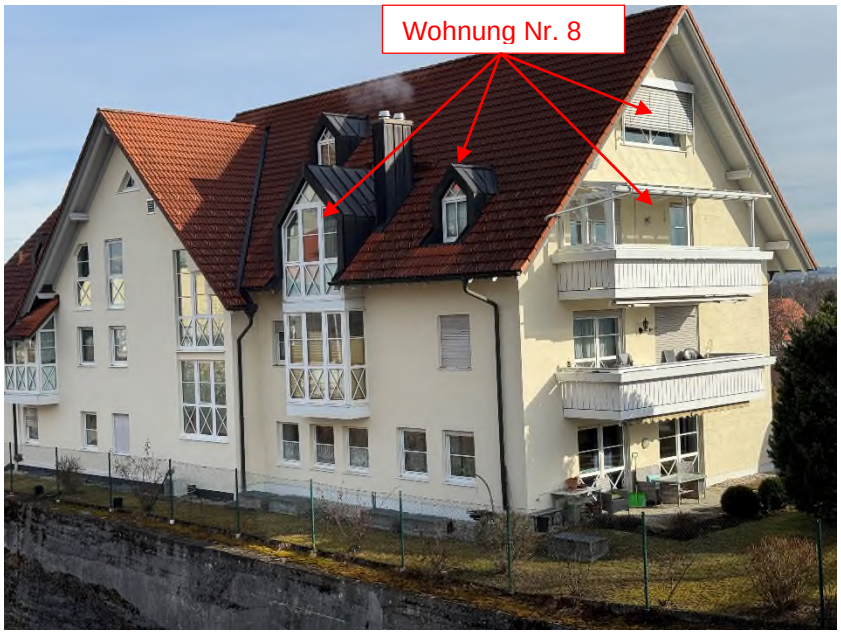
Architekt Dipl. Ing. FH
Georg Stiegeler

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

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	K 46/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	½ Miteigentumsanteil an Wohnung Nr. 8 Industriestr. 43 87448 Waltenhofen
Wertermittlungsstichtag	24.02.2025
Ausfertigungsdatum	14.04.2025



Verkehrswert **172.000 €**

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

Inhalt

1 Kurzbeschreibung K 46/23 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 5
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 7
3.3 Baurecht 7
3.4 Denkmalschutz 7
3.5 Kfz-Stellplatzpflicht 7
3.6 Abgabenrechtliche Situation 7
4 Lagebeschreibung 8
4.1 Ortsangaben 8
4.2 Wohn- und Geschäftslage 8
4.3 Verkehrslage 8
4.4 Grundstückslage 8
4.5 Bebauung der Umgebung 8
5 Grundstücksbeschreibung 9
5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge 9
5.2 Beschaffenheit 9
5.3 Erschließung 9
5.4 Entwicklungszustand 9
5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß) 9
5.6 Immissionen 9
5.7 Grenzverhältnisse 9
5.8 Außenanlagen 9
5.9 Altlasten 9
6 Gebäudebeschreibung 10
6.1 Allgemeines 10
6.2 Gemeinschaftseigentum 11
6.3 Wohnung Nr. 8 12
7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage 14

8 Wertermittlung 16
8.1 Wertermittlungsverfahren 16
8.2 Bodenwert 17
8.3 Ertragswert 17
8.4 Verkehrswert 22
9 Flächenberechnungen 23
9.1 Wohnflächen 23
9.2 Nutzflächen 24
10 Anlagen 25
10.1 Übersichtslageplan 25
10.2 Ortsplan 26
10.3 Lageplan 27
10.4 Luftbildkarte 28
10.5 Aufteilungspläne 29
10.6 Fotos 33

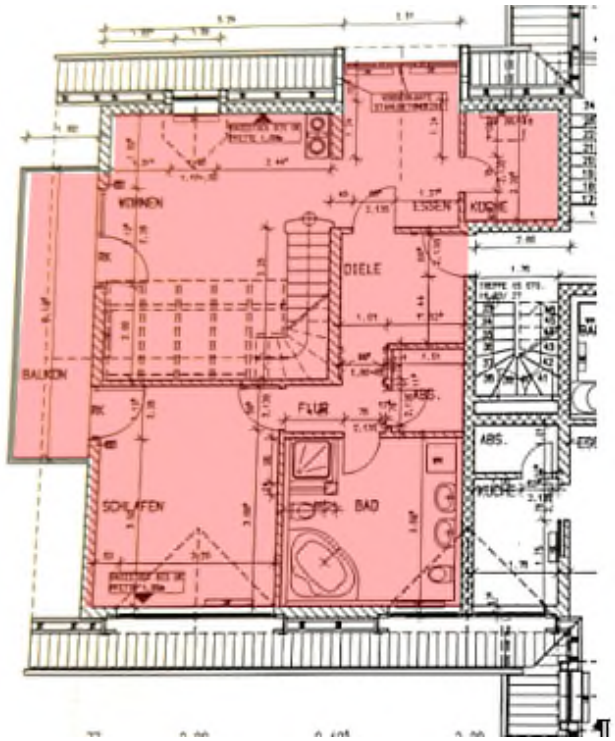
1 Kurzbeschreibung

Ort/Lage:	Industriestraße 43, 87748 Waltenhofen, Landkreis Oberallgäu
Objekt:	½ Miteigentumsanteil (vormals Grundbuch Blatt 2885 Abt. I/3b) an dem 129,1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 430/4 in der Gemarkung Waltenhofen, Industriestraße 43, Gebäude- und Freifläche, Größe 993 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet,
Beschreibung:	Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 14 (Carport) Wohnung Nr. 8 ist Bestandteil einer Wohnanlage mit 11 Wohnungen, 1 Büroeinheit und einer Tiefgarage mit 12 Pkw-Stellplätzen, Baujahr 1995. Die Wohnung Nr. 8 befindet sich im Dachgeschoss und Dachspitz und besteht aus Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, Bad/WC, Schlafzimmer und überdecktem Südbalkon im Dachgeschoss sowie Studio (Empore) und einem in Wohnraumqualität ausgebauten Abstellraum im Spitzboden. Die Wohnfläche beträgt 107 m². Der Wohnung Nr. 8 ist das Kellerabteil Nr. 8 mit einer Nutzfläche von ca. 6 m² zugeordnet.
Ausstattung:	Wohnung mit durchschnittlicher bis gehobener Ausstattung
Zustand:	guter Instandhaltungszustand
Nutzung:	Wohnung Nr. 8 wird eigengenutzt.

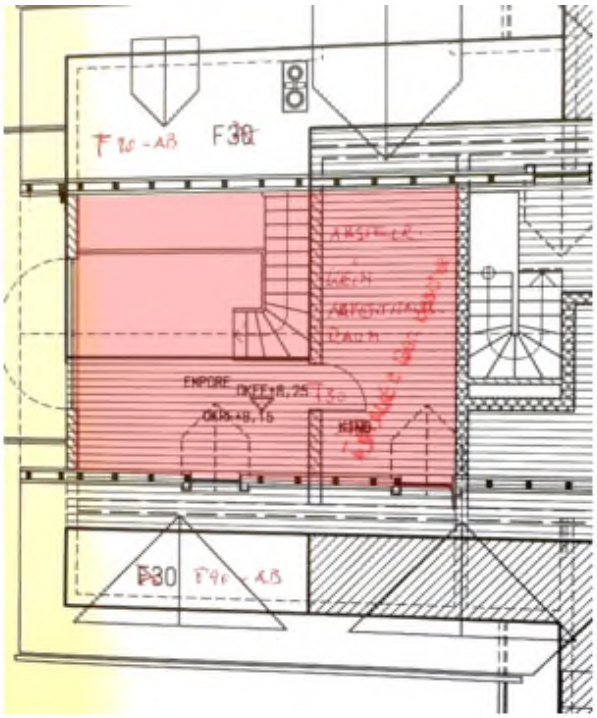
Verkehrswert: **172.000 €**

Grundrisse Wohnung Nr. 8:

Dachgeschoss



Spitzboden



2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten
Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten

2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den im Grundbuch von Waltenhofen Blatt 2885 eingetragenen ½ Miteigentumsanteil (vormals Abt. I/3b) an dem
129,1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 430/4 in der Gemarkung Waltenhofen, Industriestraße 43, 87748 Waltenhofen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

Wertermittlungsstichtag	24.02.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	24.02.2025	

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss des Amtsgerichts Kempten vom 19.12.2024
Grundbuchauszug Blatt 2885, Abdruck vom 23.12.2024
Teilungserklärung vom 14.12.1994 und Aufteilungspläne
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Auskunft Gemeindeverwaltung Waltenhofen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Gemeindeverwaltung Waltenhofen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu, Stand 01.01.2024
Vergleichspreise aus Kaufpreisammlung des Gutachterausschusses Landkreis Oberallgäu über Verkäufe von Eigentumswohnungen in Waltenhofen aus dem Zeitraum 2023 bis 2025
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

Montag, 24. Februar 2025
Teilnehmer: Schuldnerin und der Bevollmächtigte der Schuldnerin
Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird eigengenutzt und ist nicht vermietet.
Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

2.9 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch einen gewerblich tätigen Hausverwalter.
Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 derzeit für die Wohnung Nr. 8 monatlich 514 €. Hierin sind die Betriebskosten (329 €), die Verwaltergebühren (22,92 €), sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten (2,15 €) und die Rücklagen für die Instandhaltung (161 €) enthalten.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Waltenhofen
Blatt	2885
Gemarkung	Waltenhofen
Bestandsverzeichnis Nr. 1	129,1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 430/4, Industriestraße 43, Gebäude- und Freifläche, Größe 993 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr .8 bezeichnet: das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 86 Blatt 278 bis Baltt 2901): Sondernutzungsrechte sind gem. § 15 WEG eingeräumt.
Bestandsverzeichnis zu Nr. 1	Der Inhalt der Sondernutzungsrechte ist geändert: Pkw-Stellplatz Nr. 14 ist nun dieser Wohnung zugeordnet:
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe
Zweite Abteilung	Eintragungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis:
  Es bestehen Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen und an den oberirdischen Stellplätzen. Die Gartenflächen sind den Erdgeschosswohnungen, die Stellplätze Nr. 15 und 16 der Sondereigentumseinheit Nr. 19, die Stellplätze Nr. 17 und 18 der Wohnung Nr. 10 und der Stellplatz Nr. 13 der Wohnung Nr. 9 zugeordnet.
  Der zu bewertenden Wohnung Nr. 8 ist der Stellplatz Nr. 14 zur Sondernutzung zugeordnet. Weitere Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.

3.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

3.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungplan. 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.

3.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Die für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.
der zu bewertenden Wohnung Nr. 8 ist der Carportstellplatz Nr. 14 zur Sondernutzung zugeordnet
Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen sind je Wohnung jedoch 2 Stellplätze nachzuweisen.

3.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Waltenhofen sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück FlNr. 430/4 ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Gemeinde Waltenhofen im Landkreis Oberallgäu, ca. 10.000 Einwohner,
in Waltenhofen sind Kindergärten, Grund- und Mittelschule, alle Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs und zahlreiche Vereine vorhanden.

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage im Mischgebiet, keine übergeordnete Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 980 und Anschluss an Bundesstraße B 19 befinden sich in 1,7 km Entfernung, normale Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr, Buslinie nach Kempten

4.4 Grundstückslage

Ca. 1,5 km nördlich von Waltenhofen im Ortsteil Hegge und ca. 4 km südlich vom Stadtzentrum von Kempten gelegen

4.5 Bebauung der Umgebung

Im Westen Bahnlinie Kempten-Immenstadt und gegenüberliegend gewerblich genutzte Betriebsgebäude, im Norden unbebaute Grundstücke mit Parkplätzen, im Nordosten Grundschule Hegge, im Süden Industriestraße und gegenüberliegend Wohnbebauung

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	halbrund
Grundstücksbreite	bis zu 48 m
Grundstückstiefe	bis zu 27 m
Straßenfrontlänge	ca. 80 m

5.2 Beschaffenheit

Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 3 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Industriestraße und über asphaltierte Bahnhofstraße,
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.	0,9	(Geschossflächenzahl)

5.6 Immissionen

Es bestehen Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr von der westlich vom Grundstück verlaufenden Bahnlinie Kempten-Immenstadt und vom Straßenverkehr von der Industriestraße.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Hauszugang mit Betonsteinpflaster,
Zufahrt zur Tiefgarage und 2 Pkw-Stellplätze im Norden asphaltiert,
2 Pkw-Stellplätze im Südosten mit Rasengittersteinen belegt,
sonst Grundflächen aus Rasen mit einzelnen Sträuchern und tlw. Thujahecke,
um Gebäude Kiesfilterstreifen,
Stützmauer im Osten aus Betonpflanzsteinen,
Einfriedung entlang Industriestraße im Süden aus Edelstahlzaunpfosten mit farbbeschichteten Paneelen,
entlang Westgrenze Betonstützmauer bis zu 4 m Höhe und Maschendrahtzaun 1,50 m hoch
Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.9 Altlasten

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

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich eine Wohnanlage mit 11 Wohnungen, 1 Büroeinheit, 12 Tiefgaragenstellplätzen und 2 Carport-Stellplätzen.
Das Gebäude besteht aus Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.

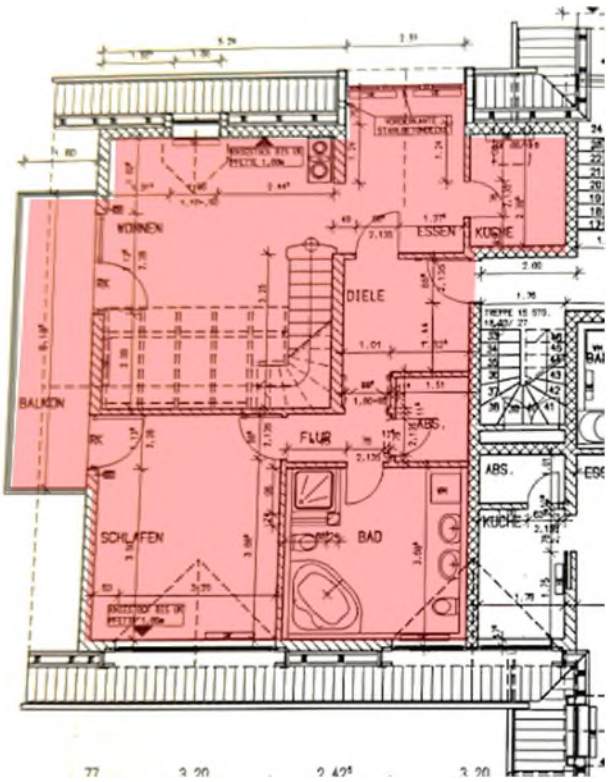
Die zu bewertende Wohnung Nr. 8 befindet sich im Dachgeschoss und im Spitzboden und besteht aus folgenden Räumlichkeiten:

Dachgeschoss	Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Treppe in den Spitzboden, Flur, Abstellraum, Bad/WC, Schlafzimmer und überdeckter Südbalkon
Dachspitz	Studio (Empore) und Abstellraum

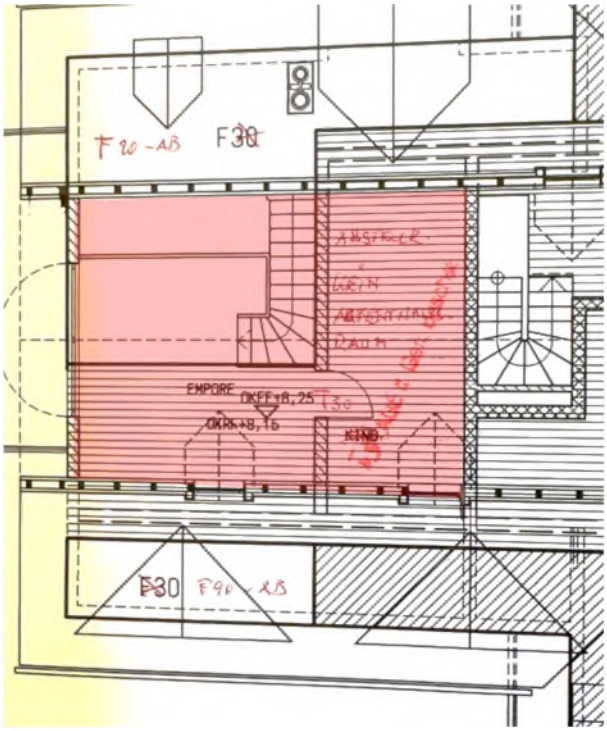
Die Wohnung Nr. 8 wird dreiseitig von Osten, Süden und Westen belichtet. Diele, Flur und Abstellraum sind innenliegend und fensterlos. Die Wohnfläche beträgt 107 m².
Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 8 mit einer Nutzfläche von ca. 6 m² zugeordnet.

Die tatsächliche Raumaufteilung der Wohnung weicht geringfügig von den Aufteilungsplänen ab. Die Wohnräume im Dachgeschoss sind abweichend vom Aufteilungsplan ohne WC ausgeführt. Die Wirksamkeit der Aufteilung wird durch die abweichende Raumaufteilung nicht berührt, da die Abgrenzung der Wohnung Nr. 8 nach außen nicht verändert wurde.

Grundrisse Wohnung Nr. 8 mit tatsächlicher Raumaufteilung (unmaßstäblich):
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden



Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Treppenhaus, der Personenaufzug, ein Fahrradabstellraum im Erdgeschoss, der Wasch-/Trockenraum im Keller, die Technikräume und die Verkehrsflächen in der Tiefgarage.

Die Wohnanlage wurde um 1995 erbaut.

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

6.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Ober-, Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken über KG, EG und OG, Holzbalkendecke über DG
Treppen	Betontreppe KG-EG-OG-DG mit Natursteinbelag und Stahlgeländer, Stahltreppe mit Natursteinstufen DG-Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Gauben	Dreiecksgauben im Bad und Schlafzimmer Wohnung Nr. 8, sonst Satteldachgauben mit Seitenwandverkleidung und Dacheindeckung aus Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster in der Tiefgarage und in den Kellerräumen, sonst Kunststofffenster mit Isolierglas
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden
Türen/Tore	Kunststoffeingangstüre mit Isolierglas, Stahlrahmenkipptor mit Lochblechfüllung, Schlupftüre und Elektroantrieb in der Tiefgarage
Innentüren	Stahlblechtüren im Keller, Wohnungseingangstüren aus Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus und im Kellerflur, Fliesen im Wasch-/Trockenkeller, Betonsteinpflaster in der Tiefgarage
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller und in der Tiefgarage unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Fertigteildecken mit Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Aufzug	Personenaufzug vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss, Tragkraft 630 kg, Baujahr 1995
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Waschmaschinenanschlüsse im Wasch-/Trockenkeller
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizanlagentechnik aus 1995, Heizkörper im Wasch-/Trockenkeller
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Fassadenanstriche befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand.

Die Heizanlagentechnik ist 30 Jahre alt und mittelfristig erneuerungsbedürftig.
Die Betonstützen und Betonwände in der Tiefgarage weisen am Bodenanschluss Farbablatzungen infolge Streusalzeinwirkung auf. Mittelfristig ist eine Beschichtung der Betonbauteile in der Tiefgarage am Bodenanschluss zum Schutz vor Chlorideinwirkung erforderlich.

6.3 Wohnung Nr. 8

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Holzdachfenster mit Isolierglas in der Küche
Rollladen/Läden	Kunststoffrollladen mit Gurtwickler am südlichen Wohnzimmerfenster und am südlichen Schlafzimmerfenster, Metalljalousien mit Elektroantrieb am Rundbogenfenster im Studio im Spitzboden auf Südseite, sonst keine Rollladen/Jalousien vorhanden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen in der Diele, in der Küche, im Esszimmer, im Bereich des Kaminofens im Wohnzimmer, im Abstellraum, im Bad und im Schlafzimmer DG, Vinylbelag im Wohnzimmer, im Studio und im Abstellraum im Spitzboden
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich, Decke im Wohnzimmer zum Studio (Empore) aus sichtbarer Holzkonstruktion, Galeriegeländer aus Holz, alle Holzteile weiß lackiert
Dachschrägen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Treppe	Holztreppe vom Wohnzimmer zum Studio mit Holzgeländer, alle Holzteile weiß lackiert
Besondere Bauteile	überdeckter Balkon aus auskragender Betonplatte mit geriffeltem Lärchenholzdielenboden, Stahl-/Alugeländer mit Kunststoffpaneelen, Überdachung aus Aluprofilen mit Einfachverglasung, innenliegender textiler Sonnenschutz mit Kurbelantrieb, holzbefeuerter Kaminofen im Wohnzimmer mit Ganzglastüre, Fronten verputzt und weiß gestrichen
Besondere Einbauten	Einbauschrank mit Schiebetüren und Schuhregal im Abstellraum, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet, Alter ca. 30 Jahre, Einbaukleiderschrank im Schlafzimmer mit 3 Schiebetüren, Länge 3,55 m, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet, Alter ca. 30 Jahre, Regalwand im Abstellraum Spitzboden als Raumteiler
Zubehör	Einbauküche bestehend aus Unterschränken, 2 Hochschränken und Oberschränken, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Elektroherd, Cerankochfeld, Einbauspüle, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierschrank, Alter Küche ca. 30 Jahre
Keller Nr. 8	Boden mit Glattstrich und Farbanstrich, Wände zweiseitig Beton und zweiseitig Ständerwerk mit Gipskarton und Anstrich, Stahlgitterfenster mit Einfachglas, Türelement furniert
Stellplatz Nr. 14	Stellplatz in Carport, Boden asphaltiert, Carport aus Stahlstützen, Pultdach in Holzkonstruktion mit Abdichtung aus Bitumendachbahn

Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne mit Glasduschtrennwand, wandhängendes WC, Waschmaschinenanschluss, 2 Einbau-waschbecken mit kunststoffbeschichteter Platte und Unterschränken im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Fußbodenheizung in der Diele, in der Küche, im Esszimmer, im Wohnzimmer, im Flur, Abstellraum und im Bad, zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad, Heizkörper im Schlafzimmer, im Studio und im Abstellraum im Spitzboden
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Der Fliesenbelag im Schlafzimmer wurde vor ca. 10 Jahren erneuert. Der Vinylbelag im Wohnzimmer und im Spitzboden wurde 2024 eingebaut.
Die Wohnung ist gepflegt und befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand.
Die Einbauküche und die Einbauschränke im Abstellraum und im Elternschlafzimmer sind altersbedingt wertlos.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im Ortsteil Hegge unmittelbar neben der Bahnlinie.

Die Wohnung Nr. 8 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guter Belichtung und eine durchschnittliche bis gehobene Ausstattung. Nachteilig ist der Umstand, dass kein Kinderzimmer vorhanden ist.
Vom Balkon der Wohnung besteht ein Fern- und Bergblick nach Süden.

Baulicher Wärmeschutz:
Es liegt ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) für die Wohnanlage vor. Der Energieausweis vom 20.03.2025 wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs aus den Jahren 2022 bis 2024 erstellt. Der Endenergiebedarf wurde mit 108,49 Wh/(m²a) ermittelt (Energieeffizienzklasse D). Der Endenergiebedarf liegt im Bereich weniger energieeffizienter Gebäude. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Rollladenkästen und der Dachschrägen.

Hausverwaltung:
Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet.
Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2023 für die Wohnung Nr. 8 3,07 €/m²-Wohnfläche/Monat betragen. Die Heizkosten sind mit 1,80 €/m²Wohnfläche/Monat überdurchschnittlich hoch .
Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 derzeit für die Wohnung Nr. 8 monatlich 514 €. Hierin sind die Betriebskosten (329 €), die Verwaltergebühren (22,92 €), sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten (2,15 €) und die Rücklagen für die Instandhaltung (161 €) enthalten.
Die Instandhaltungsrücklage hat laut Verwalterabrechnung zum 31.12.2023 für die Wohnanlage gesamt 34.089 € und anteilig für die Wohnung Nr. 8 4.469,07 € betragen.
Derzeit werden für die gesamte Wohnanlage jährlich Rücklagen in Höhe von 15.000 € gebildet.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlage 1 ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben.
An der Wohnanlage wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 30 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 50 Jahre geschätzt.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:
Die Wohnanlage ist baurechtlich genehmigt.
Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden nach Auskunft des Landratsamts Oberallgäu auf dem zu bewertenden Grundstück nicht übernommen.

Der Abstellraum im Spitzboden der Wohnung Nr. 8 ist in Wohnraumqualität ausgebaut. Gemäß der Baugenehmigung und den genehmigten Bauplänen vom 15.11.1994 und 18.04.1996 ist jedoch nur eine Nutzung als Abstellraum (kein Aufenthaltsraum) zulässig. Zudem ist in der Baugenehmigung die Ausführung des Türelements zwischen der Empore und dem Abstellraum mit einer Feuerwiderstandsdauer von 30 Minuten gefordert. Das Türelement ist jedoch ohne Feuerwiderstandsdauer ausgeführt

Hausschwamm:
Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Zubehör:
Die Einbauküche und die Einbauschränke im Abstellraum und im Schlafzimmer sind altersgedingt wertlos.

Marktlage:
Im Stadtteil Hegge besteht aufgrund der Nähe zur Stadt Kempten eine rege Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Die Verkäuflichkeit der Wohnung Nr. 8 im Volleigentum ist als mittel bis gut einzustufen.

Gegenstand des Gutachtenauftrags ist die Bewertung des (ideellen) $^1/_2$ Miteigentumsanteils an der Wohnung Nr. 8. Der Eigentümer eines solchen ideellen Miteigentumsanteils ist in der Verfügbarkeit über das Objekt erheblich eingeschränkt. Ideelle Miteigentumsanteile sind zudem nur begrenzt beleihungsfähig. Jeder Miteigentümer kann jedoch die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 749 BGB verlangen. Als möglicher Kaufinteressent ist insbesondere der Eigentümer des verbleibenden $^1/_2$ Miteigentumsanteils anzusehen. Ein einzelner Kaufinteressent stellt jedoch nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB dar. Die Verkäuflichkeit des ideellen $^1/_2$ Miteigentumsanteils ist daher als stark eingeschränkt zu beurteilen.

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 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Kempten herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 14300306 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu.
Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet in Höhe von 305 €/m² erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei bei

- Nutzung Einfamilienhaus
- Geschosszahl 3
- wertrelevanter Geschossflächenzahl 0,3
- Grundstücksfläche 900 m²

ausgewiesen.

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

Das bewertende Grundstück FlNr. 430/4 weicht von der Richtwertnorm ab und ist mit einem Mehrfamilienhaus (> 6 WE) bebaut. Der Korrekturfaktor bei der abweichenden Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus wird vom Gutachterausschuss mit +35 % angegeben. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung um + 35 %.

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert	305 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	24.02.2025	1,05	320 €/m²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	320 €/m²
Gebäudeart	EFH	MFH>6 WE	1,35	432 €/m²
Fläche (m²)	k.A.	993	1,00	432 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	432 €/m²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	432 €/m²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				432 €/m²

Bodenwertermittlung:

	Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
	430/4	993 m²	x	432 €/m²	428.976 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
	entfällt				- €
=	**Bodenwert**				428.976 €
	gerundet				**429.000 €**
	davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. 8				
	MEA 129,1/1000				55.384 €

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.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt eigengenutzt wird. 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.
Durch Auswertung von Mietpreisangeboten und Mietverträgen wurden in Waltenhofen und in vergleichbaren Gemeinden im Landkreis Oberallgäu für Bestandswohnungen mit einer Wohnfläche 90 bis 120 m² Nettokaltmieten in einer Spanne von 9,00 bis 12,00 €/m²-Wohnfläche bei einem Durchschnittswert von ca. 10,50 €/m² Wohnfläche festgestellt.
Für die zu bewertende Wohnung ist unter Berücksichtigung der Lage neben der Bahnlinie (-), des Gebäudealters und der durchschnittlichen bis gehobenen Ausstattung (+) eine Miete im mittleren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 10,50 €/m²-Wohnfläche/Monat marktüblich.
Für den Carportstellplatz ist eine Miete von 40 €/Monat marktüblich.

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 €/Jahre und mit je Carportstellplatz mit 47 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/Jahr je Carport angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.
Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.
Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:
Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.
Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 8 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 Eigentumswohnungen im nördlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,00 bis 1,50 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Lagemerkmale im oberen Bereich der genannten Spanne mit 1,50 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

	Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete							
	Wohnung Nr. 8			107	m²	10,50 €		1.124 €
+	Carportstellplatz Nr. 14			1	St.	40,00 €		40 €
=	Monatlicher Ertrag:							1.164 €
	Rohertrag pro Jahr:				12	Monate		13.968 €
-	Bewirtschaftungskosten:							
	Verwaltungskosten							
	- Wohnung							
	- Carport					430 €		
	Instandhaltungskosten					47 €		
	- Wohnung Nr. 8	107	m²	14,10	€/m²	1.509 €		
	- Carport Nr 14	1	St.	106,00	€/St.	106 €		
	Mietausfallwagnis				2%	279 €		
-	Bewirtschaftungskosten gesamt				17%	2.371 €	-	2.371 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:							11.597 €
	Liegenschaftszinssatz (LSZ):			1,50%				
-	Bodenwertverzinsung			1,50%	aus	55.384 €	-	831 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage							10.766 €
	Restnutzungsdauer (RND):			50	Jahre			
x	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021			35,00				
=	Ertragswert der baulichen Anlage			10.766	€	35,00		376.813 €
+	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 8							55.384 €
=	Vorläufiger Ertragswert							432.197 €

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 nicht feuerhemmenden Ausführung der Türe zwischen Empore und Abstellraum in Höhe von 1.000 €.

	Vorläufiger Ertragswert		432.197 €
+/-	Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
-	Wertminderung wegen nicht feuerhemmender Ausführung der Türe im Abstellraum	-	1.000 €
=	**Verkehrswert Wohnung Nr. 8 gesamt**		431.197 €
	gerundet		**431.000 €**
	entspricht je m²-Wohnfäche bei Ansatz Carportstellplatz mit 12.000 €		3.916 €

Plausibilitätskontrolle:
In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu sind nur 2 zeitnahe Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit vergleichbaren Merkmalen gelistet. Die Kaufpreise liegen bei 3778 €/m²-Wohnfläche und 4.066 €/m²-Wohnflläche. Der Mittelwert aus diesen Kaufpreisen liegt bei 3.922 €/m²-Wohnfläche.
Durch Auswertung von Angebotspreisen von Eigentumswohnungen (Baujahr 1990 bis 2000, Wohnfläche 75 bis 125 m²) wurden im Zeitraum 2023 bis 2025 in den Randgemeinden von Kempten durchschnittliche Angebotspreise in einer Spanne von 3.757 bis 4.533 €/m²-Wohnfläche, Mittelwert 3.966 €/m²-Wohnfläche festgestellt.

Der ermittelte Verkehrswert liegt mit 3.916 €/m²-Wohnfläche im Bereich der genannten Spannen und geringfügig unter den genannten Durchschnittswerten. Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der Lagemerkmale jedoch plausibel und marktgerecht.

Gegenstand des Gutachtenauftrags ist die Bewertung des (ideellen) $^1/_2$ Miteigentumsanteils an der Wohnung Nr. 8. Der Eigentümer eines solchen ideellen Miteigentumsanteils ist in der Verfügbarkeit über das Objekt erheblich eingeschränkt. Ideelle Miteigentumsanteile sind zudem nur begrenzt beleihungsfähig. Jeder Miteigentümer kann jedoch die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 749 BGB verlangen und ggf. die Teilungsversteigerung beantragen. Dennoch werden am Grundstücksmarkt ideelle Miteigentumsanteile unter dem rein rechnerischen Wert des Miteigentumsanteils gehandelt. Die Wertminderung wird im vorliegenden Fall in Höhe von 20 % des rechnerischen Werts des hälftigen Miteigentumsanteils angesetzt.
Der Verkehrswert des ideellen ½ Miteigentumsanteil (vormals Grundbuch Blatt 2885 Abt. I/3b) an dem 129,1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 430/4 in der Gemarkung Waltenhofen, Industriestraße 43, 87748 Waltenhofen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet
ermittelt sich somit wie folgt:

	Verkehrswert Wohnung Nr. 8 gesamt	431.000 €
	davon 1/2 Miteigentumsanteil	215.500 €
-	abzüglich Marktanpassungsabschlag 15 %	- 43.100 €
=	Verkehrswert 1/2 Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 8	172.400 €
	gerundet	172.000 €

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.

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.

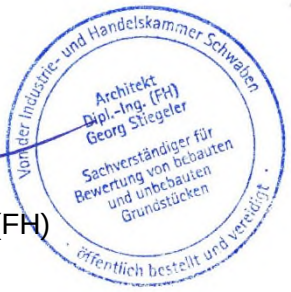
Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

½ Miteigentumsanteil (vormals Grundbuch Blatt 2885 Abt. I/3b) an dem
129,1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 430/4 in der Gemarkung Waltenhofen, Industriestraße 43, 87748 Waltenhofen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025

der Verkehrswert zu: **172.000 €**

Westerheim, den 14.04.2025



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 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. 8	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Dachgeschoss					
Diele	2,59	2,37	1,00	6,14	m²
	0,99	0,76	1,00	0,75	m²
Küche	2,35	1,97	1,00	4,63	m²
	2,35	0,69	-0,50	-0,81	m²
Essen	2,45	3,41	1,00	8,35	m²
	0,10	1,57	-1,00	-0,16	m²
Wohnen	4,75	5,75	1,00	27,31	m²
	2,35	0,69	-0,50	-0,81	m²
	0,40	0,80	-1,00	-0,32	m²
	0,88	2,21	-1,00	-1,94	m²
Balkon überdeckt	1,58	6,15	0,50	4,86	m²
Flur	2,10	0,98	1,00	2,06	m²
Abstellraum	1,46	1,37	1,00	2,00	m²
Bad	3,40	3,31	1,00	11,25	m²
	0,12	3,31	0,50	0,20	m²
	2,94	0,51	-0,50	-0,75	m²
Schlafen	3,73	4,64	1,00	17,31	m²
	1,80	0,65	-0,50	-0,59	m²
Spitzboden					
Studio (Empore)	4,73	4,43	1,00	20,95	m²
	4,73	0,97	-0,50	-2,29	m²
	1,01	2,21	-1,00	-2,23	m²
	0,60	1,12	-1,00	-0,67	m²
Abstellraum	2,60	4,52	1,00	11,75	m²
	2,60	0,97	-0,50	-1,26	m²
	2,60	1,09	1,00	2,83	m²
	2,60	0,97	-0,50	-1,26	m²
Summe				107,31	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Wohnung Nr. 8				107,31	m²
Zusammenstellung					
Wohnung Nr. 8			gerundet	107	m²
Wohnfläche gesamt				107	m²

9.2 Nutzflächen

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

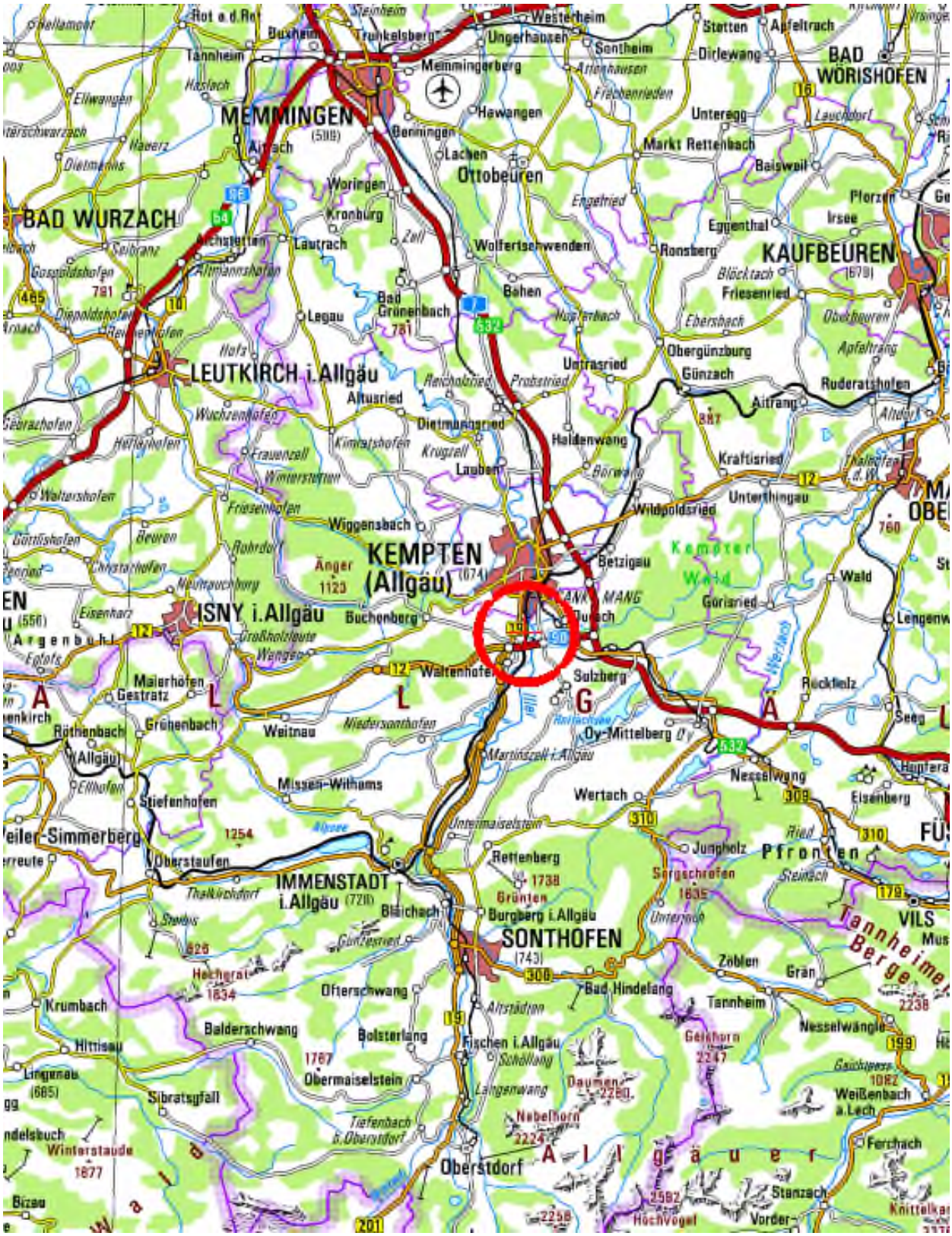
Keller Nr. 8	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	2,51	2,35	1,00	5,90	m²
	0,75	0,75	-0,50	-0,28	m²
Summe				5,62	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Keller Nr. 8				5,62	m²

Stellplatz Nr. 14	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	5,00	2,25	1,00	11,25	m²
Summe				11,25	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Stellplatz Nr. 14				11,25	m²

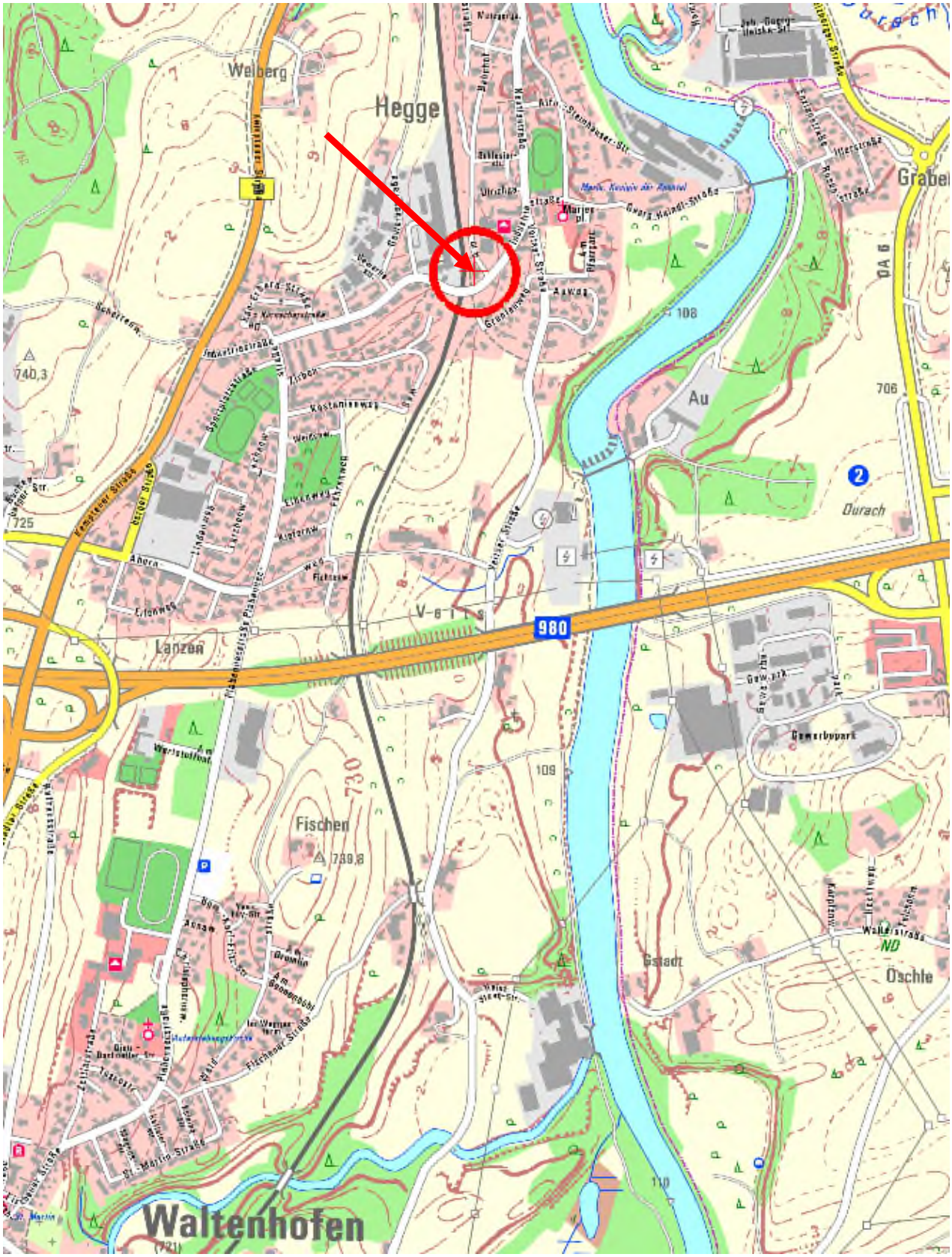
Zusammenstellung			
Keller Nr. 8	gerundet	6	m²
Stellplatz Nr. 14	gerundet	11	m²
Nutzfläche gesamt		17	m²

10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan

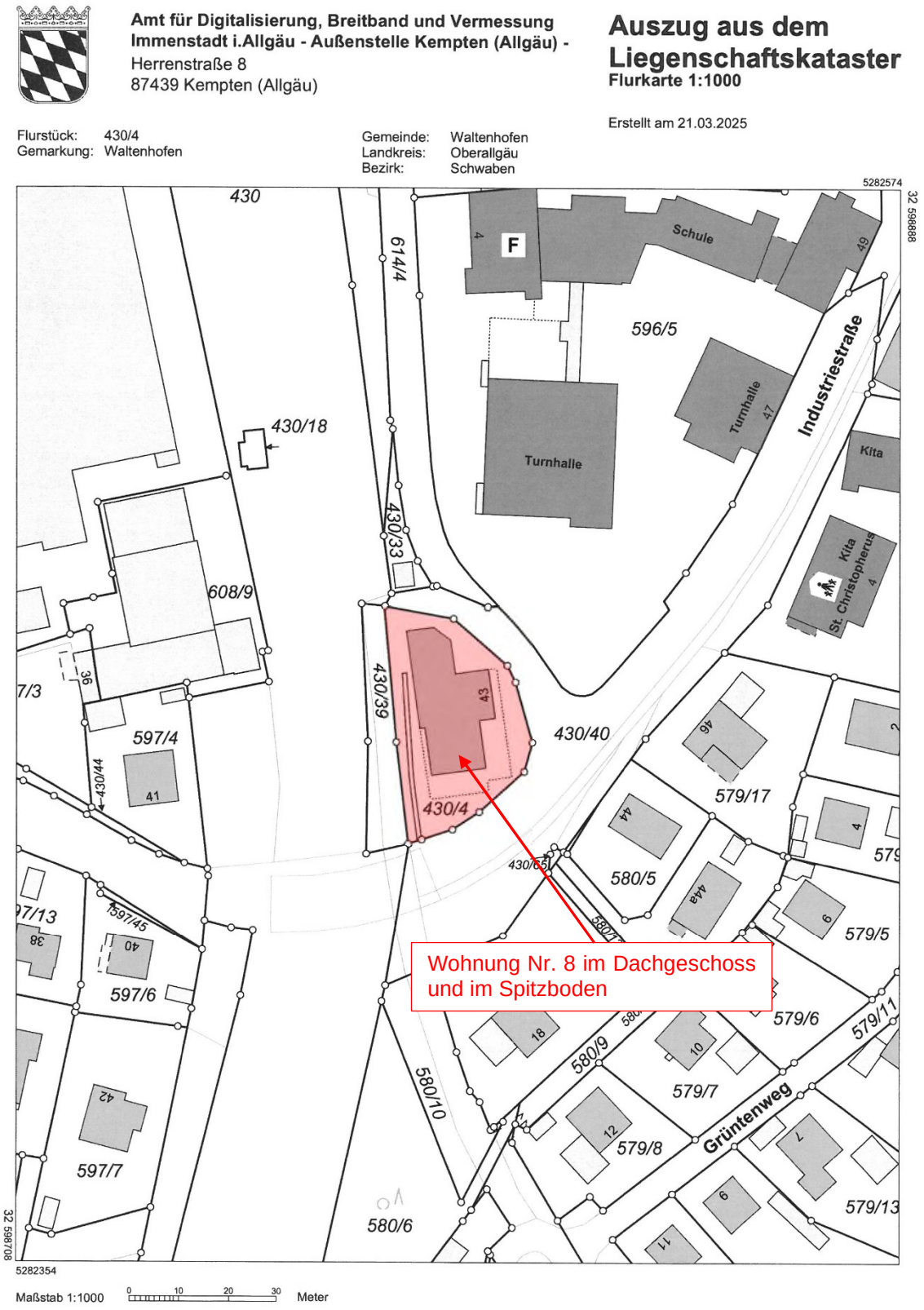

MEMMINGEN
BAD WURZACH
LEUTKIRCH i.Allgäu
KEMPTEN (Allgäu)
ISNY i.Allgäu
IMMENSTADT i.Allgäu
SONTHOFEN
Ottobeuren
KAUFBEUREN
BAD WÖRISHOFEN
Oberstdorf
Pfronten
Oberstaufen
Weiler-Simmerberg
Isny
Memmingerberg
Woringen
Kronburg
Lautrach
Legau
Bad Grönenbach
Wolfertschwenden
Bahen
Hawangen
Markt Rettenbach
Eggenthal
Ronsberg
Obergünzburg
Günzach
Untrasried
Altusried
Dietmannsried
Haldenwang
Kraftisried
Unterthingau
Wiggensbach
Betzigau
Durach
Waltenhofen
Sulzberg
Oy-Mittelberg
Buchenberg
Weitnau
Missen-Wilhams
Wertach
Rettenberg
Burgberg i.Allgäu
Bad Hindelang
Fischen i.Allgäu
Obermaiselstein
Balderschwang
Ofterschwang
Krumbach
Hittisau
Sibratsgfäll
Tannheim
Nesselwängle
Weißenbach a.Lech
Ferchach
Stanzach
Zollen
Gran
Jungholz
Eisenberg
Nesselwang
Irsee
Pforzen
Ruderatshofen
Aitrang
Unterthingau
Kemptner Wald
Lengenwang
Rettenberg
Grünten
Sorgschrofen
Tannheimer Berge
VILS
Daumen
Nebelhorn
Geishorn
Höchvogel
Vorder-
Allgäuer
Iller
Wertach
Ostrach
Argen
Aitrach
Schwarzach
Eschach
Obere Argen
Rohrdorf
Durach
Betzigau
Sulzberg
Oy-Mittelberg
Martinszell i.Allgäu
Niedersonthofen
Untermaiselstein
Thalkirchdorf
Bleichach
Altstädten
Schöllang
Tiefenbach b.Oberstdorf
Langenwang
Gunzesried
Steinach
Riedle
Rockelzell
Seeg
Lengenw
Wald
Görisried
Kraftisried
Wildpoldsried
Unterthingau
Haldenwang
Dietmannsried
Altusried
Untrasried
Obergünzburg
Günzach
Aitrang
Ruderatshofen
Irsee
Pforzen
Eggenthal
Ronsberg
Markt Rettenbach
Baisweil
Unteregg
Dirlewang
Stetten
Apfeltrach
Sontheim
Ungerhausen
Westerheim
Memmingerberg
Hawangen
Lachen
Benningen
Aitrach
Haverz
Haslach
Tannheim
Buxheim
Trunkelsberg
Rot a.d.Rot
Steinheim
Hellmoos
Ellwangen
Dietmanns
Woringen
Kronburg
Zell
Lautrach
Wolfertschwenden
Bahen
Legau
Bad Grönenbach
Hofs
Reichholzried
Probstried
Altusried
Wuchzenhofen
Frauenzell
Kimratshofen
Krugzell
Laubers
Dietmannsried
Haldenwang
Kraftisried
Unterthingau
Wildpoldsried
Betzigau
Durach
Waltenhofen
Sulzberg
Oy-Mittelberg
Buchenberg
Weitnau
Missen-Wilhams
Wertach
Rettenberg
Burgberg i.Allgäu
Bad Hindelang
Fischen i.Allgäu
Obermaiselstein
Balderschwang
Ofterschwang
Krumbach
Hittisau
Sibratsgfäll
Tannheim
Nesselwängle
Weißenbach a.Lech
Ferchach
Stanzach
Zollen
Gran
Jungholz
Eisenberg
Nesselwang
Irsee
Pforzen
Ruderatshofen
Aitrang

10.2 Ortsplan



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

10.3 Lageplan

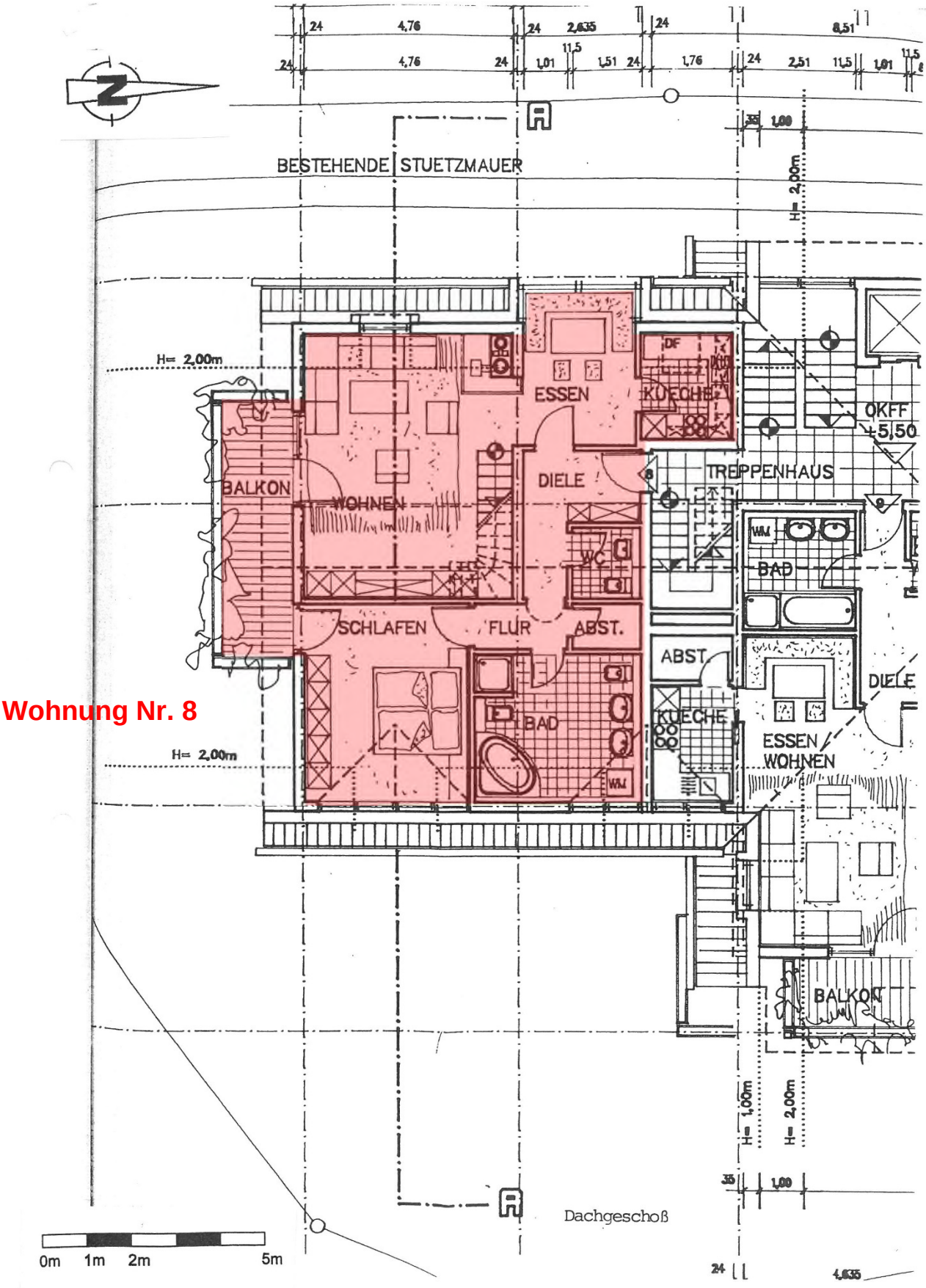


10.4 Luftbildkarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

10.5 Aufteilungspläne



Wohnung Nr. 8

Grundriss Dachgeschoss