauszahlung beträgt derzeit für die Sondereigentumseinheit Nr. 2 halbjährlich 450 € (entspricht 75 €/Monat).

Für die gemeinschaftlich genutzte Sondereigentumseinheit Nr. 12 wird kein Hausgeld erhoben.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten Sondereigentumseinheit Nr. 2

Grundbuchbezirk	Tiefenbach
Blatt	1128
Gemarkung	Tiefenbach
Bestandsverzeichnis Nr. 1	23,91/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück - FINr. 257/2, Lochbachstraße 14, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.666 m ² - FINr. 255/16, Nähe Dorfstr., Gebäude- und Freifläche, Größe 67 m ² - FINr. 255/19, Nähe Dorfstraße, Verkehrsfläche, Größe 49 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 2 laut Aufteilungsplan; Gebrauchsregelung bzgl. Terrassen und PKW-Stellplätzen ist getroffen. Veräußerungsbeschränkung: keine
Bestandsverzeichnis zu 1:	Der Stellplatz Nr. 2 im Aufteilungsplan ist nun der Wohnung Nr. 2 zugeordnet.
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe
Zweite Abteilung	keine Angabe
Dritte Abteilung:	keine Angabe

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:
Der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 2 sind die östlich vor der Sondereigentumseinheit gelegene Terrasse mit einer Grundfläche von 7,9 m² und der Pkw-Stellplatz Nr. 2 zur Sondernutzung zugeordnet.
- zu Abt. II und Abt. III:
Eintragungen in Grundbuch Abt. II und Abt. III bleiben bei der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt.

3.2 Grundbuchdaten Sondereigentumseinheit Nr. 12

Grundbuchbezirk	Tiefenbach
Blatt	1138
Gemarkung	Tiefenbach
Bestandsverzeichnis Nr. 1	14,35/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück - FINr. 257/2, Lochbachstraße 14, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.666 m ² - FINr. 255/16, Nähe Dorfstr., Gebäude- und Freifläche, Größe 67 m ² - FINr. 255/19, Nähe Dorfstraße, Verkehrsfläche, Größe 49 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 12 laut Aufteilungsplan; Gebrauchsregelung bzgl. Terrassen und PKW-Stellplätzen ist getroffen. Veräußerungsbeschränkung: keine
Erste Abteilung Eigentümer	Nr. 29a Eigentümer zu 1/42 Nr. 29b Eigentümerin zu 1/42
Zweite Abteilung	keine Angabe
Dritte Abteilung:	keine Angabe

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu Abt. II und Abt. III:

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrecht:
Für die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 12 sind keine Sondernutzungsrechte begründet.
- zu Abt. I Eigentümer:
Gegenstand des Gutachtauftrags ist der 1/21 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 29a und 29b.
- zu Abt. II und Abt. III
Eintragungen in Grundbuch Abt. II und Abt. III bleiben bei der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt.

3.3 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

3.4 Baurecht

Die Grundstücke FINr. 255/16 und 257/2 sind im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberstdorf als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um Grundstücke, deren Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind. 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. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch entspricht.

Bei dem Grundstück FINr. 255/19 handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Das Grundstück ist Bestandteil der Dorfstraße.

3.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

3.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Die für die im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Hauptgebäudes gelegenen 10 Wohnungen erforderlichen Stellplätze sind durch 10 Doppelparkerstellplätze im Garagengebäude nachgewiesen. Für die im Untergeschoss des Hauptgebäudes gelegenen Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 11 sind gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamts Oberallgäu vom 09.11.1983 und vom 06.08.1992 je ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind in den genehmigten Plänen und im Aufteilungsplan Grundriss Untergeschoss eingetragen und mit Nr. 1 bis 11 bezeichnet. Tatsächlich hergestellt sind jedoch nur die Stellplätze Nr. 1, 2 und 3.

Der Sondereigentumseinheit Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2 zugeordnet. Der für die Sondereigentumseinheit Nr. 2 baurechtlich erforderliche Stellplatz ist somit nachgewiesen.

Für die Sondereigentumseinheit Nr. 12 besteht keine Stellplatzpflicht.

3.7 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Marktgemeindeverwaltung Oberstdorf sind für die Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB keine Abrechnungsvorgänge vorhanden. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass der Markt Oberstdorf keine Erschließungsbeitragsbescheide erlassen hat. Für das Anwesen ist davon ausgehen, dass Erschließungsbeiträge in der Vergangenheit nicht abgerechnet wurden und im gegebenen Fall, innerhalb des gesetzlichen Rahmens, theoretisch noch mit deren Erhebung noch gerechnet werden muss. Der Eintritt dieses Falls erscheint allerdings aus momentaner Sicht unwahrscheinlich. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Straßenerschließung nach BauGB als abgerechnet gilt.

Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen nicht offen und gelten als abgerechnet. Die zu bewertenden Grundstücke sind daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Der Markt Oberstdorf liegt im Landkreis Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben), grenzt an das Staatsgebiet von Österreich an und befindet sich ca. 35 km südlich von Kempten (Allgäu). Oberstdorf beherbergt rd. 9.700 Einwohner und übernimmt innerhalb der Planungsregion Allgäu die Funktion eines Mittelzentrums.

Der Ortsteil Tiefenbach mit ca. 690 Einwohnern liegt ca. 2 km nordwestlich vom Hauptort Oberstdorf und ist geprägt durch Wohnnutzung, Beherbergungsbetriebe und landwirtschaftliche Nutzung. In Tiefenbach befindet sich ein Kindergarten. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Hauptort Oberstdorf.

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, regelmäßige Busverbindung nach Oberstdorf und Fischen

4.4 Grundstückslage

Im Zentrum des Ortsteils Tiefenbach, ca. 2,5 km (Luftlinie) nordwestlich von Oberstdorf

4.5 Bebauung der Umgebung

Im Osten Ferienwohnanlage mit Tennisplatz, im Süden und Norden Mehrfamilienhäuser tlw. mit Ferienwohnungen, im Westen Lochbachstraße und gegenüberliegend unbebautes Grundstück

5 Grundstücksbeschreibung (FINr. 257/2 und 255/16)

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt L-förmig
Grundstücksbreite ca. 32 m bis 49 m
Grundstückstiefe ca. 21 bis 50 m
Straßenfrontlänge zweiseitig an öffentlicher Straße gelegen

5.2 Beschaffenheit

Gelände fällt leicht von Norden nach Süden um ca. 1 m, Böschung zum Nachbargrundstück FINr. 257/7 um ca. 1,5 m ansteigend,
Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Lochbachstraße und asphaltierte Dorfstraße,
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. 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,8 (Geschossflächenzahl)

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Hauszugang beim Hauptgebäude mit Naturbruchsteinplatten belegt,
Betonfertigteilmülltonnenbox mit 2 Blechtüren westlich des Hauszugangs,
Weg westlich vom Hauseingang 2 m breit mit Waschbetonplatten belegt,
Betonaußentreppe von Einheit Nr. 12 im Norden, tlw. mit Fliesenbelag,
Hauszugang beim Nebengebäude asphaltiert, Pkw-Stellplätze Nr. 1 bis 3 westlich des Nebengebäudes asphaltiert und teilweise aus Grünfläche mit Rasen,
Terrasse südlich des Hauptgebäudes und östlich des Nebengebäudes (Sondernutzungs- und gemeinschaftlich genutzte Flächen) mit Waschbetonplatten belegt (ca. 70 m²),
Garagenhof asphaltiert,
sonst Grünflächen aus Rasen mit einzelnen Sträuchern,
haushohe Buche an der nordöstlichen Grundstücke und nördlich des Hauptgebäudes haushohe mehrstämmige Esche, Kiefer im Westen,
Thujahecke entlang der Ostgrenze auf eine Länge von ca. 25 m,
einfacher Holzbretterzaun mit Holzpfählen entlang der Nordgrenze auf eine Länge von 15 m
Der Waschbetonplattenbelag nördlich des Hauptgebäudes weist Unebenheiten infolge Setzungen auf. Der Holzbretterzaun entlang der Nordgrenze ist baufällig. Die Thujahecke ist wildwachsend.
Ansonsten befinden sich die Außenanlagen 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 Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw.

durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5.10 Grundstücksbeschreibung FINr. 255/19

Das Grundstück ist asphaltiert und Bestandteil der Dorfstraße. Das Grundstück ist als Straßenfläche öffentlich gewidmet.

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 257/2 befinden sich ein Mehrfamilienhaus und ein Garagengebäude mit folgenden Einheiten:

- 17 Eigentumswohnungen Nr. 110 bis 420 (überwiegend Nutzung als Ferienwohnungen) im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- 12 Sondereigentumseinheiten (Nr. 1 bis Nr. 12) im Untergeschoss
- eingeschossiges Garagengebäude mit 5 Doppelparkern (Sondereigentumseinheiten Nr. 020, 030, 040, 050, 060).

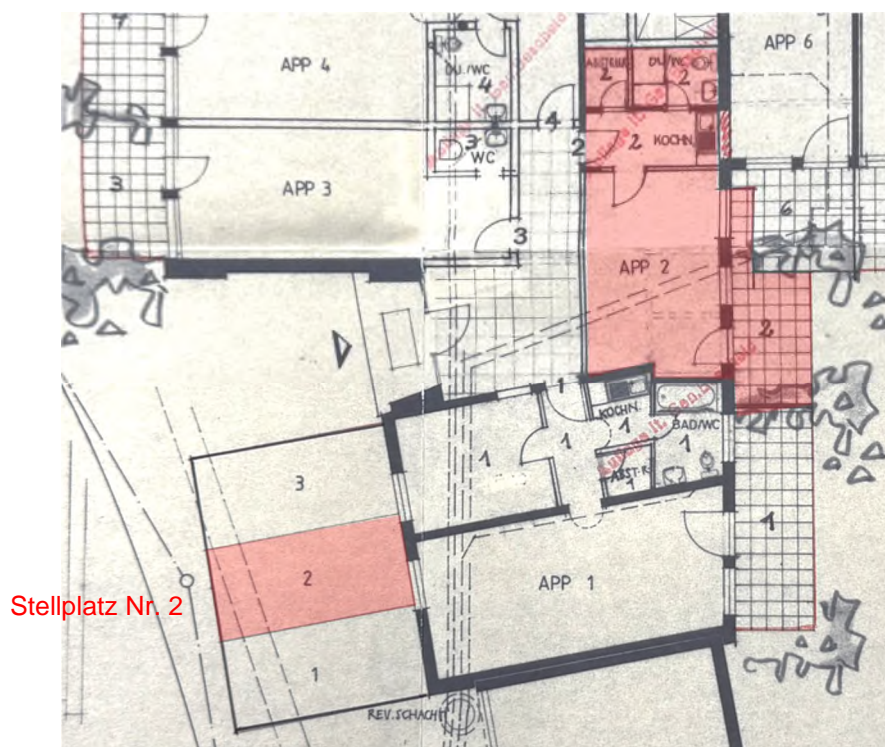
Das Mehrfamilienhaus wurde um 1972 erbaut und besteht aus einem Hauptgebäude mit Teilunterkellerung, Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigen Anbauten im Untergeschoss.

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 2 befindet sich im Untergeschoss des Hauptgebäudes und des Anbaus und besteht aus Flur mit Kochnische, Abstellraum, Dusche/WC und einem Wohn-/Schlafzimmer. Das Wohn-/Schlafzimmer wird von Osten belichtet, Flur, Abstellraum und Dusche/WC sind innenliegend und fensterlos.

Der Sondereigentumseinheit Nr. 2 ist die vor dem Wohn-/Schlafzimmer gelegene Terrasse mit einer Grundfläche von rd. 7,9 m² sowie der Stellplatz Nr. 2 zur Sondernutzung zugeordnet.

Die Wohnfläche der Sondereigentumseinheit Nr. 2 beträgt rd. 26 m².

Ausschnitt aus Aufteilungsplan Grundriss Untergeschoss:



Bei der Sondereigentumseinheit Nr. 12 handelt es sich um den ehemals gemeinschaftlich genutzten Saunabereich der Wohnanlage. Die Räumlichkeiten werden jetzt gemeinschaftlich zu Abstellzwecken genutzt und bestehen aus dem ehemaligen Saunaraum im Kellergeschoss und 2 Abstellräumen im Untergeschoss. Die Räumlichkeiten sind über den gemeinschaftlichen Flur im Untergeschoss und über eine Außentüre zugänglich. Die Nutzfläche der Sondereigentumseinheit Nr. 12 beträgt rd. 50 m².

Zum Gemeinschaftseigentum gehören im Hauptgebäude das Treppenhaus, die Kellerflure, ein Elektrozählerraum im UG, ein Abstellraum im UG, ein Wäsche-/Trockenraum im Dachgeschoss

und der nicht ausgebaute Sitzboden. Im Bereich des westlichen Hauseingangs gehören die Eingangshalle mit Flur zum Gemeinschaftseigentum.

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

6.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, eingeschossige Anbauten im Westen, Süden und Osten
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Betontreppe KG-DG im Treppenhaus mit Teppichbelag, Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach über Hauptgebäude in Holzkonstruktion, Flachdach oder flach geneigtes Pultdach über Anbauten und über Garage
Dacheindeckung	Zinkstehfalzblech mit Anstrich auf Satteldach Hauptgebäude, bituminöse Abdichtung mit Kiesschüttung auf Flachdächern, bituminöse Abdichtung auf Pultdächern
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas im Treppenhaus, sonst Holz- oder Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollladen/Läden	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Türen/Tore	2-flg. Holzeingangstüre am Hauseingang Lochbachstraße zu den Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 4, 1-flg. Ganzglastüre mit Glasseitenteilen am Haupteingang Dorfstraße, Windfangtüre am Hauseingang aus automatischer Schiebetüre mit Isolierglas
Innentüren	Stahlumfassungszargen und furnierte Holztürblätter
Bodenbeläge	Teppichbelag im Treppenhaus und in der Eingangshalle und im Flur im Bereich des westlichen Hauseingangs, PVC-Belag im Wasch-/Trockenraum DG
Fassade	Putz und Anstrich, teilweise Nut- und Federholzbekleidung und teilweise Natursteinverblendung
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich, Holzdeckenbekleidung im Bereich der Eingangshalle des westlichen Eingangs
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung am Eingang Hauptgebäude aus Flachdach in Holzkonstruktion
Besondere Einbauten	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Teppichbodenbelag im Treppenhaus des Hauptgebäudes ist abgenutzt. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

6.3 Sondereigentumseinheit Nr. 2

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas (aus 1981)
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen in allen Räumen
Wandbekleidungen	Fliesen in Dusche/WC 2 m hoch, sonst Putz oder Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Deckenbekleidungen	Paneelbekleidung im Wohn-/Schlafzimmer, sonst Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküchenzeile im Flur 1,39 m lang bestehend aus Unterschrank und Oberschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Nirosta-Einbauspüle, Kühlschrank, Kochfeld mit 2 Platten und Herdabluft, Küche ca. 43 Jahre alt und wertlos
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne mit Plexiglasduschtrennwand, Stand-WC und Waschbecken in Dusche/WC, Spülenanschluss im Bereich Küchenzeile, Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
Heizung	Elektroheizlüfter in Dusche/WC, Anschluss für Elektronachtspeicherofen im Wohn-/Schlafzimmer
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Sondereigentumseinheit Nr. 2 wurde um 1981/1982 in den ehemaligen Schwimmbadbereich eingebaut. Die Wohnungsausstattung wie Bodenbeläge, Türen, Fenster, Ausstattung Dusche/WC und die Haustechnik stammt aus dieser Zeit.

Es besteht ein Pflegestau innerhalb der Sondereigentumseinheit Nr. 2. Bodenfliesen, Fenster, Türen und die Ausstattung der Dusche/WC weisen Verschmutzungen auf. Ansonsten befindet sich die Sondereigentumseinheit Nr. 2 in einem normalen Instandhaltungszustand.

Es fehlt der Elektronachtspeicherheizkörper im Wohn-/Schlafzimmer. Zudem fehlt das Türblatt im Abstellraum. Die Gipskartonbekleidung an der Westwand im Wohn-/Schlafzimmer weist in Raummitte einen senkrechten Abriss auf.

Im Abstellraum und in der Dusche/WC lagern Hausrat und Unrat und im Wohnzimmer ein Schrank. Die Kosten für das Räumen und Entsorgen dieser Gegenstände werden auf 500 € geschätzt.

6.4 Sondereigentumseinheit Nr. 12

Ausbau:	
Fenster	Alufenster mit Isolierglas und Holzfenster mit Einfachglas
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Türen	Holzstockrahmentüre (Außentüre)
Treppen	Stahlterasse mit einfachem einseitigen Stahlgeländer vom Saunakeller in den Abstellraum
Innentüren	Alutüre mit Füllung zwischen Flur und Vorraum, sonst keine Innentüren vorhanden

Bodenbeläge	Fliesen in allen Räumen
Wandbekleidungen	Fliesen im Vorraum im Bereich der ehemaligen Duschen, sonst Putz und Anstrich im Vorraum und Abstellraum, Nut- und Federholzbekleidung im Saunakeller
Deckenbekleidungen	Betondecke im Saunakeller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich oder Holzbekleidung
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	gemauerte Duschtrennwände im Saunabereich 2 m hoch mit Fliesen
Zubehör	Trockensauna in Holzbauweise mit Elektroofen, Alter ca. 45 Jahre, seit längerer Zeit außer Betrieb und wertlos
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne im Saunakeller, geflieste Duschen im Vorraum ohne Funktion, Armaturen sind abgebaut, ehemalige Warmwasserbereitung für Duschen und Saunabereich über Elektrodurchlauferhitzer
Heizung	Elektronachtspeicherofen im Abstellraum UG und im Saunakeller
Elektro	einfache Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung in Dusche/WC

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wandfliesen an der Nordwand im Bereich der ehemaligen Duschen sind hohl und teilweise abgeplatzt. Die Duschen sind ohne Funktion, die Armaturen sind abgebaut. Ansonsten befindet sich die Sondereigentumseinheit Nr. 12 in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im ländlich geprägten Tiefenbach.

Bei der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 2 handelt es sich um eine Einzimmerwohnung. Die Sondereigentumseinheit verfügt über eine ca. 42 Jahre alte, durchschnittliche Ausstattung und eine einfache Raumaufteilung. Der Wohnraum wird ausreichend von Osten belichtet, Flur und Dusche/WC sind innenliegend und fensterlos. Es besteht jedoch kein Fern- oder Bergblick von dem Wohnraum aus. Die Sondernutzungsfläche der Terrasse Nr. 2 ist zu den Terrassen der angrenzenden Sondereigentumseinheiten nicht abgegrenzt.

Bei der Sondereigentumseinheit Nr. 12 handelt es sich um eine gemeinschaftlich genutzte Abstell-/Lagerfläche.

Baulicher Wärmeschutz:

Für die Wohnanlage liegt kein Energieausweis vor. Das Gebäude aus dem Jahr 1972 ist als nicht energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Fußbodens im Untergeschoss, der Außenwände, der Fenster und der Dachschrägen. Im Bereich des südlichen eingeschossigen Anbaus ist zudem die Wärmedämmung im Bereich des Flachdachs unzureichend. Die Raumheizung mit Elektronachtspeicheröfen ist unwirtschaftlich.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen.

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 oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Am Gemeinschaftseigentum wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Der Umbau des ehemaligen Schwimmbad- und Wellnessbereichs im Untergeschoss mit Einbau der Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 11 erfolgte um 1982.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohnanlage und der Sondereigentumseinheit Nr. 2 wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 53 Jahren, der im Jahr 1982 durchgeführten Umbauarbeiten im Untergeschoss und des vorgefundenen Zustands fiktiv auf 30 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt wird.

Hausverwaltung:

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet. Die umlagefähigen Betriebskosten liegen mit 2,26 €/m²-Wohnfläche (ohne Heizung und Warmwasser) im oberen Bereich der Spanne für vergleichbare Wohnungen und sind überdurchschnittlich hoch.

Die Instandhaltungsrücklage hat zum 31.12.2023 für die Wohnanlage gesamt 21.488 € und anteilig für die Sondereigentumseinheit Nr. 2 rd. 514 € betragen. Der Rücklagenstand ist für die Größe der Wohnanlage als gering und unzureichend einzustufen.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

Die vorhandenen Gebäude sind baurechtlich genehmigt. Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden auf den Grundstücken nicht übernommen.

Die Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 11 im Untergeschoss wurden mit Bescheid des Landratsamts Oberallgäu vom 9.11.1983 (2. Tektur) baurechtlich als Wohnungen genehmigt. In der Teilungserklärung vom 09.11.1983 sind die Wohnungen im Untergeschoss jeweils als nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 11) bezeichnet. Da die Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 11 als Wohnraum baurechtlich genehmigt sind und diese Sondereigentumseinheiten auch seit 1983 als Ferienwohnungen genutzt werden, wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Nutzung dieser Einheiten als Wohnraum durch die Beschreibung in der Teilungserklärung nicht eingeschränkt wird.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Mietpreisbindung:

Es besteht keine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

Zweit-/Drittverwendung:

Die Wohnungen in der Wohnanlage werden überwiegend als Ferienwohnungen genutzt. Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 2 eignet sich aufgrund der Größe und des Zuschnitts ebenfalls vorwiegend als Ferienwohnung. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

Marktlage:

Am Grundstücksmarkt besteht eine rege Nachfrage nach Ferienwohnungen in Oberstdorf und in den Ortsteilen von Oberstdorf bei gleichzeitig geringem Angebot. Die Nachfrage ist auch trotz der derzeit hohen Finanzierungszinsen stabil.

Die Verkäuflichkeit der Sondereigentumseinheit Nr. 2 ist aufgrund der einfachen Grundrissstruktur, der überalterten Ausstattung, der Elektroheizung, des einfachen baulichen Wärmeschutzes und eines fehlenden Fern- und Bergblicks jedoch nur als eingeschränkt zu beurteilen.

Der 1/21 Miteigentumsanteil an der Sondereigentumseinheit Nr. 12 ist eigenständig nicht verkäuflich und bildet daher eine wirtschaftliche Einheit mit der Sondereigentumseinheit Nr. 2.

8 Wertermittlung

8.1 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 dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

8.2 Bodenwertanteil

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

Die zu bewertenden Grundstücke FINr. 257/2 und 255/16 befinden sich im Richtwertgebiet Nr. 13300501 - Tiefenbach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Mischgebietsflächen in diesem Richtwertgebiet mit 365 €/m² einschließlich Erschließungskosten bei folgenden Merkmalen ausgewiesen.

MFH Mehrfamilienhaus, freistehend oder angebaut
M gemischte Bauflächen
3 Geschosszahl
0,70 wertrelevante Geschossflächenzahl

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreisssteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Eine weitere Korrektur des Bodenrichtwerts ist wegen Abweichung von der Richtwertnorm bei der Gebäudeart erforderlich. Vom Gutachterausschuss wird bei MFH > 6 WE ein Zuschlag von 20 % zum Bodenrichtwert angegeben.

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

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind für die Grundstücke FINr. 257/2 und 255/16 nicht angezeigt.

Abgabenfreier Bodenrichtwert 365 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	10.03.2025	1,05	383 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	383 €/m ²
Nutzung	MFH	MFH>6	1,20	460 €/m ²
Fläche (m ²)	1200	1733	1,00	460 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	460 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00	460 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				460 €/m ²

Bei dem Grundstück FINr. 255/19 handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Vom Markt Oberstdorf werden für diese Flächen beim Ankauf 50 €/m² bezahlt. Dieser Wert wird bei dem Grundstück FINr. 255/19 als Bodenwert zugrunde gelegt.

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
257/2	1666 m ²	x	460 €/m ²	766.360 €
+ 255/16	67 m ²	x	460 €/m ²	30.820 €
+ 255/19	49 m ²	x	50 €/m ²	2.450 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
=	Bodenwert gesamt gerundet			799.630 € 800.000 €

davon Bodenwertanteil SE-Einheit Nr. 2

Miteigentumsanteil	23,91/1000	19.128 €
--------------------	------------	----------

davon Bodenwertanteil SE-Einheit Nr. 12

Miteigentumsanteil	14,35/1000	11.480 €
--------------------	------------	----------

8.3 Ertragswert Sondereigentumseinheit Nr. 2

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.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da die Sondereigentumseinheit ungenutzt ist. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

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

ermittelt.

Für möblierte Ferienwohnungen werden derzeit in den Teilorten von Oberstdorf und in vergleichbaren Gemeinden je nach Größe, Alter und Ausstattung (mit Schwimmbadnutzung) Mieten in einer Spanne von 14,00 bis 18,00 €/m² erzielt. Die zu bewertende Wohnung ist nicht möbliert. Unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudealters, der Größe der Wohnung, der überalterten Badausstattung und der Elektronachtspeicherheizung ist eine Miete in Höhe von 13,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich. 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 2025) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Eigentumswohnung mit 430 € €/Jahr angegeben.
 Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.
 Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.
 Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.
 Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.
 Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Sondereigentumseinheit in voller Höhe zugrunde gelegt.

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 Ferienwohnungen im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der einfachen Grundrissstruktur der Wohnung und des fehlenden Fern- und Bergblicks im oberen Bereich der Spanne mit 1,50 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
	Sondereigentumseinheit Nr. 2	26 m ²	13,00 €	338 €
=	Monatlicher Ertrag:			338 €
	Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		4.056 €
-	Bewirtschaftungskosten:			
	Verwaltungskosten		430 €	
	Instandhaltungskosten	26 m ²	14,10 €/m ²	367 €
	Mietausfallwagnis		2%	81 €
-	Bewirtschaftungskosten gesamt		22%	878 € - 878 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			3.178 €
	Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,50%		
-	Bodenwertverzinsung	1,50%	aus 19.128 €	- 287 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			2.891 €
	Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre		
x	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	24,02		
=	Ertragswert der baulichen Anlage	2.891 €	24,02	69.438 €
+	Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 2			19.128 €
=	Vorläufiger Ertragswert			88.566 €

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 erfolgt ein Abschlag wegen

- des fehlenden Elektronachtspeicherofens in Höhe von 2.000 €
- der anfallenden Kosten für das Räumen der Wohnung und Entsorgen der Gegenstände in der Wohnung in Höhe von 500 €.

Vorläufiger Ertragswert		88.566 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung wegen fehlendem Elektronachtspeicherofen	-	2.000 €
- Kosten für Räumen der Wohnung	-	500 €
<hr/>		
= Verkehrswert Sondereigentumseinheit Nr. 2		86.066 €
gerundet		86.000 €
entspricht je m ² -Wohnfläche		3.308 €

Plausibilitätskontrolle:

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu sind 8 Vergleichspreise aus Verkäufen von Ferienwohnungen im Ortsteil Tiefenbach aus dem Zeitraum 2023 bis 2025 (Wohnfläche 24 bis 65 m², Baujahr 1965 bis 1987) gelistet. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 4.053 €/m² bis 5.230 €/m²-Wohnfläche, Mittelwert 4.617 €/m²-Wohnfläche.

Die zu bewertende Wohnung liegt mit 3.308 €/m²-Wohnfläche um ca. 28 % unter dem Mittelwert. Der ermittelte Verkehrswert der Wohnung Nr. 2 ist jedoch unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Wohnung nicht möbliert ist, im Untergeschoss liegt, über keinen Berg- und Fernblick verfügt und die Badausstattung überaltert ist, plausibel und marktgerecht.

8.4 Ertragswert Miteigentumsanteil an Sondereigentumseinheit Nr. 12

Für die gemeinschaftlich genutzten Abstellräume wird eine durchschnittliche Lagermiete für Kellerräume in Höhe von 2,50 €/m²-Nutzfläche der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

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 2025) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden für eine Lagernutzung in Höhe von 3 % des Jahresrohertrags angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 4,20 €/Jahr je m²-Nutzfläche angegeben.

Das Mietausfallwagnis beträgt 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Lagernutzung.

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 Sondereigentumseinheit Nr. 12 in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Als Liegenschaftszins wird ein durchschnittlicher Zinssatz für Lagernutzung in Höhe von 5,0 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Sondereigentumseinheit Nr. 12	50 m ²	2,50 €		125 €
= Monatlicher Ertrag:				125 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			1.500 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten		3%	45 €	
Instandhaltungskosten	50 m ²	4,20 €/m ²	210 €	
Mietausfallwagnis		3%	45 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		20%	300 €	- 300 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				1.200 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	5,00%			
- Bodenwertverzinsung	5,00%	aus	11.480 €	- 574 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				626 €
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	15,37			
= Ertragswert der baulichen Anlage	626 €	15,37		9.623 €
+ Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 2				11.480 €
= Vorläufiger Ertragswert				21.103 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:
Im vorliegenden Fall sind keine objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

Vorläufiger Ertragswert	21.103 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entfällt	- €
<hr/>	
= Verkehrswert Sondereigentumseinheit Nr. 12	21.103 €
gerundet	21.000 €
davon 1/21 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 29a, 29b	1.000 €
gerundet	1.000 €

8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert Sondereigentumseinheit Nr. 2	86.000 €
+ Verkehrswert 1/21 Miteigentumsanteil an Sondereigentumseinheit Nr. 12	1.000 €
<hr/>	
= Verkehrswert gesamt	87.000 €

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für den

- 23,91/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 257/2, FINr. 255/16 und FINr. 255/19 Gemarkung Tiefenbach, Lochbachstraße 14, Nähe Dorfstraße, Dorfstraße, 87561 Oberstdorf verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan samt Stellplatz Nr. 2, Grundbuch von Tiefenbach Blatt 1128

der Verkehrswert zu: 86.000 €

- 1/21 Miteigentumsanteil an 14,35/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 257/2, FINr. 255/16 und FINr. 255/19 Gemarkung Tiefenbach, Lochbachstraße 14, Nähe Dorfstraße, Dorfstraße, 87561 Oberstdorf verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen Nr. 12 lt. Aufteilungsplan, Grundbuch von Tiefenbach Blatt 1138

der Verkehrswert zu: 1.000 €

zum Wertermittlungsstichtag

10.03.2025

Die Sondereigentumseinheit Nr. 2 und der 1/21 Miteigentumsanteil an der Sondereigentumseinheit bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wurde bei der Wertermittlung unterstellt.

Westerheim, den 12.05.2025


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.

9 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.

9.1 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.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	20,00	16,00	1,00	320,00 m ²
	8,50	17,50	1,00	148,75 m ²
	9,00	12,00	1,00	108,00 m ²
	5,00	2,50	1,00	12,50 m ²
	5,00	15,00	1,00	75,00 m ²
Wohnhaus				664,25 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	15,00	6,75	1,00	101,25 m ²
Garage				101,25 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			664 m ²
Garage	gerundet			101 m ²
Grundfläche gesamt				765 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 765,00 \text{ m}^2 / \quad 1782 \text{ m}^2 = 0,4$$

9.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Untergeschoss	20,00	16,00	1,00	320,00 m ²
	8,50	17,50	1,00	148,75 m ²
	9,00	12,00	1,00	108,00 m ²
	5,00	2,50	1,00	12,50 m ²
	5,00	15,00	1,00	75,00 m ²
Erdgeschoss	20,00	16,00	1,00	320,00 m ²
Obergeschoss	20,00	16,00	1,00	320,00 m ²
Dachgeschoss	20,00	16,00	1,00	320,00 m ²
Wohnhaus				1.624,25 m²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	15,00	6,75	1,00	101,25 m ²
Garage				101,25 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			1.624 m ²
Garage	gerundet			101 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				1.725 m²

Geschossflächenzahl: $1.405,00 \text{ m}^2 / 1782 \text{ m}^2 = 0,8$

9.3 Wohnflächen

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

Sondereigentumseinheit Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur/Kochen	1,39	3,41	1,00	4,74 m ²
Abstellraum	1,49	0,99	1,00	1,48 m ²
Dusche/WC	1,45	2,26	1,00	3,28 m ²
Wohnen/Schlafen	4,30	3,24	1,00	13,93 m ²
	0,50	0,16	-1,00	-0,08 m ²
	1,28	0,10	-1,00	-0,13 m ²
	0,70	1,50	1,00	1,05 m ²
	0,28	1,50	0,50	0,21 m ²
Terrasse	3,50	2,00	0,25	1,75 m ²
	1,80	0,50	0,25	0,23 m ²
Summe				26,45 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Sondereigentumseinheit Nr. 2				26,45 m ²
Zusammenstellung				
Sondereigentumseinheit Nr. 2		gerundet		26 m ²
Wohnfläche gesamt				26 m ²

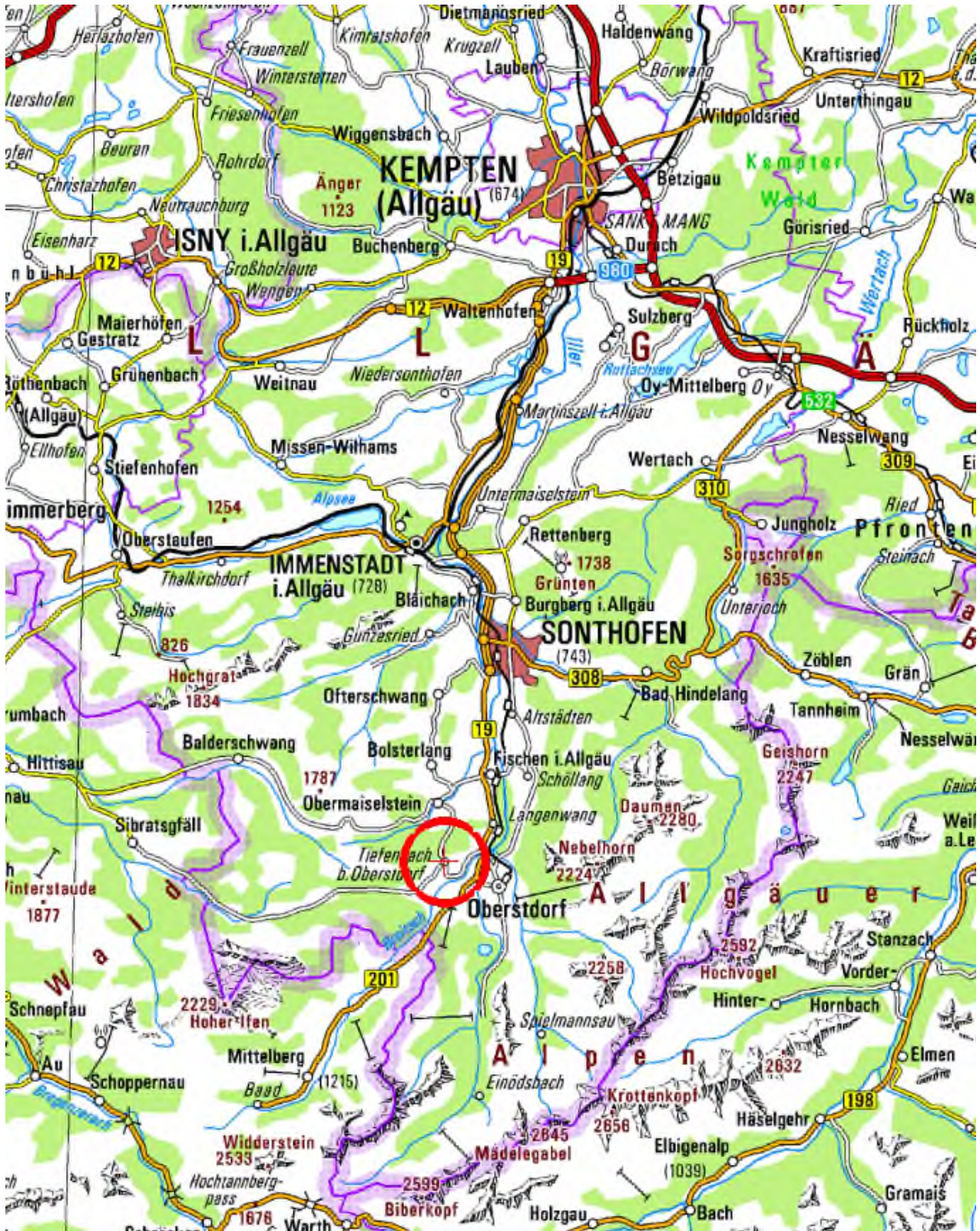
9.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

SE-Einheit Nr. 12	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum UG	2,64	4,08	1,00	10,77 m ²
Abstellraum UG	2,40	4,08	1,00	9,79 m ²
Saunakeller KG	7,08	4,45	1,00	31,51 m ²
	1,15	1,15	-1,00	-1,32 m ²
	1,50	0,80	-1,00	-1,20 m ²
Summe				49,55 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
SE-Einheit Nr. 12				49,55 m ²
Zusammenstellung				
SE-Einheit Nr. 12		gerundet		50 m ²
Nutzfläche gesamt				50 m ²

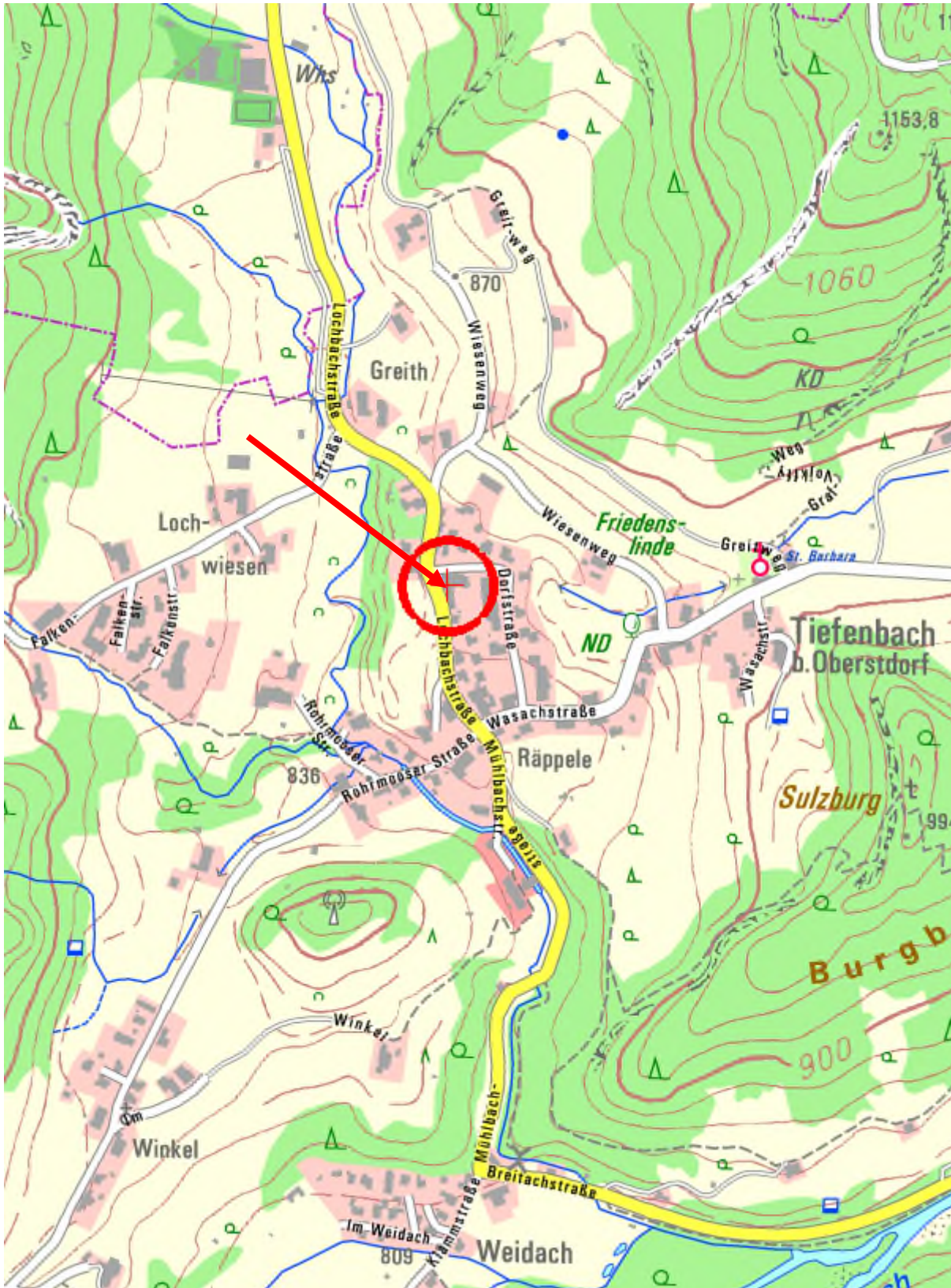
10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



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

10.2 Ortsplan



10.3 Lageplan



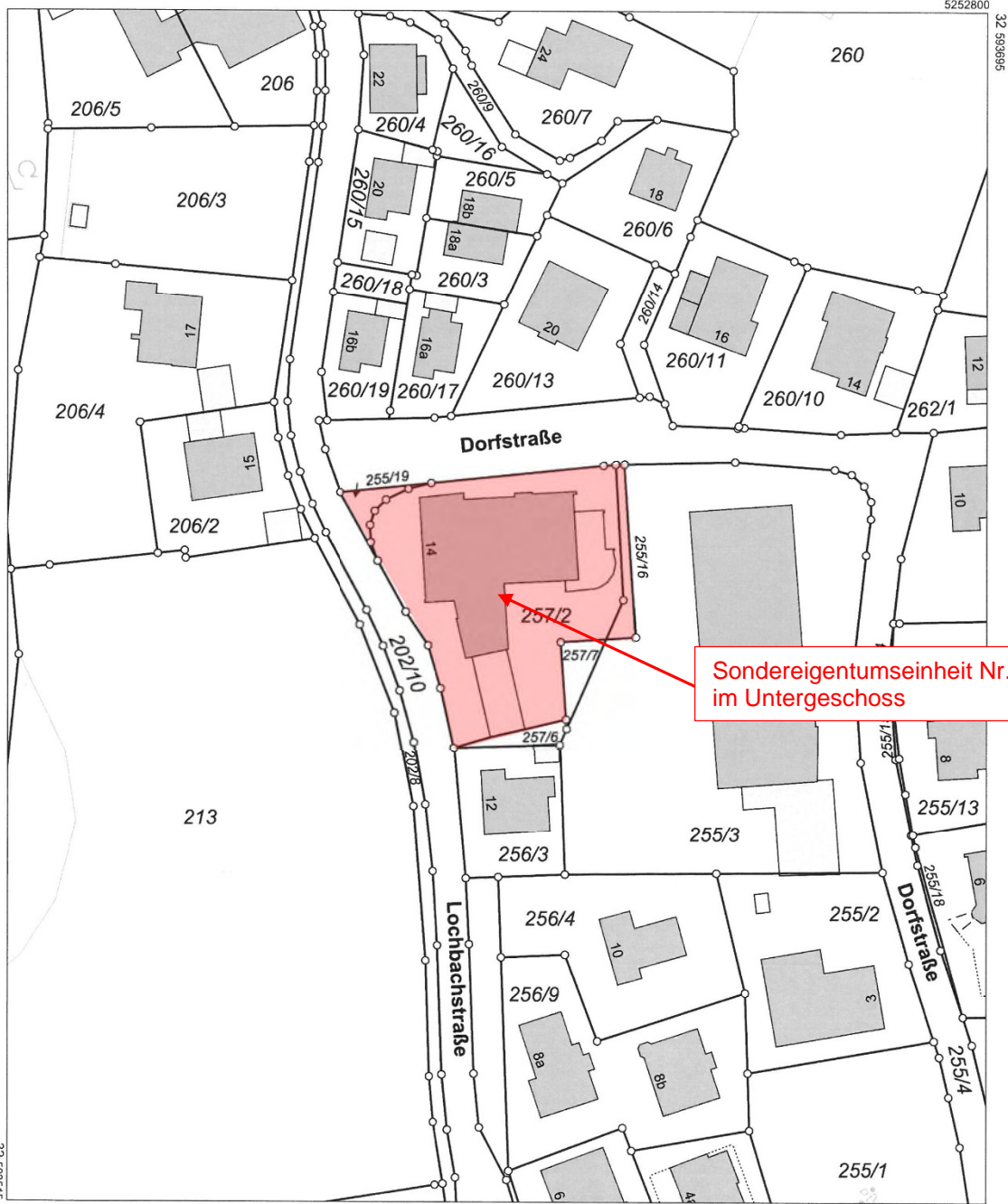
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Immenstadt i.Allgäu
Marienplatz 12
87509 Immenstadt i.Allgäu

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 06.05.2025

Flurstück: 257/2
Gemarkung: Tiefenbach b.Oberstdorf

Gemeinde: Oberstdorf
Landkreis: Oberallgäu
Bezirk: Schwaben



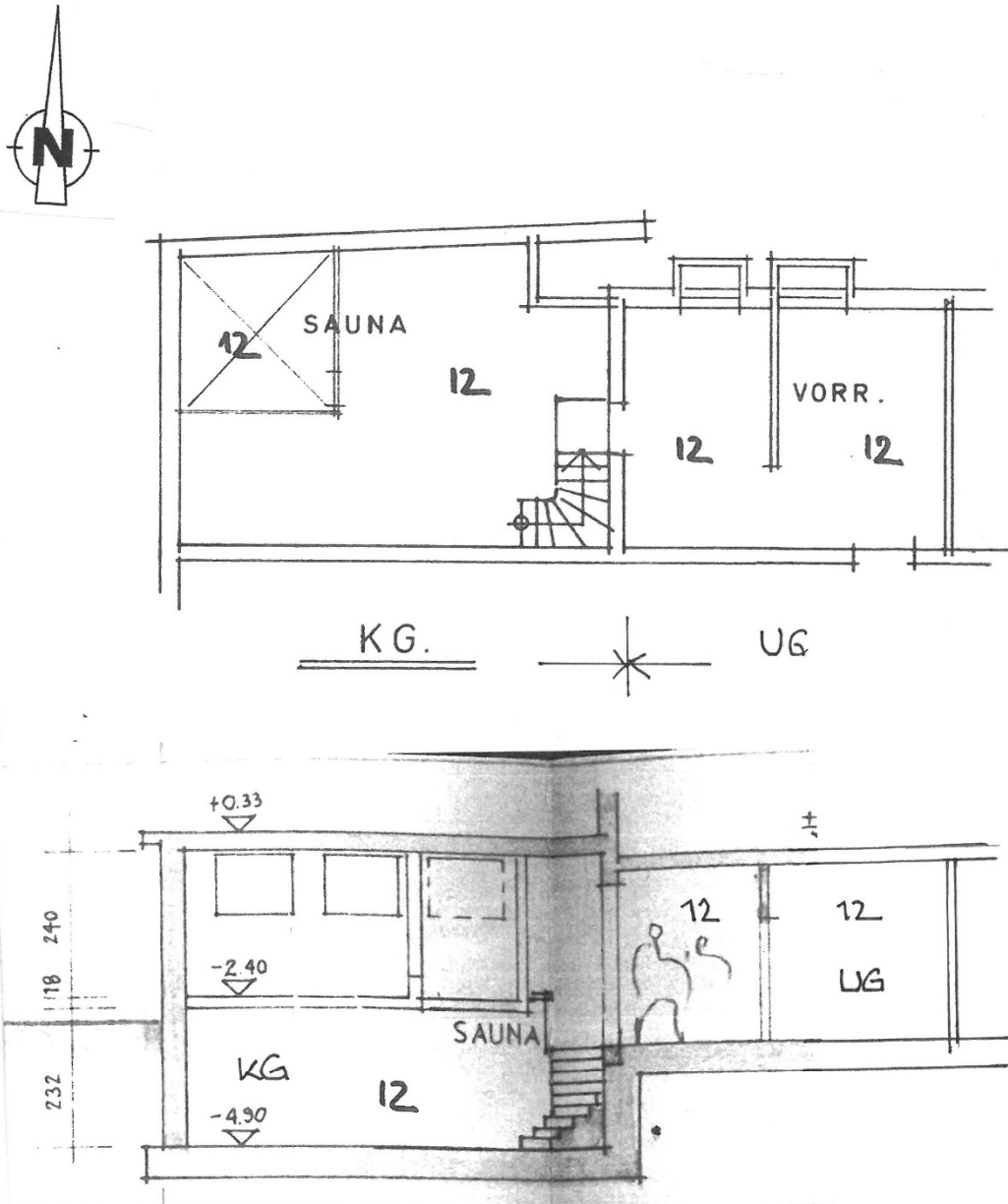
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

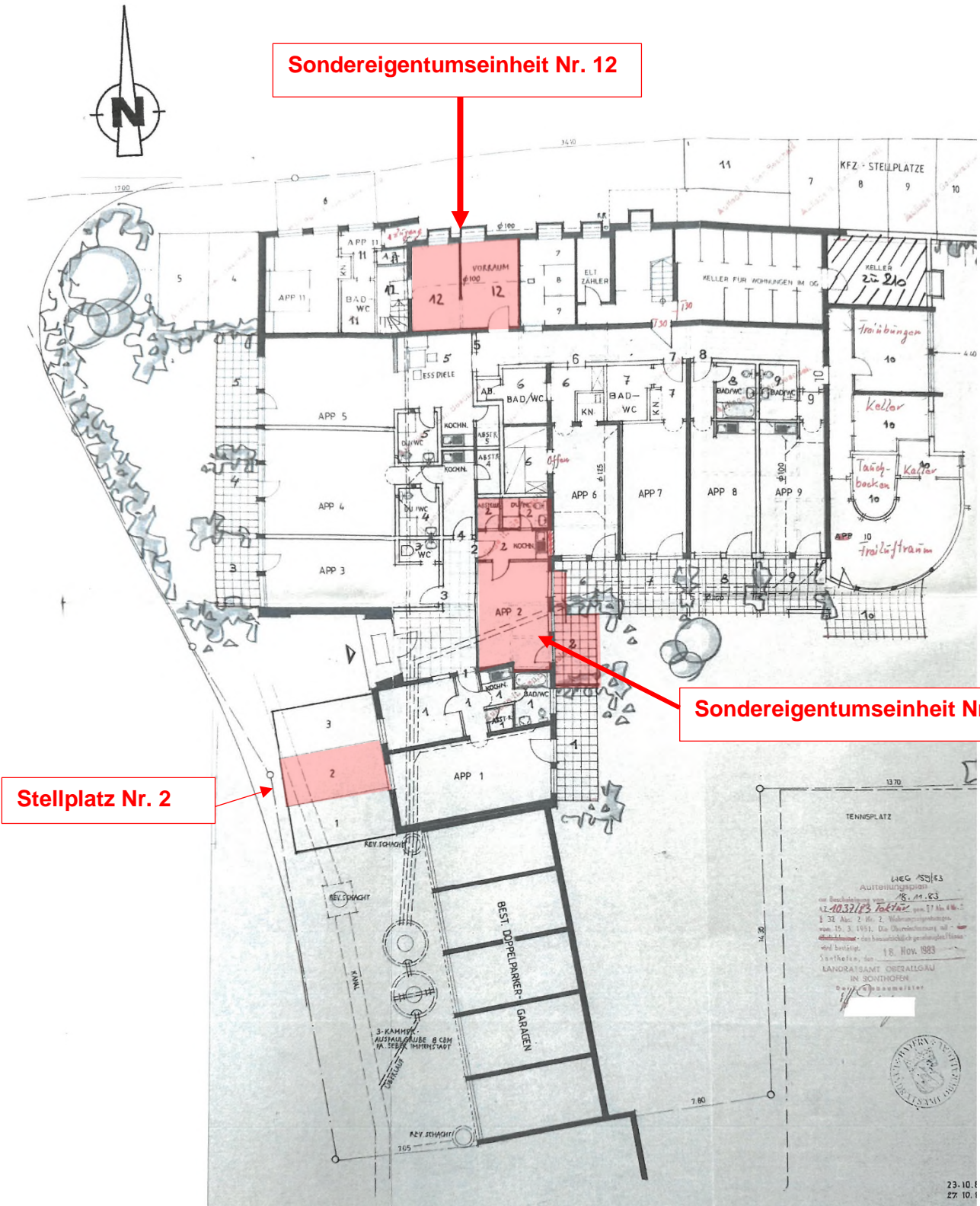
10.4 Luftbildkarte



10.5 Aufteilungspläne



Sondereigentumseinheit Nr. 12
Grundriss Kellergeschoss/Untergeschoss und Schnitt

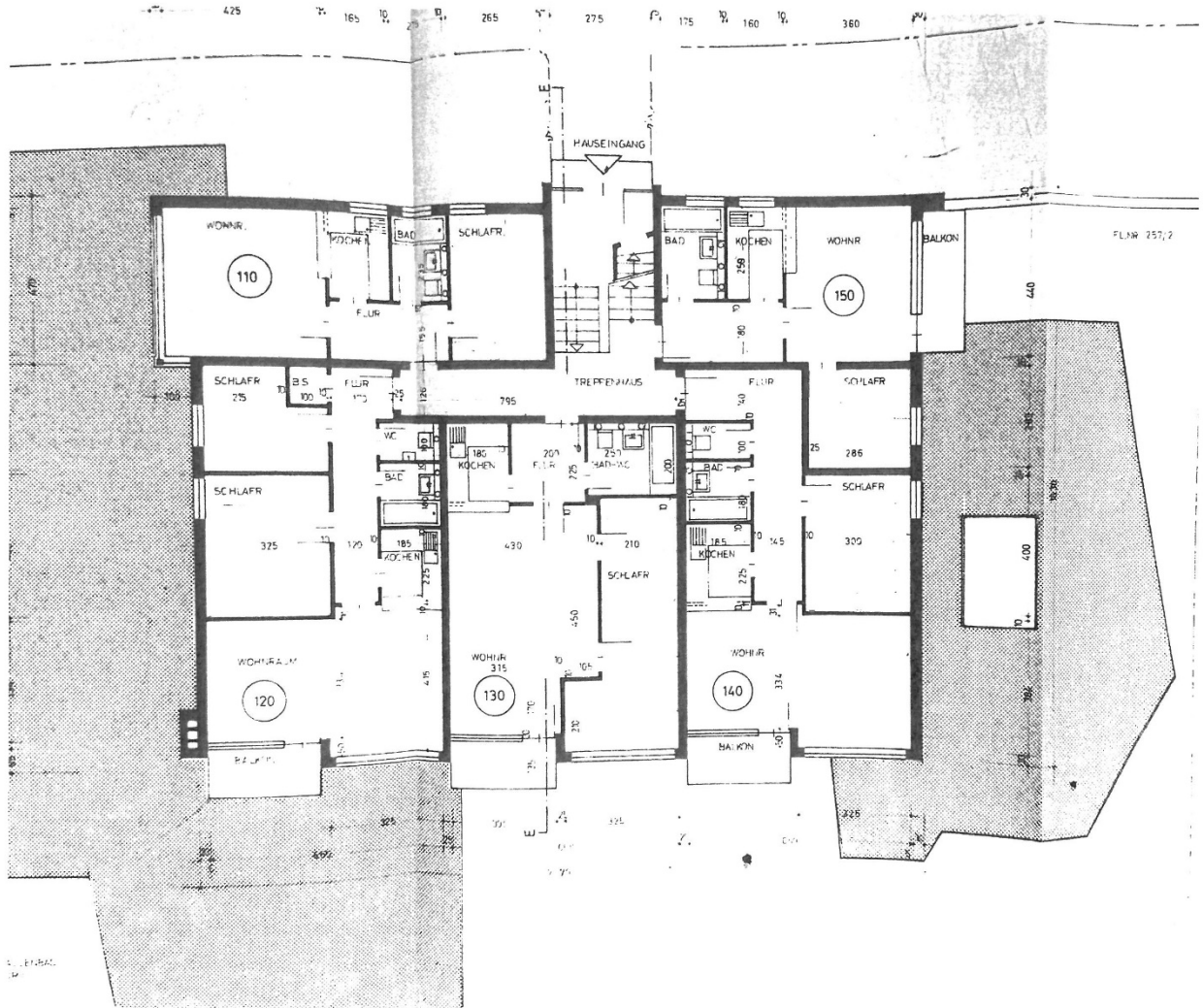


Sondereigentumseinheit Nr. 12

Sondereigentumseinheit Nr. 2

Stellplatz Nr. 2

Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss