

**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 44/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Gaststätte - Sondereigentumseinheit Nr. 1 Bahnhofstr. 30 87527 Sonthofen
Wertermittlungsstichtag	10.04.2024
Ausfertigungsdatum	10.04.2024



Verkehrswert

303.000 €



Architekt Dipl. Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Email: georg.stiegeler@t-online.de
Internet: 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	7
3.2	Mietverträge.....	8
3.3	Baurecht	8
3.4	Denkmalschutz	8
3.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	8
3.6	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	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	Parkplätze.....	11
5.10	Altlasten.....	11
6	Gebäudebeschreibung	12
6.1	Allgemeines	12
6.2	Gemeinschaftseigentum	12
6.3	Sondereigentumseinheit Nr. 1 Gaststätte.....	13

7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	16
8	Wertermittlung	18
8.1	Wertermittlungsverfahren.....	18
8.2	Bodenwertanteil	19
8.3	Ertragswert	20
8.4	Verkehrswert.....	24
9	Flächenberechnungen	25
9.1	Grundflächen	25
9.2	Bruttogrundflächen.....	25
9.3	Nutzflächen.....	26
10	Anlagen	27
10.1	Übersichtslageplan	27
10.2	Stadtplan.....	28
10.3	Lageplan.....	29
10.4	Aufteilungspläne	30
10.5	Grundriss Erdgeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung/Raumbezeichnung	32
10.6	Fotos.....	33

1 Kurzbeschreibung

Geschäftszeichen: K 44/23
Ort/Lage: Bahnhofstraße 30, 87527 Sonthofen, Landkreis Oberallgäu
Objekt: 308,564/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 740/9 in der Gemarkung Sonthofen, Bahnhofstr. 30, 87527 Sonthofen verbunden mit dem Sondereigentum an Teileigentum Nr. 1 laut Aufteilungsplan, Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 1

Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist Bestandteil eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Gaststätte und 7 Wohnungen, Baujahr 1970. Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 1 (Gaststätte) besteht aus

- 2 Lagerräumen, einem Kühlraum, einem Personal-Wasch-/Umkleideraum und einem Personal-WC im Kellergeschoss, Nutzfläche 68 m²
- Windfang, einem Gastraum mit Ausschanktheke, einem Nebenzimmer, einer Garderobe, Herren- und Damen-Gästetoilette, einem Vorbereitungsraum, der Gaststättenküche und einem Lagerraum (Vorratsraum) im Erdgeschoss, Nutzfläche 174 m², ca. 42 Sitzplätze im Gastraum und ca. 26 Sitzplätze im Nebenzimmer

Ausstattung: durchschnittliche Ausstattung, Innenausstattung der Gasträume (Wand- und Deckenbekleidungen, Theke) stammt aus der Bauzeit und entspricht nicht den Anforderungen einer zeitgemäßen Gaststättenausstattung

Zustand: normaler Instandhaltungszustand

Zubehör: Inventar befindet sich größtenteils im Mietereigentum, vorhandenes Zubehör ist altersbedingt größtenteils wertlos. Der Zeitwert für die CNS-Spültischanlagen, die Spülmaschine und den CNS-Kühltisch wird auf 3.000 € geschätzt.

Nutzung: Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist vermietet.

Sonstiges: Es besteht die Möglichkeit einer Außenbestuhlung mit ca. 40 Sitzplätzen, Gästeparkplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, im näheren Umfeld sind jedoch ausreichend gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze vorhanden.

Verkehrswert einschl. Zubehör

303.000 €



2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten

2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den 308,564/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 740/9 in der Gemarkung Sonthofen, Bahnhofstr. 30, 87527 Sonthofen verbunden mit dem Sondereigentum an Teileigentum Nr. 1 laut Aufteilungsplan

Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 (= Tag der Gutachtenausfertigung)
Qualitätsstichtag 10.04.2024

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 22.11.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100
Teilungserklärung vom 28.03.1977 und Aufteilungspläne
Grundbuchauszug Bl. 7272, Ausdruck vom 12.10.2023
Mietvertrag vom 14.02.2012 und Nachtrag vom 01.12.2016
Auskunft Stadtverwaltung Sonthofen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Sonthofen zur abgabenrechtlichen Situation
Auskunft Landratsamt Oberallgäu über Abstandsflächenübernahmen
Einsicht in Hausakte bei der Stadtverwaltung Sonthofen
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 06.12.2022 und 31.10.2023
Auskünfte Hausverwaltung
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu, Stand 01.01.2022
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
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

Mittwoch, 31. Januar 2024

Teilnehmer: Antragsteller und Antragsgegnerin
Mieter
Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt ist vermietet.

Folgendes Zubehör befindet sich im Mietereigentum:

- Stühle und Tische im Gastraum und Nebenzimmer
- Wand- und Deckenbekleidungen aus Kunststoffgeflecht im Gastraum und Nebenzimmer
- sonstiges Inventar (Einrichtung, Geschirr, Gläser und dgl) außer Zubehör wie unter Pkt. 6.3 aufgelistet

2.9 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch einen gewerblich tätigen Hausverwalter. Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2023 für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 monatlich 837 €. Hierin sind die Betriebskosten und die Verwaltergebühren (33,13 €) enthalten. Es werden zudem Rücklagen für die Instandhaltung in Höhe von 128,57 €/Monat von der Hausverwaltung erhoben. Die Instandhaltungsrücklage hat laut Verwalterabrechnung zum 31.12.2022 für das Wohn- und Geschäftshaus gesamt 43.942,96 und für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 anteilig 13.559,24 € betragen.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Sonthofen
Blatt	7272
Gemarkung	Sonthofen
Bestandsverzeichnis Nr. 1	308,564/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 740/9, Bahnhofstraße 30, Wohn- und Geschäftshaus, Hofraum, Größe 1.071 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an Teileigentum Nr. 1 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;
Bestandsverzeichnis zu Nr. 1	wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 28.03.1977. Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Bestandsverzeichnis zu Nr. 1	Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert: Es sind Sondernutzungsrechte an acht Pkw-Stellplätzen begründet und zugewiesen; Pkw-Stellplatz Nr. 1 ist diesem Teileigentum zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 04.08.1988.
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kempten, AZ: K 44/23); eingetragen am 12.10.2023
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis – Sondernutzungsrechte:

Der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 1 laut Sondernutzungsplan zugeordnet. Die Kosten des Unterhalts und der Instandsetzung der Pkw-Stellplätze tragen die Wohnungs- und Teileigentümer pro Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit zu je 1/8.

Sondernutzungsplan Pkw-Stellplätze:



Weitere Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.

- zu 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 Mietverträge

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist seit dem 01.04.2012 vermietet. Laut Nachtrag vom 01.12.2016 läuft der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Monats von jeder Partei ohne Angaben von Gründen gekündigt werden.

Die Nettokaltmiete beträgt derzeit nach Eigentümerangabe 1.350 € zuzüglich MwSt.

3.3 Baurecht

Das Grundstück FINr. 740/9 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen als Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen 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.

Das Grundstück befindet sich zudem im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Innenstadtbereich Sonthofen“. Das Sanierungsverfahren hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes, da es sich um ein einfaches Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB handelt. Die Vorschriften nach BauGB §§ 152 bis 156 finden keine Anwendung. Der Grundstückseigentümer hat keine Ausgleichs- oder Entschädigungszahlungen zu leisten.

3.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück FINr. 740/9 befinden sich 10 oberirdische Stellplätze. Der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist ein oberirdischer Stellplatz zur Sondernutzung zugeordnet. 2 Stellplätze werden gemeinschaftlich genutzt.

Gemäß Baugenehmigungsbescheiden vom 16.10.1968 und 31.10.1969 sind auf den Grundstücken FINr. 740/9 und 740/1 insgesamt 23 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Gemäß Stellplatzplan sind davon auf dem Grundstück FINr. 740/9 insgesamt 13 Stellplätze nachzuweisen. Tatsächlich sind auf dem Grundstück FINr. 740/9 nur 10 Stellplätze vorhanden. Baurechtlich werden allerdings 4 Besucherstellplätze auf dem städtischen Grundstück FNr. 729 nachgewiesen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die für die vorhandene und baurechtlich genehmigte Nutzung auf dem Grundstück FINr. 740/9 erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind und Bestandsschutz besteht.

Die 4 Besucher-Stellplätze auf städtischem Grundstück sind öffentlich gewidmet und können nur gebührenpflichtig als Kurzzeitplätze mit einer Parkdauer von 2 Stunden genutzt werden.

3.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Sonthofen sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Stadt Sonthofen im Landkreis Oberallgäu, Kreisstadt, ca. 22.000 Einwohner, Luftkurort am Rand des Naturschutzgebiets „Allgäuer Hochalpen“ im oberen Illertal an den Flüssen Iller und Ostrach.

In Sonthofen sind Kindergärten, Kindertagesstätten und alle Schulen vorhanden. Zudem besteht in Sonthofen ein gutes Freizeit- und Kulturangebot sowie sind ausreichend Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden.

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, gute Geschäftslage für Gastronomiebetrieb

4.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof befindet sich in ca. 60 m Entfernung

4.4 Grundstückslage

Am westlichen Zentrumsrand von Sonthofen, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 400 m

4.5 Bebauung der Umgebung

Im Süden und Osten entlang Bahnhofstraße Wohn- und Geschäftshäuser, im Norden Mehrfamilienhäuser, im Westen Bahnhof

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu quadratisch
Grundstücksbreite ca. 33 m
Grundstückstiefe ca. 32 m bis 35 m
Straßenfrontlänge zweiseitig an öffentlichen Straßen gelegen

5.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

5.3 Erschließung

Zugang und Zufahrt über asphaltierte Bahnhofstraße im Süden und über asphaltierte Eichendorffstraße im Westen,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, 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.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

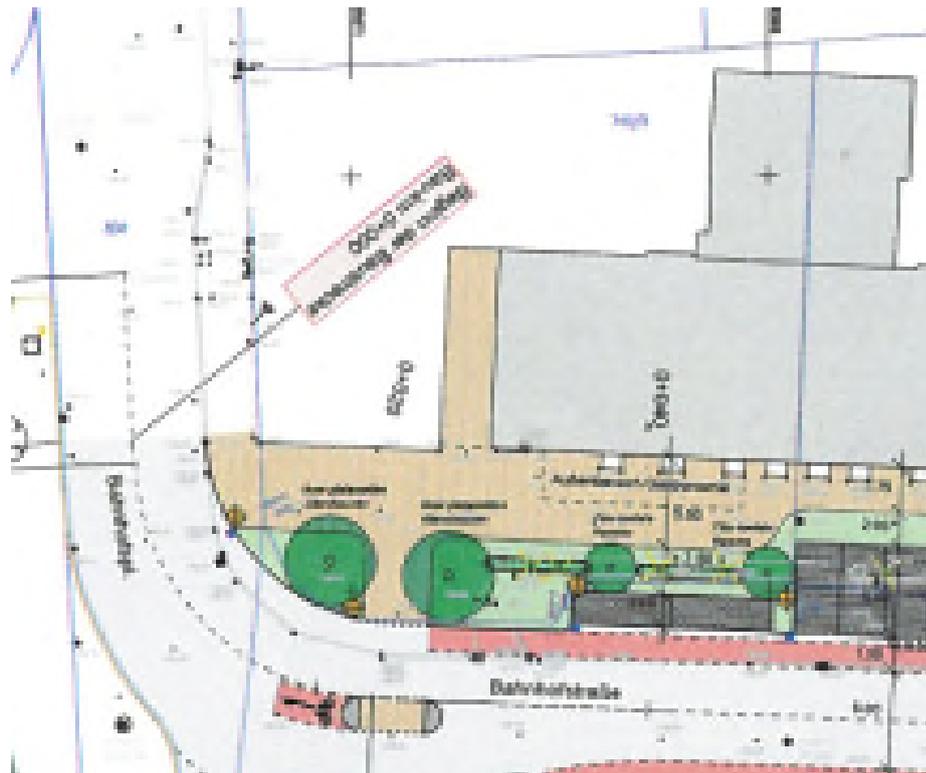
Fläche südlich des Wohn- und Geschäftshauses, Weg entlang Westseite und Hoffläche mit 10 Stellplätzen im Norden asphaltiert,
entlang Südgrenze auf eine Länge von ca. 16 m und eine Breite von 1m Pflanzstreifen aus Rasen mit Sträuchern und 3 Kugelahornbäumen,
Grünfläche im Westen (Spielplatz) mit Einfriedung aus Thuja- oder Buchenhecke,
entlang Nordgrenze 10 (ungenutzte) Mülltonnenboxen aus Beton
Die Asphaltflächen weisen teilweise altersbedingte Unebenheiten auf. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Die Stadt Sonthofen beabsichtigt den Umbau der Bahnhofstraße im Zuge eines Förderprogramms der Regierung von Schwaben durchzuführen. Da das Grundstück FINr. 740/9 einen integralen Bestandteil der Bahnhofstraße darstellt, wurde das Grundstück von der Stadt Sonthofen mit in die Planung einbezogen.

Die Stadt Sonthofen stellt demnächst auf den in nachfolgendem Lageplan in rosa, gelb und braun angelegten Flächen einen neuen Gehweg sowie Grünflächen her. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt die Stadt Sonthofen.

Gemäß Vertrag vom 22.02.2023 zwischen der Stadt Sonthofen und der Eigentümergemeinschaft des Grundstücks FINr. 740/9 gestattet die Eigentümergemeinschaft für die auf nachfolgendem Lageplan farbig angelegten Flächen die Herstellung aller für die Umbaumaßnahmen erforderlichen Tiefbaumaßnahmen wie Austausch des anstehenden Aushubmaterials mit Frostschutzkies, Anlegen von Bäumen und Begrünung, Bau von Parkplätzen sowie den Bau eines Gehwegs. Die Eigentümergemeinschaft hat sich verpflichtet, die durch die Stadt Sonthofen umgebauten Flächen

nach Abschluss der Baumaßnahmen für 25 Jahre nicht mehr zu verändern. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme trägt die Stadt Sonthofen.



Die geplanten Maßnahmen führen zu einer wesentlichen Verbesserung der Qualität der Außenanlagen und insbesondere der Aufenthaltsqualität im Außenbereich des Gastronomiebetriebs der Sondereigentumseinheit Nr. 1

5.9 Parkplätze

Auf dem Grundstück sind keine Gästeparkplätze vorhanden. Im näheren Umfeld sind im Bereich der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes ausreichend gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze (Parkdauer 2 Stunden) vorhanden.

5.10 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.

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Sondereigentumseinheit Nr. 1 (Gaststätte) und 7 Wohnungen. Das Gebäude besteht aus Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 1 besteht aus

- 2 Lagerräumen, einem Kühlraum, einem Personal-Wasch-/Umkleieraum und einem Personal-WC im Kellergeschoss und
- Windfang, einem Gastraum mit Ausschanktheke, einem Nebenzimmer, einer Garderobe, Herren- und Damen-Gästetoilette, einem Vorbereitungsraum, der Gaststättenküche und einem Lagerraum (Vorratsraum) im Erdgeschoss.

Der Hauptgastraum bietet Raum für ca. 42 Sitzplätze und das Nebenzimmer für ca. 26 Sitzplätze. Es besteht die Möglichkeit der Außenbewirtschaftung mit ca. 40 Sitzplätzen südlich des Hauptgastraumes.

Der Zugang zu den Kellerräumen der Sondereigentumseinheit Nr. 1 erfolgt über das Treppenhaus und eine Kelleraußentreppe im Norden.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Treppenhaus, der Kellerflur, der Heizungsraum und die Waschküche. Nördlich des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich eine Überdachung und ein Abstellraum, die ebenfalls dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde um 1970 erbaut.

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

6.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, teilausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Beton oder Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Treppen	Betontreppen mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Stahlrahmenfenster mit Einfachglas im Keller, Holzschiebefenster mit Isolierglas im Hauptgastraum und Nebenzimmer Gaststätte (aus 1990), Holzverbundfenster in WCs, im Lagerraum EG und in der Küche EG, Kunststofffenster mit Isolierglas im 1.OG bis DG
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Isolierglas im Treppenhaus
Innentüren	Stahlblechtüren im Keller
Bodenbeläge	Glattstrich im Keller und Dachboden, Kunststeinbelag im Treppenhaus
Fassade	Wärmedämmverbundsystem mit 14 cm Wärmedämmung, Putz und Anstrich

Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe aus Beton mit Fliesenbelag, ca. 1,20 m auskragende Deckenplatte im Erdgeschoss auf Süd- und Westseite mit Flachdachabdichtung als Sonnenschutz für Gaststätte, Überdachung im Norden aus Stahlkonstruktion, Boden asphaltiert, Wände mit Trapezblech verkleidet, 1 Stahlrahmenschiebetor mit Trapezblechverkleidung, Pultdach mit Eindeckung aus Wellblech und Welllichtplatten, Lagerraum im Norden aus Holzkonstruktion, Boden asphaltiert, Wände mit äußerer Holzdeckelschalung und Pultdach mit Holzschalung und Abdichtung aus beschieferten Bitumenschweißbahnen, Holzschiebetor zur Überdachung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr Wärmeerzeuger 2018
Elektro	durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Eingangstüranlage und die Fenster im Treppenhaus und in den Wohnungen wurden um 2005 erneuert. Das Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden wurde ebenfalls um 2005 angebracht. Die Heizanlagentechnik wurde um 2018 erneuert. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Haustechnik, Dacheindeckung) im Originalzustand aus der Bauzeit 1970.

Der Fassadenanstrich auf der Gebäudenordseite weist Verfärbungen auf. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand.

Von der Eigentümergemeinschaft sind derzeit keine Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

6.3 Sondereigentumseinheit Nr. 1 Gaststätte

Ausbau:	
Fenster	Stahlrahmenfenster mit Einfachglas im Keller, Holzschiebefenster mit Isolierglas im Hauptgastraum und Nebenzimmer Gaststätte (aus 1990) mit Oberlichtkipplügel mit Elektroantrieb, Holzverbundfenster in WCs, im Lagerraum EG und in der Küche EG
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Türen/Tore	Alueingangstüren mit Isolierglas im Windfang und Gastraum, Holzstockrahmentüre in der Küche
Innentüren	Stahlblechtüren in den Kellerräumen, Holzumfassungszargen und Holztürblätter in unterschiedlicher Ausführung in der Gaststätte und im Umkleideraum und WC KG, 2-flg. Schiebetüre zwischen Gastraum und Nebenzimmer
Trennwände	Leichtbauwand zwischen Windfang und Gastraum mit Durchsichtfenster, WC-Trennwände aus Alurahmen mit Füllung aus kunststoffbeschichteten Platten
Bodenbeläge	Glattstrich in den Lagerräumen im Keller,

	Fliesen im Kühlraum KG, im Personal-WC KG, und in allen Räumen im Erdgeschoss, rutschhemmende Fliesen in der Küche
Fassade	Wärmedämmverbundsystem mit 14 cm Wärmedämmung, Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, Fliesen in den Gäste-WCs im EG raumhoch und in der Küche 2 m hoch, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke im Keller unverputzt mit Anstrich, abgehängte Holzdeckenbekleidung (Holzdeckelschalung, Oberfläche geschrubbt und dunkelbraun lasierend gestrichen) im nördlichen Bereich des Gastraumes, im Windfang, im Nebenzimmer, in der Garderobe und im WC, im Gastraum und im Nebenzimmer teilweise mit massiven sichtbaren Holz-zierbalken und -Stützen, abgehängte Gipskartondecke mit Anstrich im Gastraum und im Vorbereitungsraum, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	im nicht ausgebauten Bereich unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	Holzceckbänke aus der Bauzeit um 1970 mit Sitzpolster, ca. 5,5 lfm im Gastraum und ca. 20 lfm im Nebenzimmer, Kamin-Attrappe im Nebenzimmer mit Ziegelverblendung, Kühlraum im Keller mit Dämmung an Wänden und Decke mit Putz und Anstrich, Stahlblechkühlraumtüre und Kühlaggregat, aus 1970, textile Ausfallarmmarkise entlang südlicher Fensterfront mit Kurbelantrieb
Zubehör	Ausschanktheke L-förmig (aus ca. 1970) mit einem Edelstahlbecken, 4 gekühlten Edelstahlschüben, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Zapfanlage mit 4 Zapfhähnen und Bierkühler Cornelius CR 50, Baujahr 2007, rückseitig Unterschrank und Gläserregale mit Glasfachböden, Geschirrunterenschrank mit 5 Türen und 5 Schüben, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, 2 CNS Arbeitstische 120 x 70 cm mit Holzfachböden im Vorbereitungsraum, Herdablufthaube im Vorbereitungsraum (außer Betrieb), Gastronomiegasherd mit 4 Kochstellen, Dunstabzugsanlage ca. 300 cm in der Küche, CNS-Kühltisch mit 6 Schüben 150 x 70 cm in der Küche, CNS-Spültischanlage 311 x 70 cm mit 2 Spülbecken, Abtropffläche, Unterschrank mit 3 Schüben, CNS-Spültischanlage 155 x 70 cm mit 1 Spülbecken, Unterschrank mit Schüben und Regalfachboden, Spülmaschine Winterhalter GS 501, Alter ca. 10 Jahre mit beid-seitiger Ablagefläche und einem Tiefspülbecken, Fertigkühlzelle im Vorratsraum EG, Abm. ca. 240 x 120 cm, Fabrikat Viessmann, Alter mind. 25 Jahre, Fertigkühlzelle im Keller, Abm. ca. 1,85 x 1,85 m, Alter 37 Jahre
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC, 3 Pissior mit Druckspülung und Wasch-becken im Herren-WC, 2 wandhängende WCs und Waschbecken im Damen-WC, Bodenablauf mit Edelstahlgitter und Spülenanschlüsse in der Küche,

	Duschwanne und Waschbecken im Wasch-/Umkleideraum KG, Stand-WC im WC KG
Heizung	Heizkörper im Windfang, in den Gasträumen und WCs
Elektro	durchschnittliche Ausstattung in der Gaststätte, einfache Aufputzinstallation in den Kellerräumen
Lüftung	Abluftanlage für Gastraum im Bereich der abgehängten Decke im Windfang mit Lüftungsgitter in den Gastraum, Dunstabzugsanlage ca. 300 cm lang in der Küche mit Außenabluftkanal aus Zinkblech bis über Dach

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Einzelne Fliesen im Vorratsraum EG weisen Risse auf. Die Lüftungsanlage für den Gastraum (über dem Windfang) ist funktionsuntüchtig. Ein Pissoir im Herren-WC ist defekt.

Ansonsten befindet sich die Gaststätte in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Eingangstüren und die Fenster in den Gasträumen wurden um 2002, die Ausstattung der Gästetoiletten und die Boden- und Wandfliesen in der Küche wurden um 1990 erneuert. Ansonsten stammt die Ausstattung wie Bodenbeläge, Innentüren, die Fenster in den WCs und in der Küche, die Deckenbekleidungen und die Haustechnik aus der Bauzeit um 1970.

Die Gaststätte befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in einer für eine Gaststätte guten Geschäftslage.

Die Gaststätte verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichend Vorrats-, Lager- und Kühlräumen im Kellergeschoss und eine durchschnittliche Ausstattung.

Die Innenausstattung der Gasträume (Wand- und Deckenbekleidungen, Theke) stammt aus der Bauzeit und entspricht nicht den Anforderungen einer zeitgemäßen Gaststättenausstattung.

Es besteht die Möglichkeit einer Außenbestuhlung mit ca. 40 Sitzplätzen südlich der Gaststätte. Die Fläche für die Außenbestuhlung befindet sich im Gemeinschaftseigentum. Es besteht jedoch keine Vereinbarung hinsichtlich der Nutzung der Außenfläche mit der Eigentümergemeinschaft.

Der Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist nur ein Pkw-Stellplatz zugeordnet. Gästeparkplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Allerdings sind im näheren Umfeld im Bereich der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes ausreichend gebührenpflichtige öffentliche Kurzzeitstellplätze (Parkdauer 2 Stunden) vorhanden.

Baulicher Wärmeschutz:

Es liegt ein Energieausweis vom 09.01.2018 gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung für das Wohn- und Geschäftshaus vor. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs aus den Jahren 2014 bis 2017 erstellt. Der Endenergiebedarf wurde mit 78,8 kWh/(m²a) ermittelt. Der bauliche Wärmeschutz ist für das Gesamtobjekt als durchschnittlich bis gut einzustufen. Die Heizkosten für die Gaststätte sind mit rd. 4.906 €/Jahr, entspricht rd. 2,35 €/m²-beheizter Nutzfläche, jedoch überdurchschnittlich hoch.

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 Gebäude wurde vor ca. 20 Jahren ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden angebracht. Ansonsten wurden am Gemeinschaftseigentum und im Bereich der Sondereigentumseinheit Nr. 1 keine grundlegenden Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 54 Jahren auf 26 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt wird.

Hausverwaltung:

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet. Das Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2023 für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 jährlich 10.038 €. Hierin sind folgende Kosten enthalten:

- umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 8.689 €, davon Heizung 4.908 €, Hausmeisterkosten 1.399 €, Müllentsorgung 1.023 €
- nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 1.349 €, davon Verwaltervergütung 398 €.

Zudem werden von der Sondereigentumseinheit Nr. 1 jährlich 1.542,82 € den Rücklagen für die Instandhaltung zugeführt.

Das Hausgeld samt Rücklagen beträgt somit gesamt rd. 11.581 €, dies entspricht rd. 5,54 €/m²-Hauptnutzfläche und ist überdurchschnittlich hoch.

Die Instandhaltungsrücklage hat laut Verwalterabrechnung zum 31.12.2022 für das Wohn- und Geschäftshaus gesamt 43.942,96 und für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 anteilig 13.559,24 € betragen.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

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

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Zeitwert des Zubehörs:

Das vorhandene Zubehör ist unter Pkt. 6.3 beschrieben. Das Zubehör ist altersbedingt größtenteils wertlos. Der Zeitwert für die CNS-Spültischanlagen, die Spülmaschine und den CNS-Kühltisch wird auf 3.000 € geschätzt.

Das sonstige Inventar (Einrichtung, Besteck, Geschirr und dgl.) befindet sich im Mietereigentum und ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit:

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist aufgrund der Lage als Gaststätte gut zweitverwendungsfähig. Die Einheit ist auch als Einzelhandelsfläche oder für eine Büronutzung drittverwendungsfähig. Allerdings sind für diese Nutzungen Rück- und Umbaumaßnahmen notwendig.

Marktlage:

Die Nachfrage nach vergleichbaren Sondernutzungseinheiten mit Gaststättennutzung ist derzeit in Sonthofen als eingeschränkt zu beurteilen. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist auch unter Berücksichtigung des hohen Hausgelds eingeschränkt, bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

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.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 13900119 - Innenstadt der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Mischgebietsflächen in diesem Richtwertgebiet mit 715 €/m² einschließlich Erschließungskosten bei folgenden Merkmalen ausgewiesen.

WGH Wohn- und Geschäftshäuser
 M gemischte Bauflächen
 3 Geschosszahl
 0,60 wertrelevante Geschossflächenzahl

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 10 %.

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

Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind nicht angezeigt.

Abgabefreier Bodenrichtwert 715 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	10.04.2024	1,10	787 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	787 €/m ²
GFZ	0,8	0,6	1,00	787 €/m ²
Fläche (m ²)	1000	1071	1,00	787 €/m ²
Gebäudeart	WGH	WGH > 6 WE	1,20	944 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00	944 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				944 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
740/9	1071 m ²	x	944 €/m ²	1.011.024 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gesamt gerundet				1.011.024 € 1.011.000 €
davon Bodenwert Sondereigentumseinheit Nr. 1 308,564/1000 MEA				311.958 €

8.3 Ertragswert

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.

Die Nettokaltmiete beträgt derzeit nach Eigentümerangabe 1.350 €/Monat. Die derzeit erzielte wird auf Marktüblichkeit geprüft. Die erzielbare Nettokaltmiete wird durch Auswertung

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

ermittelt.

Gaststätten können einen Ertrag nur im voll funktionsfähigen Zustand, d.h. inclusive der Ausstattung erwirtschaften. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird daher der Grundstücksreinertrag aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet (Pachtwertverfahren). Beim Pachtwertverfahren wird für die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren umsatzabhängigen Pacht (= prozentualer Anteil des Nettoumsatzes) die betriebswirtschaftliche Entwicklung des Beherbergungsbetriebs in der näheren Zukunft prognostiziert. Für Bestandsimmobilien basiert diese Einschätzung in der Regel auf den Gewinn- und Verlustrechnungen bzw. Umsatzauswertungen der letzten 3 bis 5 Jahre. Im vorliegenden Fall stehen diese Angaben nicht zur Verfügung. Die Ermittlung der marktüblichen Umsatzpacht erfolgt daher auf der Grundlage von Vergleichs- und Erfahrungswerten.

Der marktüblich erzielbare Pachtertrag wird aus der erzielbaren Umsatzpacht wie folgt ermittelt:

Umsatzpacht:					
Plätze	Anzahl			Faktor	
Gaststätte					
Sitzplätze Hauptgastrraum	42 Pl.	x		1,00	42,0
Sitzplätze Nebenzimmer	26 Pl.	x		0,25	6,5
<hr/>					
Sitzplätze gesamt					48,5
Umsatz Gaststätte					
Sitzplatzumsatz				25,00 €/Sitzplatz	
Umschlaghäufigkeit je Sitzplatz				0,80	
Öffnungstage je Monat				24 Tage	
Umsatzberechnung:					
Plätze x Umsatz/Pl. x Umschlaghäufigkeit x Öffnungstage =				Umsatz monatlich	
48,5 x 25 € x 0,8		x	24		23.280 €
				=	
Umsatz Gaststätte jährlich		x	12		279.360 €
				=	
Umsatz Gastronomie jährlich					279.360 €
Umsatzpacht jährlich	8%				22.349 €
Umsatzpacht monatlich nachhaltig erzielbar					1.862 €
abzüglich Inventaranteil				15%	- 279 €
<hr/>					
Umsatzmiete/Monat					1.583 €

Bei der Ermittlung wurde ein Stuhlumsatz von 25 € und eine Umschlaghäufigkeit je Sitzplatz von 0,8 zugrunde gelegt. Die Außenbewirtschaftung bleibt bei Ermittlung unberücksichtigt, da diese zu keiner wesentlichen Umsatzerhöhung führt. Das Inventar (Einrichtung, Geschirr, Gläser und dgl.) befindet sich überwiegend im Mietereigentum. Der Inventaranteil an der Umsatzpacht beträgt bei vergleichbaren Gaststätten rund 15 %. Nach Abzug des Inventaranteils ergibt sich eine marktübliche Umsatzmiete von 1.583 €/Monat.

Zur Plausibilisierung wird die marktübliche Miete auch auf der Grundlage von m²-bezogenen Vergleichsmieten wie folgt ermittelt:

Gaststätte Nr. 1 Erdgeschoss	174 m ²	8,00 €	1.392 €
+ Nebenräume Nr. 1 Kellergeschoss	68 m ²	2,50 €	170 €
+ Pkw-Stellplatz Nr. 1	1 St.	35,00 €	35 €
<hr/>			
= Marktübliche Miete/Monat			1.597 €

Die ermittelte Umsatzmiete und die auf Grundlage der Nutzflächen ermittelte Vergleichsmiete sind nahezu identisch und liegen wesentlich über der derzeit erzielten Miete von 1.350 €/Monat. Der Ertragswertberechnung wird daher eine marktüblich erzielbare Monatsmiete von rd. 1.600 € 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 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Sondereigentumseinheit mit 420 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Hauptnutzfläche, in Höhe von 4,10 €/m² für Lagerräume und in Höhe von 50 €/Jahr für Stellplätze angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gewerblicher Nutzung.

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. 1 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 Gaststätten (Kleinbetriebe) Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 5,0 bis 6,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Gaststätten (Kleinbetriebe) wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,5 bis 5,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 5,0 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Monatlicher Ertrag SE-Einheit Nr. 1				1.600 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate		19.200 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten			420 €	
Instandhaltungskosten				
- Gaststätte Erdgeschoss	174 m ²	13,80 €/m ²	2.401 €	
- Nebenräume Kellergeschoss	68 m ²	4,10 €/m ²	279 €	
- Pkw-Stellplatz Nr. 1	1 St.	50,00 €/St.	50 €	
Mietausfallwagnis		4%	768 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		20%	3.918 €	- 3.918 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				15.282 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):		5,00%		
- Bodenwertverzinsung		5,00%	aus 311.958 €	- 15.598 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				- 316 €
Restnutzungsdauer (RND):		26 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		14,38		
= Ertragswert der baulichen Anlage		-316 €	14,38	- 4.541 €
+ Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 1				311.958 €
= Vorläufiger Ertragswert				307.417 €

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 der bestehenden Baumängel/Bauschäden innerhalb der Sondereigentumseinheit Nr. 1 in Höhe von 7.000 €.

Vorläufiger Ertragswert			307.417 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden innerhalb Gaststätte			- 7.000 €
= Verkehrswert			300.417 €
gerundet			300.000 €

8.4 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	300.000 €
+ Zeitwert Zubehör	3.000 €
= Verkehrswert einschließlich Zubehör	303.000 €

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. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

308,564/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück FINr. 740/9 in der Gemarkung Sonthofen, Bahnhofstr. 30, 87527 Sonthofen
verbunden mit dem Sondereigentum an Teileigentum Nr. 1 laut Aufteilungsplan

zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024

der Verkehrswert einschl. Zubehör zu: 303.000 €

Westerheim, den 10.04.2024

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.

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.

Wohn- und Geschäftshaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	18,31	12,00	1,00	219,72 m ²
Wohn- und Geschäftshaus				219,72 m ²
Überdachung/Lager	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Überdachung	7,05	5,85	1,00	41,24 m ²
Lageraum	3,95	5,85	1,00	23,11 m ²
Überdachung/Lager				64,35 m ²
Zusammenstellung				
Wohn- und Geschäftshaus	gerundet			220 m ²
Überdachung/Lager	gerundet			64 m ²
Grundfläche gesamt				284 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 284,00 \text{ m}^2 / \quad 1071 \text{ m}^2 = 0,3$$

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.

Wohn- und Geschäftshaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	18,31	12,00	1,00	219,72 m ²
Erdgeschoss	18,31	12,00	1,00	219,72 m ²
1. Obergeschoss	18,31	12,00	1,00	219,72 m ²
2. Obergeschoss	18,31	12,00	1,00	219,72 m ²
Dachgeschoss	18,31	12,00	0,50	109,86 m ²
Wohn- und Geschäftshaus				988,74 m ²
Überdachung/Lager	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Überdachung	7,05	5,85	1,00	41,24 m ²
Lageraum	3,95	5,85	1,00	23,11 m ²
Überdachung/Lager				64,35 m ²
Zusammenstellung				
Wohn- und Geschäftshaus	gerundet			989 m ²
Überdachung/Lager	gerundet			64 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				1.053 m ²

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 833,28 \text{ m}^2 / \quad 1071 \text{ m}^2 = 0,8$$

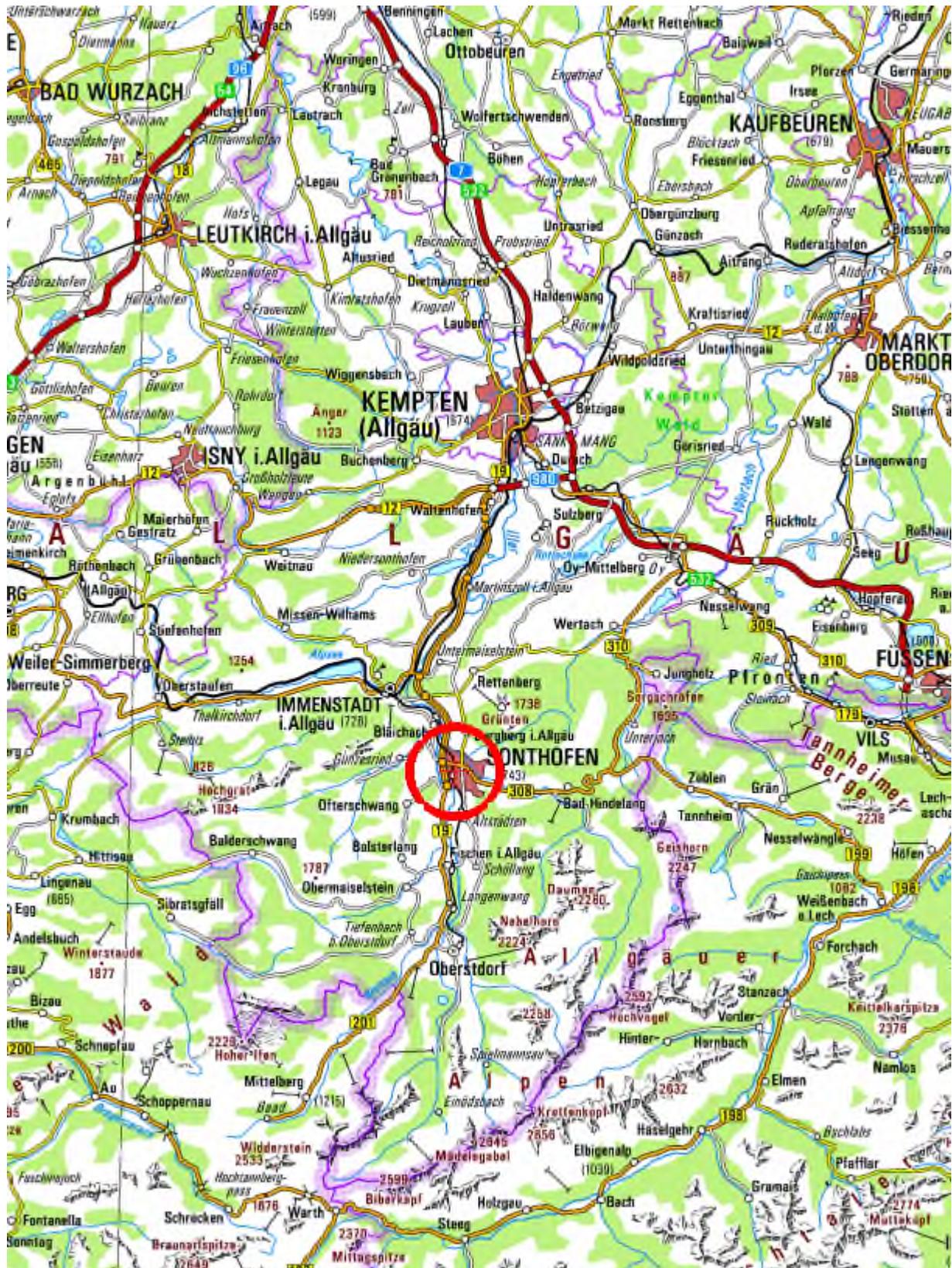
9.3 Nutzflächen

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

Gaststätte EG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Windfang und Gastraum	17,64	5,50	1,00	97,02 m ²
	3,55	2,18	-1,00	-7,74 m ²
	1,60	0,50	1,00	0,80 m ²
Nebenzimmer	5,45	4,70	1,00	25,62 m ²
Garderobe	3,41	1,47	1,00	5,01 m ²
WC Herren	1,62	3,92	1,00	6,35 m ²
WC Damen	1,62	3,92	1,00	6,35 m ²
Vorbereitungsraum	3,35	1,90	1,00	6,37 m ²
Küche und Spülküche	3,58	5,51	1,00	19,73 m ²
	2,81	1,93	1,00	5,42 m ²
Vorratsraum	2,65	3,38	1,00	8,96 m ²
Summe				173,88 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Gaststätte EG				173,88 m ²
Keller Sondereigentum Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kühlraum	2,08	5,24	1,00	10,90 m ²
Keller Süd	4,00	5,53	1,00	22,12 m ²
Keller Nord	6,50	4,32	1,00	28,08 m ²
	1,36	1,12	1,00	1,52 m ²
Umkleide/Waschraum	3,52	1,00	1,00	3,52 m ²
Personal-WC	1,39	1,00	1,00	1,39 m ²
Summe				67,53 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Sondereigentum Nr. 1				67,53 m ²
Überdachung/Lager	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Überdachung	7,05	5,81	1,00	40,96 m ²
	3,70	5,67	1,00	20,98 m ²
Summe				61,94 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Überdachung/Lager				61,94 m ²
Zusammenstellung				
Gaststätte EG	gerundet			174 m ²
Keller Sondereigentum Nr. 1	gerundet			68 m ²
Überdachung/Lager	gerundet			62 m ²
Nutzfläche gesamt				304 m ²

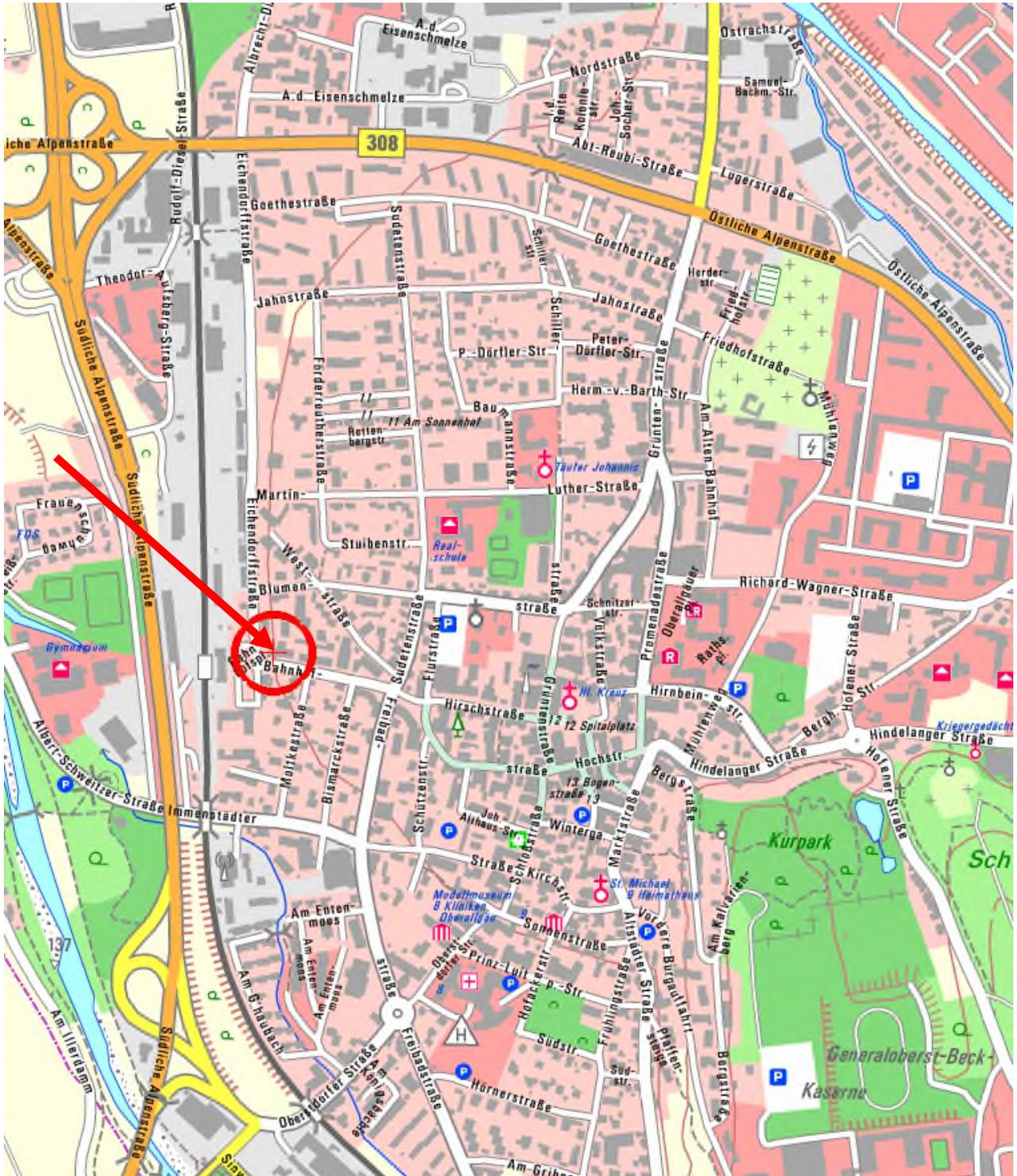
10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



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

10.2 Stadtplan



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

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 27.11.2023

Flurstück: 740/9
Gemarkung: Sonthofen

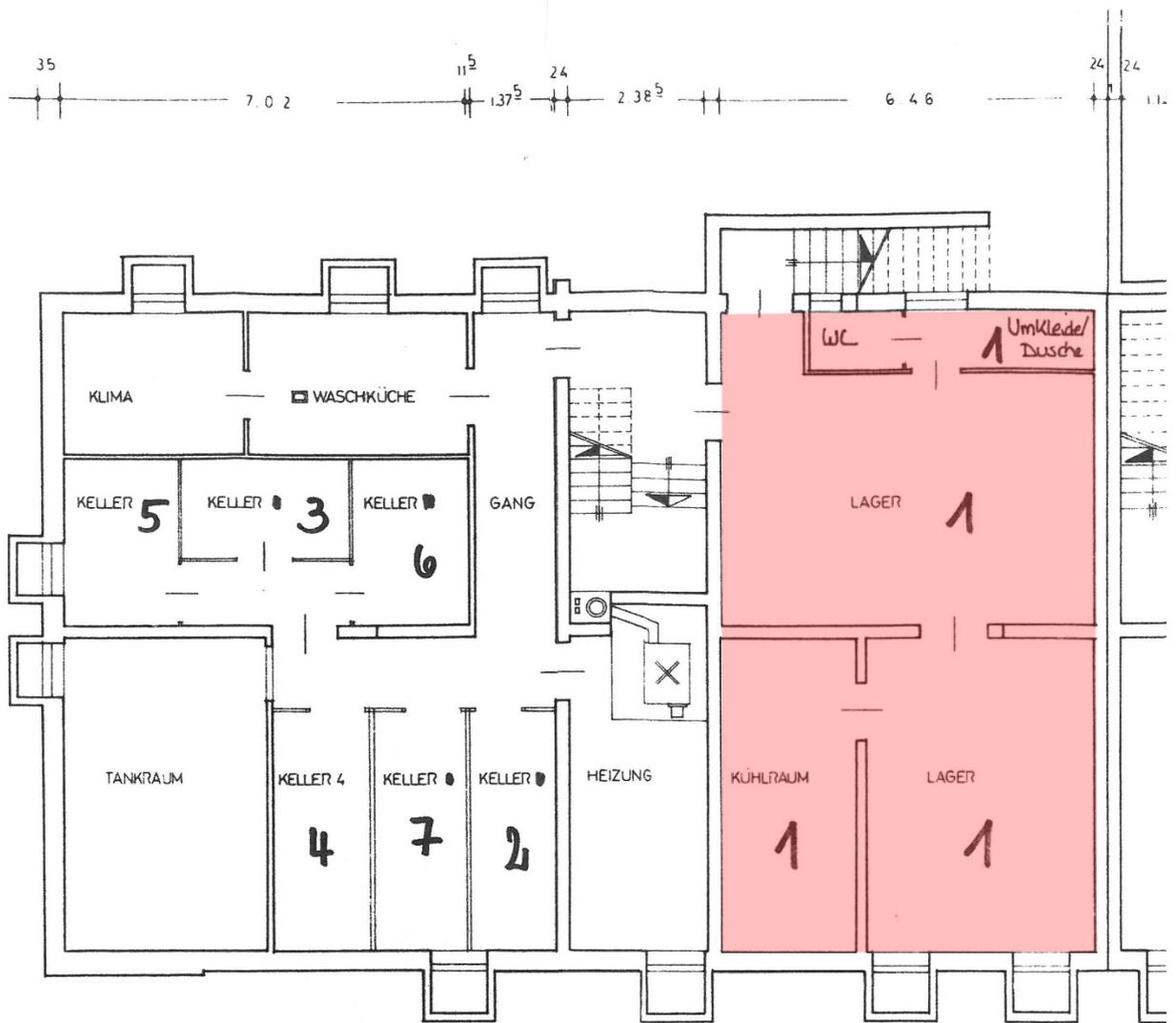
Gemeinde: Stadt Sonthofen
Landkreis: Oberallgäu
Bezirk: Schwaben



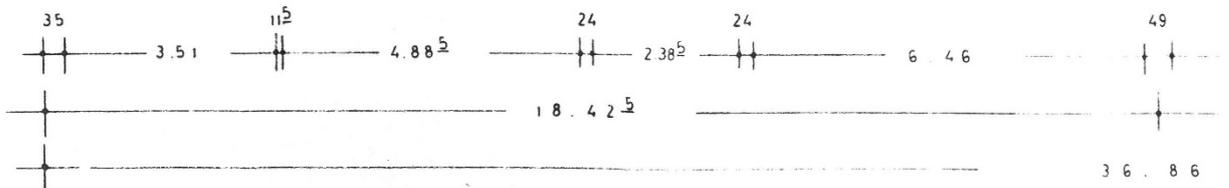
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

10.4 Aufteilungspläne



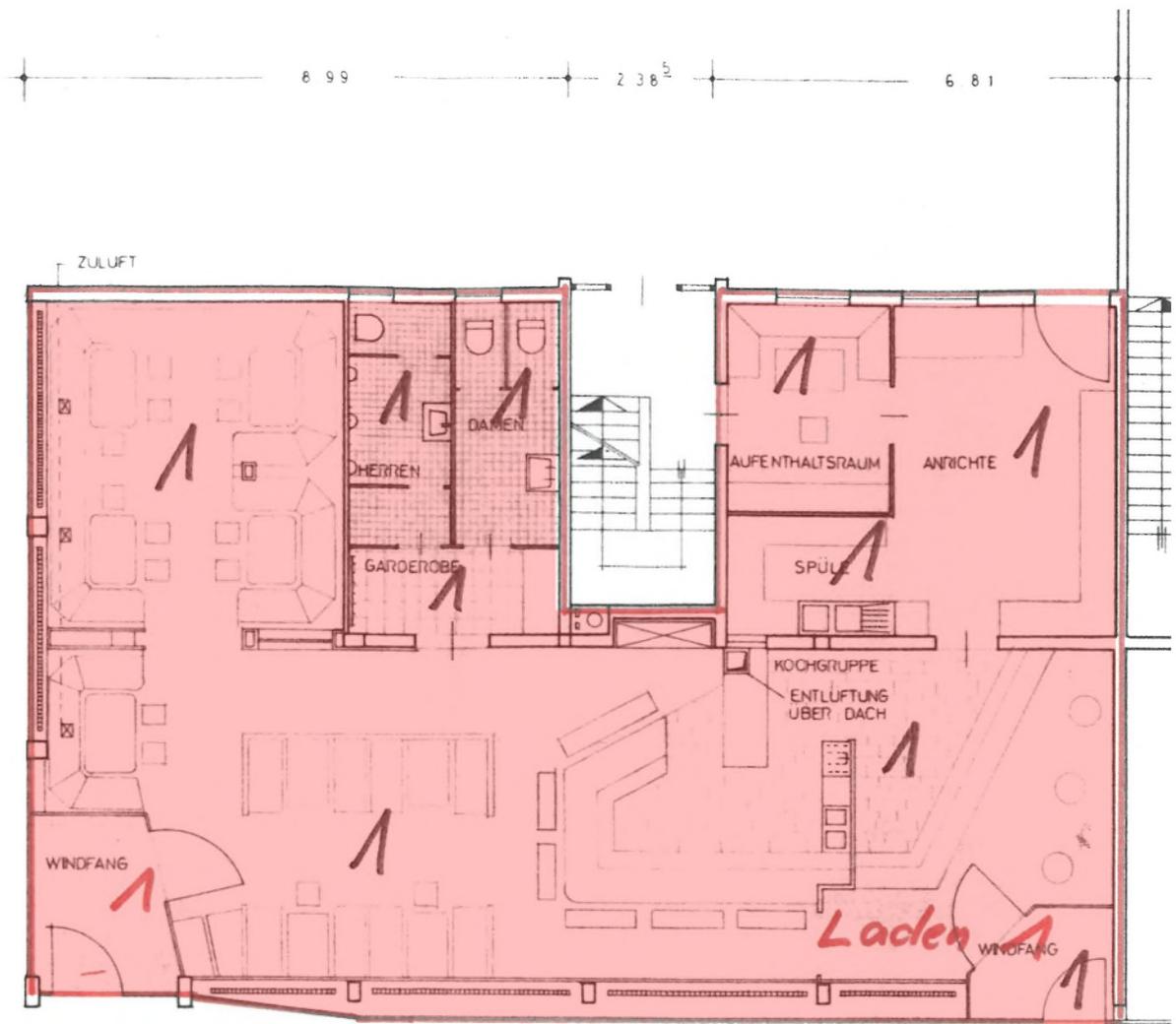
Sondereigentumseinheit Nr. 1



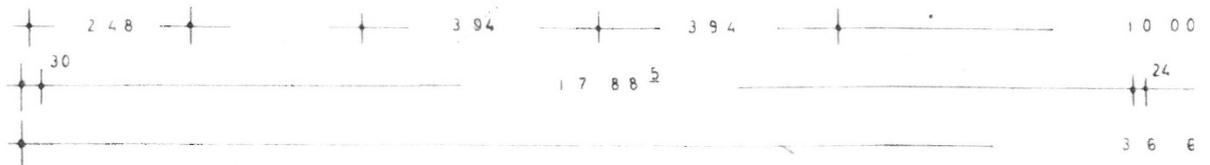
U N T E R G E S C H O S S



Grundriss Kellergeschoss



Sondereigentumseinheit Nr. 1

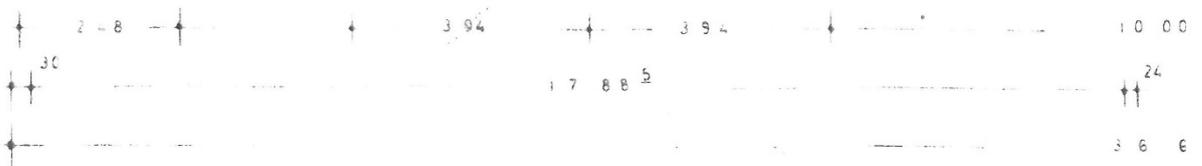
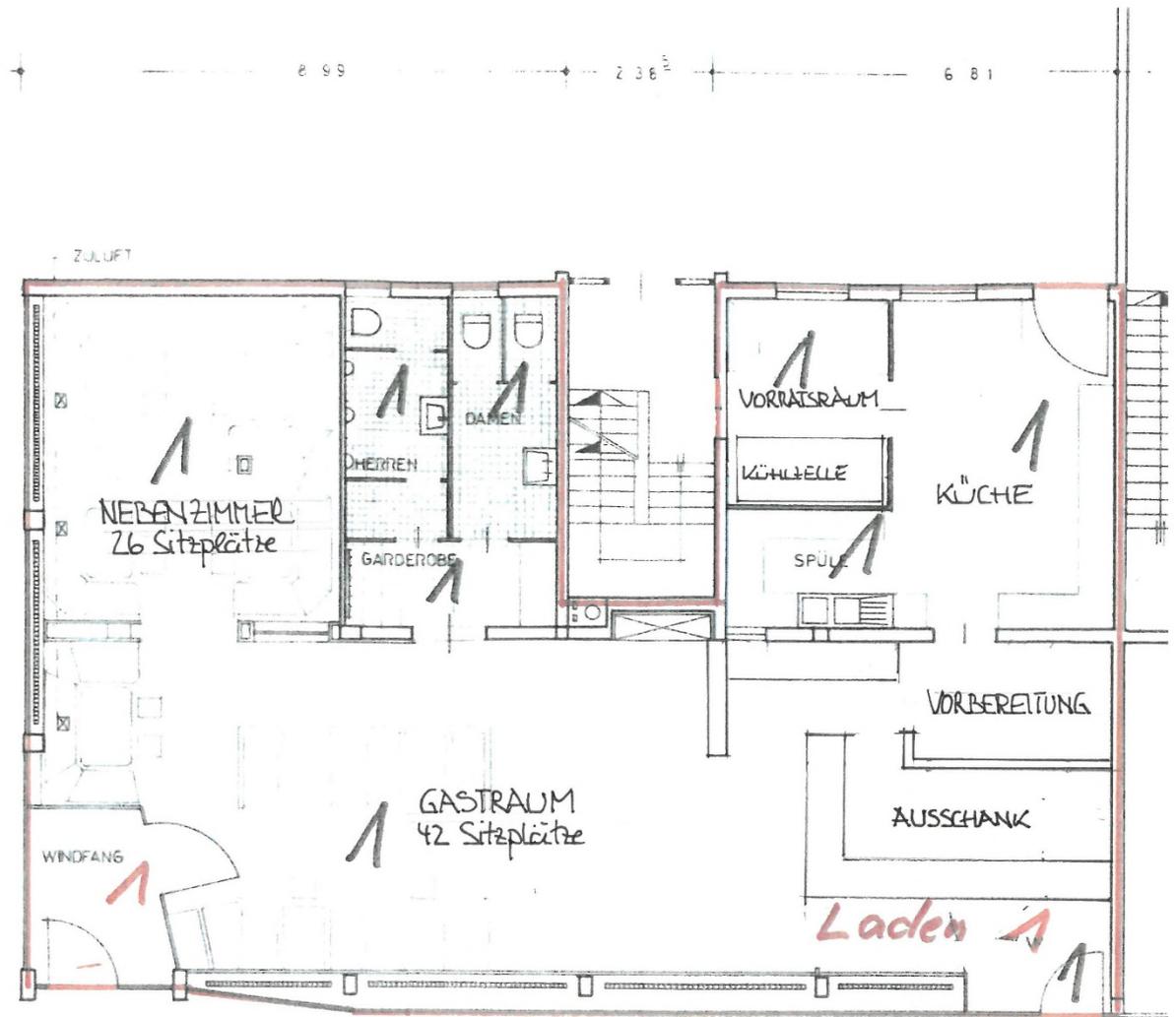


— E R D G E S C H O S S —



Grundriss Erdgeschoss

10.5 Grundriss Erdgeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung/Raumbezeichnung



E R D G E S C H O S S



Grundriss Erdgeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung und Raumbezeichnung

10.6 Fotos

Bild 1 – Süden



Sondereigentumseinheit Nr. 1
im Erdgeschoss

Bild 2 – Süden, Blick auf Gaststätte (Sondereigentumseinheit Nr. 1) im EG



Bild 3 – Westen



Bild 4 – Westen, Blick auf Gaststätte (Sondereigentumseinheit Nr. 1) im EG



Bild 5 – Norden



Sondereigentumseinheit Nr. 1
im Erdgeschoss

Bild 6 – Blick von Westen auf Lagerraum und Überdachung im Norden



Bild 7 – Blick auf Pkw-Stellplatz Nr. 1



Sondereigentumseinheit Nr. 1 - Erdgeschoss

Bild 8 – Windfang



Bild 9 – Gastraum, Blick von Westen nach Osten



Bild 10 – Gastraum, Blick von Osten nach Westen



Bild 11 – Gasraum, Blick auf Eingang im Südosten



Bild 12 – Ausschanktheke



Bild 13 – Rückwand Ausschank



Bild 14 – Ausschank, Blick nach Westen

