



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14

e-mail

wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 8/25 (2)
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87541 Bad Hindelang, Marktstr. 18
Mit einem Wohn-/Geschäftshaus mit Garage bebautes Grundstück, Gemarkung Bad Hindelang, Flurstück 76	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	14.07.2025
Verkehrswert	1.470.000 €
Gutachtennr. 140725	Ausfertigungsdatum 08.08.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 11
2.5	Flächengrundlagen	Seite 13
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 14
3.	BEWERTUNG	Seite 15
3.1	Verfahrenswahl	Seite 15
3.2	Ertragswertverfahren	Seite 17
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 17
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 18
3.2.3	Der Ertragswert	Seite 19
3.2.4	Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen	Seite 19
3.3	Plausibilitätsprüfungen	Seite 23
4.	ERGEBNIS	Seite 24

ANLAGEN Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 38 Seiten, davon 13 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten	
Gerichtsaktenzeichen	K 8/25 (2) (Beschluss 08.05.2025)	
Wertermittlungsobjekt	Nutzung	Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garage bebautes Grundstück ¹
	Adresse	Marktstr. 18, 87541 Bad Hindelang
	Grundbuch	Amtsgericht Kempten Grundbuch von Hindelang Blatt 5395 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 76
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache	
Ortsbesichtigung	14.07.2025 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit einer Verfahrensbeteiligten und Mietern	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	14.07.2025	
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Amtsgerichtsbeschluss Grundbuchauszug vom 13.05.2025	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	
Sonstige Recherchen	Gemeindeverwaltung Bad Hindelang (Bauplanungsrecht, Erschließung) Landratsamt Oberallgäu (Altlastenabfrage) Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Oberallgäu und der Stadt Kempten (immobilienspezifische Daten) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen	

¹ Zum Grundstück gehören nach § 93 BGB auch seine wesentlichen Bestandteile, hier also insbesondere die Gebäude.

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist. Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits generierbaren Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug (letzte Änderung 11.02.2025) entnommen und wird als korrekt unterstellt. Mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im landesplanerisch als Unterzentrum geführten Bad Hindelang, einer im südöstlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu (Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Schwaben) gelegenen, als heilklimatischer Kurort und als Kneippkurbad anerkannten und aufgrund seiner landschaftlich attraktiven Lage in den Allgäuer Alpen deutlich durch Sommer- und Wintertourismus geprägten Marktgemeinde mit insgesamt 13 Ortsteilen. Die durchschnittliche Höhenlage kann mit 825 m ü.NN (die höchste Erhebung im Gemeindegebiet ist allerdings der Hochvogel mit 2.592 m) und die Einwohnerzahl mit ca. 5.200 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Bad Hindelang liegt hinsichtlich des Individualverkehrs günstig direkt an der Bundesstraße B 308. Die österreichische Grenze ist nur ca. 5 km entfernt. Der nächste Bahnhof ist in ca. 8 km im Mittelzentrum Sonthofen (gleichzeitig Kreisstadt) zu erreichen. Das Oberzentrum Kempten ist ca. 35 km und der Allgäu Airport Memmingen ca. 80 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas befindet sich Bad Hindelang in einer Region mit leichten Zukunftschancen.

Mikrolage

Integrierte Ortslage im Ortszentrum des Hauptort Bad Hindelang.

Umgebung

Die direkte Umgebung ist überwiegend mischgebietsartig geprägt mit Wohnhäusern im Geschossbau und Wohn- und Geschäftshäusern, überwiegend älteren Baujahrs und errichtet in offener, durchschnittlich zweieinhalb- bis dreieinhalbgeschossiger Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Geschäfte des täglichen und periodischen/touristischen Bedarfs, auch ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (Feneberg), Gastronomie und Hotellerie, die Stadtpfarrkirche und selbst die Wanderwege auf die nördlich des Ortsrands aufsteigenden Bergrücken liegen in üblicher fußläufiger Entfernung. Sonstige Geschäfte des periodischen und aperiodischen Bedarfs, ein Bahnhof und übergeordnete Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe werden insbesondere in der nahen Kreisstadt Sonthofen, die über Busanbindungen erreichbar ist, angeboten.

2.2 Grundstück

Grundstückgröße	738 m ² .
Topographie Gestalt	Nahezu eine Geschosshöhe von Süden nach Norden ansteigendes Gelände und ein etwas unregelmäßiger Zuschnitt.
Bodenbeschaffenheit	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens festgestellt wurden und auch keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Oberallgäu vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Das Grundstück liegt südseitig an der Marktstraße und westseitig am der Konrad-Eberhard-Weg, beides öffentlich-rechtlich als Ortsstraßen gewidmete, asphaltierte, verkehrsberuhigte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsflächen an. Ostseitig wird es noch über die Schulgasse, einen beschränkt öffentlichen Weg (Fußweg) erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist aufgrund der zum Teil engen Straßen mit straßenbündig bebauten Grundstücken knapp. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Nach Angabe der Gemeinde können die Straßen als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Weitergehende Erschließungsbeiträge sind derzeit nicht bekannt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Aufgrund der Innenbereichslage und gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land. Da das Grundstück bereits mit einem relativ hohen Maß der baulichen Nutzung bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Bestandsbebauung ausgeschöpft ist.

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

2.3 Bebauung

Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- um Geschäftshaus mit Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), das nordseitig bereits im Hangbereich liegt, Obergeschoss (OG) und einem voll ausgebauten Dachgeschoss (DG). Es werden 3 Ladeneinheiten (im EG) und 7 Wohneinheiten (im OG und DG) angeboten. Ostseitig ist noch eine Garage mit 2 Stellplätzen angesetzt.
Äußere Erscheinung	Großvolumiger, bauzeittypischer Baukörper, der sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und Materialwahl unauffällig und harmonisch in die prägende Umgebung einfügt.
Baujahr	Ca. 1981; als wesentliche Modernisierungen etwa in den letzten 15 Jahren können angegeben werden: z.T. Bäder und Böden.
Konzeptionelle Merkmale	<p>Das Hauptgebäude wird nordseitig etwa mittig begangen und führt in ein Treppenhaus, von dem aus die Wohnungen im OG (bereits ein paar Stufen über dem Eingangsniveau liegend) und DG erschlossen werden (vgl. auch Darstellung in den Anlagen):</p> <p>OG, Wohnung 1: 2,5-Zi.-Whg. mit Flur, Wohnküche (wobei ein Zimmer nur über die Wohnküche erschlossen wird), innenliegendem, teilweise modernisierten Bad (Wanne, Toilette, Waschbecken) und süd- und westseitig umlaufendem Balkon.</p> <p>OG, Wohnung 2: 1-Zi.-Whg. mit Flur, Kochnische, innenliegendem Bad (Dusche, Toilette, Waschbecken) und südseitigem Balkon.</p> <p>OG, Wohnung 3: teilweise modernisierte 2-Zi.-Whg. (wobei das größere Zimmer „gefangen“ ist) mit Flur, Kochnische, innenliegendem, teilweise modernisierten Bad (Dusche, Toilette, Waschbecken) und süd- und ostseitig umlaufendem Balkon.</p> <p>OG, Wohnung 4: teilweise modernisierte 2-Zi.-Whg. mit Flur, innenliegendem Bad (Dusche, Toilette, Waschbecken), Küche und ostseitiger, teilweise überdeckter Dachterrasse auf der Garage.</p> <p>DG, Wohnung 5: teilweise modernisierte 2-Zi.-Whg. (wobei ein Zimmer über die Wohnküche erschlossen wird) mit Flur, Bad (Wanne, Dusche, Toilette, Waschbecken), belichtet über liegendes Dachflächenfenster, Wohnküche, Abstellraum, Kachelofen und ostseitigem Balkon.</p> <p>DG, Wohnung 6: teilweise modernisierte 1-Zi.-Whg. mit Flur, Kochnische, innenliegendem Bad (Dusche, Toilette, Waschbecken) und südseitigem Balkon.</p>

DG, Wohnung 7: große, teilweise modernisierte 3-Zi.-Whg. mit Flur, Wohnküche, Abstellraum, innenliegendem WC (Toilette, Waschbecken), Bad (Wanne, Dusche, Toilette, Waschbecken), belichtet über ein liegendes Dachflächenfenster, und süd- und westseitigem Balkon.

Im **EG** werden die 3 Ladeneinheiten wie folgt angeboten:

Laden 1: westseitig erschlossen; zusätzlich eine ins KG führende Wendeltreppe mit einem Lagerraum und innenliegendem WC (Toilette, Waschbecken).

Laden 2: mittig erschlossen mit halb öffentlichem, vergitterbaren Vorplatz, Kachelofen; nordseitig angeschlossener Büro-/Lagerraum und innenliegendes WC (Toilette, Waschbecken).

Laden 3: ostseitig erschlossen; zusätzlich kleiner Lagerraum und innenliegendes WC (Toilette, Waschbecken).

Im **KG** befinden sich insbesondere die Abstellräume für die einzelnen Wohneinheiten, ein Wäscheraum (Waschmaschinenanschlüsse), ein Haustechnikraum (Elektro, Hebeanlage) und der Heizungsraum mit einem dahinterliegenden, weiteren Lagerraum (ebenfalls mit Waschmaschinenanschluss).

Über dem DG erhebt sich noch ein **Dachspitz**, der aber nur über Ausziehleitern erreichbar ist.

Die Raumhöhen können mit ca. 2,50 m als durchschnittlich und üblich bezeichnet werden, wobei die Nutzbarkeit der Räume im DG z.T. bereits durch Dachschrägen eingeschränkt wird.

Die innenliegenden Bäder und WCs werden i.d.R. mechanisch entlüftet.

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen orientieren sich überwiegend nach Osten, Süden oder Westen und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird i.d.R. über Rollläden (z.T. elektrisch zu betätigen) angeboten.

Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden (auch nicht bei den Ladeneinheiten).

Durch die auskragenden Balkone werden die Schaufensterbereiche der Ladeneinheiten im EG gut geschützt, sodass diese Bereiche zum Verweilen einladen und zusätzlich als Außenverkaufsfläche genutzt werden können.

- Energetische Merkmale** Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt im Wesentlichen den Standards der Bauzeit (z.B. Decke über KG unterseitig nicht gedämmt; übliche Holzfenster, isolierverglast).
- Bautechnische Merkmale**¹ Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk (im KG betoniert) | Fassade verputzt; südseitig überwiegend Holzverschalt | Holzdachstuhl; Unterdach als Holzverschalung; nicht gedämmt; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre i.d.R. in Stahlblech, gestrichen | Massivdecken; nur Decke über DG zum Dachspitz als Holzbalkendecke; insbesondere bei den Ladeneinheiten sehr unterschiedliche Deckenverkleidungen (Laden 1 Akustikplatten; Laden 2 hochwertige Holzverkleidung; Laden 3 einfache Holzlattenverkleidung) | Holzfenster, lasiert, isolierverglast | Innenwände in Massivbauweise, verputzt | Nordseitige Eingangstür als teilverglastes Holzrahmenelement mit Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage; Eingänge zu den Läden als Ganzglasdrehtüren | Innentüren als Holzwerkstofftüren, furniert, z.T. Stahlzargen, z.T. Holzumfassungszargen | Massivtreppe, gefliest, Stahlstabgeländer | Heterogene Bodenoberbeläge mit unterschiedlichen Fliesen, Laminat, Holzparkett, Vinylböden: im KG z.T. Estrich | In den Sanitärbereichen Böden und Wände, z.T. noch bauzeittypisch, gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; i.d.R. mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Wärmeerzeuger ca. 20 Jahre alt; Primärenergie: Öl; außenliegender Erdtank; unterstützt mit Solarthermie); Fußbodenheizung | Übliche Elektroausstattung | Besondere Bauteile: umlaufende Balkone (auskragende Stahlbetondecken, gefliest, Holzbrüstungen, Abdeckungen mit Kupferblech); nordseitige Hauseingangsüberdachung (Stahlbetonplatte); teilweise Überdeckung der Terrasse bei Wohnung 4 (Holzkonstruktion; Kunststoffstegplatten)
- Garagenanbau** Massivbauweise (Wände und Decke in Stahlbeton) | Außenseitig verputzt, innenseitig Rohbeton | Holzverschaltetes Schwingtor (elektrisch zu betätigen) | Platz für 2 PKWs | Zusätzlich zwei separate Zugänge | Darüber liegende Dachterrasse (Wohnung 4) mit Waschbetonplatten belegt

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Außenanlagen

Süd-, west- und nordseitig (einschl. Garagenzufahrt) ganzflächig mit Betonverbundsteinpflaster befestigt und zum Teil als Außenstellplätze genutzt | Eingangsstufenanlagen mit Natursteinplatten belegt | Nordseitig Gartengerätehütte in reiner Holzbauweise | Ostseitige Einfriedung mit einer massiven Mauer | Rasenflächen im ostseitigen Grundstücksbereich mit teilweise Strauchbestand

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich überwiegend in einem üblichen, dem bereits fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand. Darüber hinaus mussten aber auch ein paar Bauschäden und indisponibler Instandsetzungsbedarf festgestellt werden, die beispielhaft wie folgt wiedergegeben werden können:

Die Decke über der Garage ist deutlich durchfeuchtet; die Begrenzungsmauer im östlichen Grundstücksbereich wölbt sich z.T. nach außen; in der Waschküche wurden Verfärbungen an einer Betonzwischenwand festgestellt, die vermutlich auf Feuchtigkeitseinwirkung zurückzuführen sind; Feuchtigkeits- und Schimmelercheinungen im Lager- und WC-Bereich des Ladens 3; Kachelofen beim Laden 2 darf derzeit aus Immissionsgründen nicht mehr genutzt werden; deutliche Verkrautung der Dachterrasse über der Garage; z.T. unebene Befestigungen bei den Außenanlagen; die zwei im Grundriss des KGs eingetragenen Abstellräume im nordöstlichen Kellerraum sind noch nicht hergestellt.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Es sind weder im Bestandsverzeichnis Herschvermerke noch in der Abt. II Lasten oder Beschränkungen (mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks, der aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt wird) eingetragen. Mögliche Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs (z.B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Vermietungen

Aus den seitens der Verfahrensbeteiligten nicht vollständig zur Verfügung gestellten mietvertraglichen Vereinbarungen können diese näherungsweise wie folgt zusammengestellt werden:

Ge- schoss	Nutz- ung	Nr.	Miet- fläche	Mietbeginn bzw. vermutlich letzte Miet- anpassung	monat- liche Brutto- warm- miete	vermut- lich um- legbare Neben- kosten	ergibt kalkulatorisch Nettokaltmiete aktuell		
							monatl.	jährlich gerundet	monatlich relativ
KG/EG	Laden	1	93 m ²	01.01.2021	580 €	150 €	430 €	5.160 €	4,62 €/m ²
EG	Laden	2	57 m ²	Leerstand	-	-	-	-	-
EG	Laden	3	74 m ²	01.05.2003	800 €	100 €	700 €	8.400 €	9,46 €/m ²
OG	Whg.	1	73 m ²	01.12.2020	760 €	210 €	550 €	6.600 €	7,53 €/m ²
OG	Whg.	2	27 m ²	01.08.2011	350 €	100 €	250 €	3.000 €	9,26 €/m ²
OG	Whg.	3	50 m ²	15.12.2020	635 €	150 €	485 €	5.820 €	9,70 €/m ²
OG	Whg.	4	50 m ²	Leerstand	-	-	-	-	-
DG	Whg.	5	75 m ²	01.08.2016	780 €	210 €	570 €	6.840 €	7,60 €/m ²
DG	Whg.	6	24 m ²	gekündigt zum 31.08.2025	275 €	55 €	220 €	2.640 €	9,17 €/m ²
DG	Whg.	7	100 m ²	Leerstand	-	-	-	-	-
Summen			623 m ²				3.205 €	38.460 €	

Die Gewerberaummietverträge sind befristet und können mit einer max. Vorlaufzeit von 1 Jahr gekündigt werden. Die Wohnraummietverträge sind unbefristet. Hinsichtlich des Eigentums an den Einbauküchen stimmen die Mietverträge mit Angaben von Verfahrensbeteiligten nicht immer überein. Darüber hinaus bestehen noch geringe Mieteinnahmen über vermietete Garagen- und Außenstellplätze. Bei der Wohnung 3 wurde ein Zimmer der Wohnung 4 und teilweise auch die Balkonfläche der Wohnung 4 der Wohnung 3 zugeschlagen. Die in den Mietverträgen nur spärlich angegebenen Flächen stimmen mit den oben aufgeführten Flächen, basierend auf den Flächenangaben zur seinerzeitigen Baugenehmigung, nicht immer überein.

Denkmalpflegerische Belange

Das Grundstück ist nicht als Einzeldenkmal gelistet, liegt nicht in einem Ensembleschutzgebiet und auch nicht in einem Bereich, in dem Boddendenkmäler bekannt sind¹.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Das Grundstück liegt im Bereich einer Sanierungssatzung. Die Sanierung wird allerdings im sogenannten „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt, bei dem sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen seitens des Sanierungsträgers nach Abschluss der Sanierung nicht abgeschöpft werden. Wesentliche wertrelevante Nachteile werden hierbei nicht gesehen.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Bereich einer Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten für den Fremdenverkehr (Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz). Eine Aufteilung des Objekts in Wohnungs- und Teileigentum wäre deshalb mit hohen Risiken verbunden.

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können nun wie folgt zusammengestellt werden:

Grundstück	Flurstück 76		738 m ²
	realisierte, wertrelevante GF		rd. 680 m ²
	realisierte WGFZ	680 m ² : 738 m ² =	rd. 0,90
Gebäude	BGF Wohn- und Geschäftshaus		rd. 990 m ²
	NUF Laden 1 im KG/EG	rd. 93 m ²	
	NUF Laden 2 im EG	rd. 57 m ²	
	NUF Laden 3 im EG	rd. 74 m ²	rd. 224 m ²
	WF Whg. 1 im OG	rd. 73 m ²	
	WF Whg. 2 im OG	rd. 27 m ²	
	WF Whg. 3 im OG	rd. 50 m ²	
	WF Whg. 4 im OG	rd. 50 m ²	
	WF Whg. 5 im DG	rd. 75 m ²	
	WF Whg. 6 im DG	rd. 24 m ²	
	WF Whg. 7 im DG	rd. 100 m ²	rd. 399 m ² rd. 623 m ²
	BGF Garage (2 Stellplätze)		rd. 50 m ²
	zusätzlich 5 Außenstellplätze		

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

GF	Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
GFZ	Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
BGF	Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
NRF	Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
WF	Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
NUF	Nutzungsfläche, vgl. DIN 277: Die NUF ist derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.
KGF	Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- | | |
|---------------------------|---|
| Makrolage | <ul style="list-style-type: none">- Landschaftlich attraktiv im südöstlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu gelegene, landesplanerisch als Unterzentrum geführte und durchaus touristisch geprägte Gemeinde Bad Hindelang in den Allgäuer Alpen, nahe des Mittelzentrums Sonthofen (Kreisstadt) |
| Mikrolage | <ul style="list-style-type: none">- Integrierte, sehr zentrale Ortslage im Hauptort Bad Hindelang- Mischgebietsartige, deutlich verdichtete Umgebungsbebauung- Lage in einer verkehrsberuhigten Zone- Für Bad Hindelang durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage |
| Grundstück | <ul style="list-style-type: none">- Grundstücksgröße: 738 m²- Leichte Hanglage (von Süden nach Norden ansteigend)- Zweiseitig erschlossen; südseitig nahezu grenzständig bebaut- Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB- Bauplanungsrecht mit der aufstehenden Bebauung ausgeschöpft |
| Gebäude | <ul style="list-style-type: none">- Wohn- und Geschäftshaus- 3 Ladeneinheiten ca. 224 m² NUF; 7 Wohneinheiten ca. 399 m² WF- Baujahr ca. 1981; eher geringer Modernisierungsgrad- Massivbauweise- Unterkellert, EG, OG, voll ausgebautes DG- Unterschiedliche Wohnungsgrößen; überwiegend gängige grundrissliche Konzeption; insbesondere großflächige und überdachte Balkone; keine Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit- Mittlerer, bauzeittypischer Ausstattungs- und energetischer Standard- Z.T. Instandsetzungsbedarf vorhanden- Zusätzlich separate Garage (2 Stellplätze) und 5 Außenstellplätze- Außenanlagen stark versiegelt |
| Rechtliche Belange | <ul style="list-style-type: none">- Lage in einem Sanierungsgebiet (aber: „vereinfachtes“ Verfahren)- Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum kaum möglich (Satzung: Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten für den Fremdenverkehr)- Überwiegend vermietet |
| Marktlage | <ul style="list-style-type: none">- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, immer noch leicht erhöhtes Niveau der Inflationsrate und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, aber deutlich erhöhte Baukosten und schärfere energiepolitische Vorgaben (GEG)- Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau- Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel |

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein gemischt genutztes Grundstück (Wohn- und Geschäftshaus) handelt, damit der zuerst genannten Gruppe zuzuordnen ist, solche Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch ausschließlich nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden und schließlich auch die für das Ertragswertverfahren wesentlichen Marktdaten zur Verfügung stehen, wird das **Ertragswertverfahren** zugrunde gelegt.

Zu **Plausibilitätszwecken** können dann noch indirekte Vergleichsfaktoren (Rohertragsvervielfältiger, relative Wohn-/Nutzflächenpreise) herangezogen werden.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.2 Ertragswertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, sofern das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Mischbauland (Wohn-/Geschäftshäuser) bei einer WGFZ von 1,2 und einer Grundstücksgröße von 500 m² mit 440 €/m² festgestellt.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Anpassungen

Zunächst ist anzumerken, dass aufgrund des relativ trägen Marktgeschehens wesentliche Änderungen der Wertverhältnisse seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungstichtag nicht zu beobachten sind. Auf eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb verzichtet.

Darüber hinaus sind zwar das realisierte Maß der baulichen Nutzung etwas geringer als die Definition des Richtwerts und die Größe des Bewertungsgrundstücks etwas größer. Da der örtliche Gutachterausschuss diesbezüglich keine Umrechnungskoeffizienten auswertet oder auf andere Umrechnungen verweist und auch geringe Anpassungen in der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts untergehen würden, werden diesbezüglich ebenfalls keine weiteren Anpassungen vorgenommen.

Weitere qualitative Unterschiede sind nicht zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ermittelt sich nun zusammenfassend wie folgt:

	Ausgangswert	440 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	440 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung / Größe	0%		0 €/m ²
qualitative Unterschiede	0%		0 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		440 €/m ²
	Grundstücksfläche	738 m ²	
Bodenwert	738 m ² x 440 €/m ² =		324.720 €

3.2.3 Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

	Jahresrohertrag	72.324 €
Mietausfallwagnis	2,5% v on 72.324 € =	1.808 €
Verwaltung	350 €/Nutzungseinheit x 10 NE =	3.500 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €/m ² x 399 m ² =	5.586 €
Instandhaltung Gewerbe	14,00 €/m ² x 224 m ² =	3.136 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 19% v om Jahresrohertrag)	-14.030 €
	Jahresreinertrag	58.294 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50%	Bodenwert: 324.720 €	
Bodenwertverzinsung	324.720 € x 0,0250 =	-8.118 €
	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	50.176 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,50% und Restnutzungsdauer v on 38 J. :	24,35	
Ertragswert der baulichen Anlagen	50.176 € x 24,35 =	1.221.786 €
zuzüglich Bodenwert		324.720 €
v orläufiger Ertragswert		1.546.506 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Instandsetzungsbedarf	1.040 m ² BGF x 75 €/m ² =	-78.000 €
Ertragswert		1.468.506 €

3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Bad Hindelang existiert ein qualifizierter Mietspiegel (vgl. Mietspiegel 2025). D. h., bei den Bestandsmietverträgen kann die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Dies betrifft die Wohnungen 1, 2, 3, und 5. Nach dem zitierten Mietspiegel liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei den Wohnungen 1, 2 und 5 etwas über den Bestandsmieten. Da hier auch gewisse Unschärfen bestehen, werden auf ganze Zahlen hin gerundete Ansätze in die Bewertung eingestellt. Die Bestandsmiete der Wohnung 3 liegt bereits etwas über der ortsüblichen Vergleichsmiete; hier wird deshalb die Bestandsmiete in Ansatz gebracht.

Ansonsten kann nach einschlägigen Datenbanken eine marktübliche Miete in einer Spanne von rd. 10,50 €/m² WF bis 14,50 €/m² WF, mit Schwerpunkt 11,00 €/m² WF (monatliche Nettokaltmiete) angegeben werden¹. Da Mietangebote i.d.R. nicht verhandelt werden, kann diese Grundlage herangezogen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Wohnungen im Wesentlichen um einen durchschnittlichen, mittleren Ausstattungsstandard handelt. Allerdings werden kleinere Wohnungen üblicherweise mit etwas höheren relativen Mieten vermietet als größere Wohnungen. Dies wird bei den Ansätzen zur Wohnung 4, 6 und 7 angemessen berücksichtigt.

Des Weiteren werden Ladengeschäfte zwar mit höheren relativen Mieten vermietet als Wohnungen. Die hier zu bewertenden Ladengeschäfte sind aber sehr klein und damit nur eingeschränkt wirtschaftlich zu betreiben. Es werden hier deshalb Ansätze herangezogen, die den unteren Rand der oben genannten Spanne beschreiben (bei der NUF des Ladens 1 ist auch die Fläche im KG enthalten, die nur mit einer Spindeltreppe erreichbar ist, sodass der Gesamtansatz für diese Einheit geringer ausfallen muss).

Schließlich können noch Mieterträge für die Garagen- und die Außenstellplätze (z.T. allerdings schlecht anfahrbar) generiert werden.

Der Jahresrohertrag kann nun wie folgt zusammengefasst werden:

Geschoss	Nutzung	Nr.	zugrundegelegte Flächen	Vertragsmiete nettokalt vermutlich monatlich relativ	gutachterliche Miete nettokalt (gerundet)		
					monatlich relativ	monatlich absolut	jährlich absolut
KG/EG	Laden	1	93 m ²	4,62 €/m ²	7,50 €/m ²	698 €	8.376 €
EG	Laden	2	57 m ²	-	10,50 €/m ²	599 €	7.188 €
EG	Laden	3	74 m ²	9,46 €/m ²	10,50 €/m ²	777 €	9.324 €
OG	Whg.	1	73 m ²	7,53 €/m ²	8,00 €/m ²	584 €	7.008 €
OG	Whg.	2	27 m ²	9,26 €/m ²	10,00 €/m ²	270 €	3.240 €
OG	Whg.	3	50 m ²	9,70 €/m ²	9,70 €/m ²	485 €	5.820 €
OG	Whg.	4	50 m ²	-	10,50 €/m ²	525 €	6.300 €
DG	Whg.	5	75 m ²	7,60 €/m ²	8,00 €/m ²	600 €	7.200 €
DG	Whg.	6	24 m ²	-	11,00 €/m ²	264 €	3.168 €
DG	Whg.	7	100 m ²	-	10,50 €/m ²	1.050 €	12.600 €
	Garage		2 Stpl.		50 €/Stpl.	100 €	1.200 €
	Außen		5 Stpl.		15 €/Stpl.	75 €	900 €
Summe							72.324 €

¹ Vgl. Internetplattform „immobilienscout24“ für Bad Hindelang für II/2025, Wohnungsmieten: Schwerpunktwert 10,87 €/m² WF (Spanne 10,56 bis 14,43 €/m² WF)

Bewirtschaftungskosten Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 19 % vom Jahresrohertrag für ein älteres Objekt als durchaus üblich eingestuft werden.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Wohnhäusern mit Mischnutzung 80 Jahre und bei Garagen 60 Jahre. Das Wohn- und Geschäftshaus ist zum Wertermittlungsstichtag etwa 36 Jahre alt. Aufgrund der eher geringen Modernisierungen, die das Gebäude aber „verjüngen“, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 38 Jahren geschätzt. Die Garage kann als untergeordneter Baustrakt dem Hauptgebäude subsumiert werden.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss und auch die Gutachterausschüsse der Nachbarlandkreise ermitteln jedoch keine Liegenschaftszinssätze.

Es ist deshalb nur möglich, sich zunächst an den zuletzt veröffentlichten Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten anzulehnen, der für Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Anteil bis zu 50 % einen durchschnittlichen Zinssatz von 1,5 % (in einer Spanne von 0,7 % bis 2,2 %) angibt.

Allerdings stammt der Marktbericht noch aus 2022 und gibt die Marktverhältnisse aus 2021 wieder, also einer Hochphase auf dem Immobilienmarkt mit einem zwar geringeren Mietniveau als heute, aber auch einer deutlich niedrigeren Einstufung des Immobilieninvestmentsrisikos. Durch die etwa Mitte 2022 eingetretenen deutlich veränderten Rahmenbedingungen (Ukrainekrieg, Anstieg der Inflationsrate, des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und der Baukosten), die sich aktuell zwar wieder etwas abgeschwächt haben, muss der Liegenschaftszinssatz deutlich höher in Ansatz gebracht werden. Darüber hinaus befindet sich Deutschland derzeit wirtschaftlich in einer Rezession.

Aus einem Vergleich der Änderung des Liegenschaftszinssatzes im Bereich der Landeshauptstadt München zwischen 2022 und 2024 (denn hier ist bereits das Marktgeschehen für 2024 ausgewertet und veröffentlicht) ergibt sich ein Zinssatzsteigerungsfaktor von etwa 1,65.

Bezogen auf seitens des Kemptener Gutachterausschusses veröffentlichten Zinssatz für 2022 ergäbe sich nun ein Liegenschaftszinssatz¹ von rd. 2,5 %.

Hierbei kann auch der Umstand subsumiert werden, dass die Chance sehr gering ist aus dem Bewertungsobjekt eine Wohnungseigentumsanlage nach dem WEG zu bilden (Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten für den Fremdenverkehr).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nun noch die Bauschäden bzw. der Instandsetzungsbedarf wertmindernd zu berücksichtigen. Da hier der Schadensgrad und die exakten Ursachen noch in keinster Weise bekannt sind, kann dieses Merkmal nur im Sinne einer Risikoposition pauschaliert nach Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht werden.

Schließlich gibt es noch geringe Unterschiede zwischen dem Ansatz beim Jahresrohertrag und den Bestandsmietverträgen. Dies kann aber vernachlässigt werden, da der Vertragsbeginn bzw. der Zeitpunkt der letzten Mietanpassung jeweils mehr als drei Jahre zurückliegen, sodass nach § 558 BGB eine Anpassung erfolgen kann. Darüber hinaus sind die Unterschiede aber auch relativ gering.

¹ In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

3.3 Plausibilitätsprüfungen

Rohertagsfaktor

Im zitierten Marktbericht 2022 für Kempten wird für Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Anteil bis zu 50 % ein durchschnittlicher Rohertagsfaktor (Verhältnis Kaufpreis dividiert durch den Jahresrohertrag) von 27,6 (mit einer Standardabweichung von +/- 3,0) angegeben. Der hier für das zu bewertende Objekt ermittelte Faktor liegt nur noch bei rd. 20,3 (vgl. Ergebniszusammenstellung). Dabei lassen sich auch dem bereits zitierten, aktuellen Marktbericht 2024 für München deutliche Rückgänge der Rohertagsfaktoren von 2022 auf 2024 entnehmen. Darüber hinaus ist dem Marktbericht 2022 für Kempten wiederum zu entnehmen, dass der Rohertagsfaktor bei geringer werdendem gewerblichen Anteil (dieser liegt beim Bewertungsobjekt nicht bei 50 %, sondern nur bei etwa 34 %) abnimmt. Insofern erscheint der hier ermittelte Wert durchaus plausibel.

Wohn-/Nutzflächenpreis

In dem oben zitierten Marktbericht wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.491 €/m² WF/NUF (in einer Spanne von 1.875 bis 3.153 €/m² WF/NUF) angegeben. Beim Bewertungsobjekt wurde ein Wert von 2.357 €/m² WF/NUF ermittelt (vgl. Ergebniszusammenstellung). Damit weicht der ermittelte Wert nicht im gleichen Verhältnis wie der Liegenschaftszinssatz bzw. der Rohertagsfaktor von den Angaben im Marktbericht ab. Dies liegt daran, dass die Immobilienpreise aktuell leicht unter dem Preisniveau von 2021/22 liegen, jedoch das Mietniveau deutlich höher ist, was wiederum mit einem deutlich höheren Liegenschaftszinssatz aufgefangen wird. In diesem Zusammenhang sei noch angemerkt, dass sich der für das Bewertungsobjekt ermittelte Wohn-/Nutzflächenpreis auf den Verkehrswert nach Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale bezieht. Dies deshalb, da bei der Auswertung durch den Gutachterausschuss Kempten immer der tatsächliche Kaufpreis (nur abzüglich des Werts für Inventar) herangezogen wurde. Ein gewisser Ansatz unbekannter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird dabei enthalten sein.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt aber keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Wohn- und Geschäftshäuser, bei denen eine spätere Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum aus ortsrechtlichen Gründen kaum möglich ist, nahezu ausschließlich nach Renditegesichtspunkten gehandelt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre in keinster Weise zielführend. Der „Substanzwert“ spielt nur insoweit eine Rolle, wie er die Ertragsfähigkeit des Objekts aus bautechnischer Sicht gewährleistet.

Da die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über den Liegenschaftszinssatz auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ausreichend gewürdigt wurde, auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und der so ermittelte Ertragswert auch über indirekte Vergleichswerte (Rohertragsfaktoren, Wohn- und Nutzflächenpreise) plausibilisiert werden konnte, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Ertragswertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Ertragswert, v or objektspezifischen Besonderheiten	1.546.506 €
Bodenwert	324.720 €
entspricht	21%
objektspezifische Besonderheiten	-78.000 €
	1.468.506 €
Verkehrswert	1.470.000 €
x-fache zum Jahresrohertrag (Rohertragsfaktor)	20,3-fache
relativer Wert (WF/NUF)	2.357 €/m ²
Bruttorendite	4,93%
Nettoanfangsrendite	3,34%

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Aspekte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Wertermittlungsobjekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs und ohne bewegliche Gegenstände/mögliches Zubehör, geschätzt:

1.470.000 €

(einemillionvierhundsiebzigtausend Euro)

Landsberg, 08.08.2025¹

¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form oder auszugsweise, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



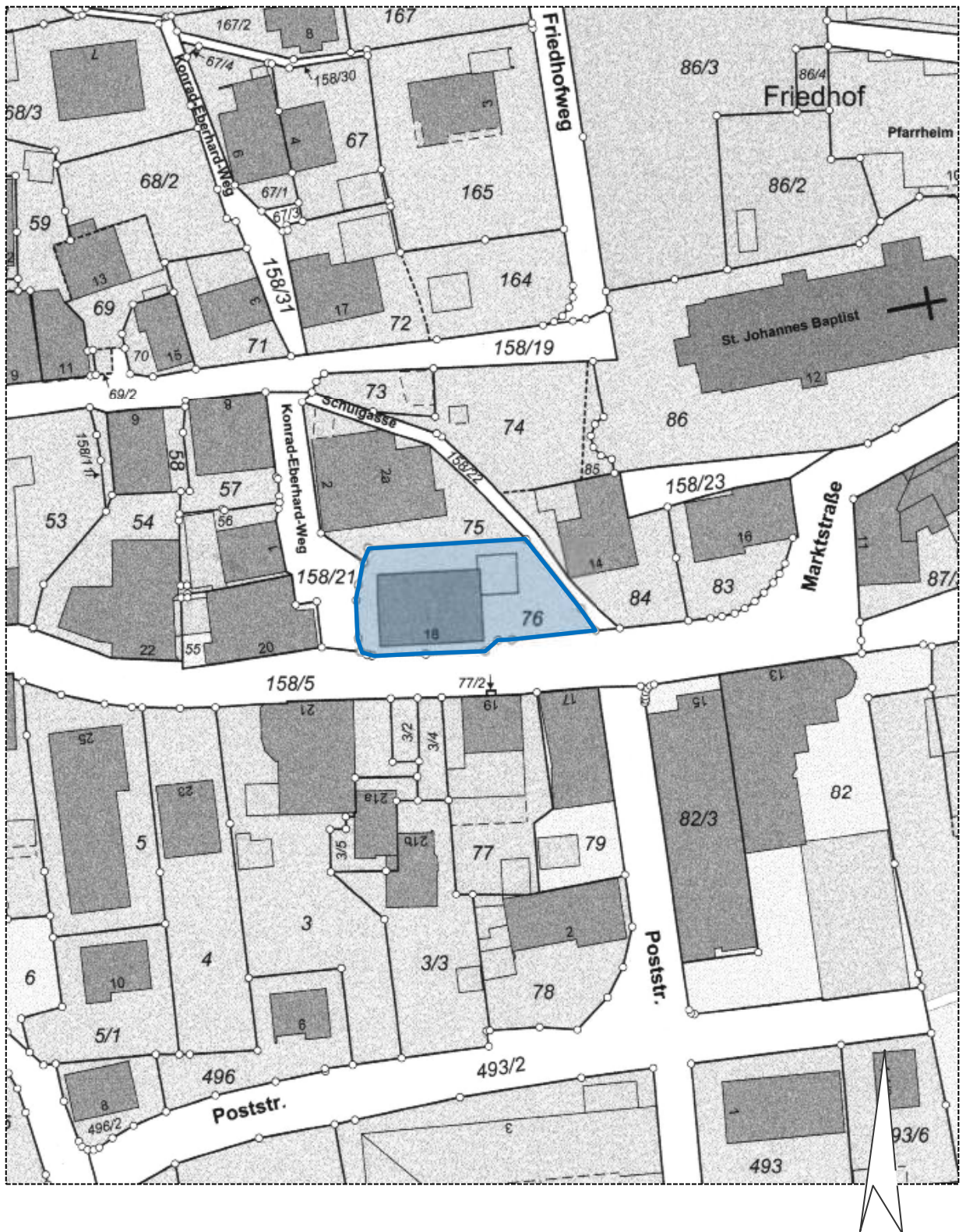
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



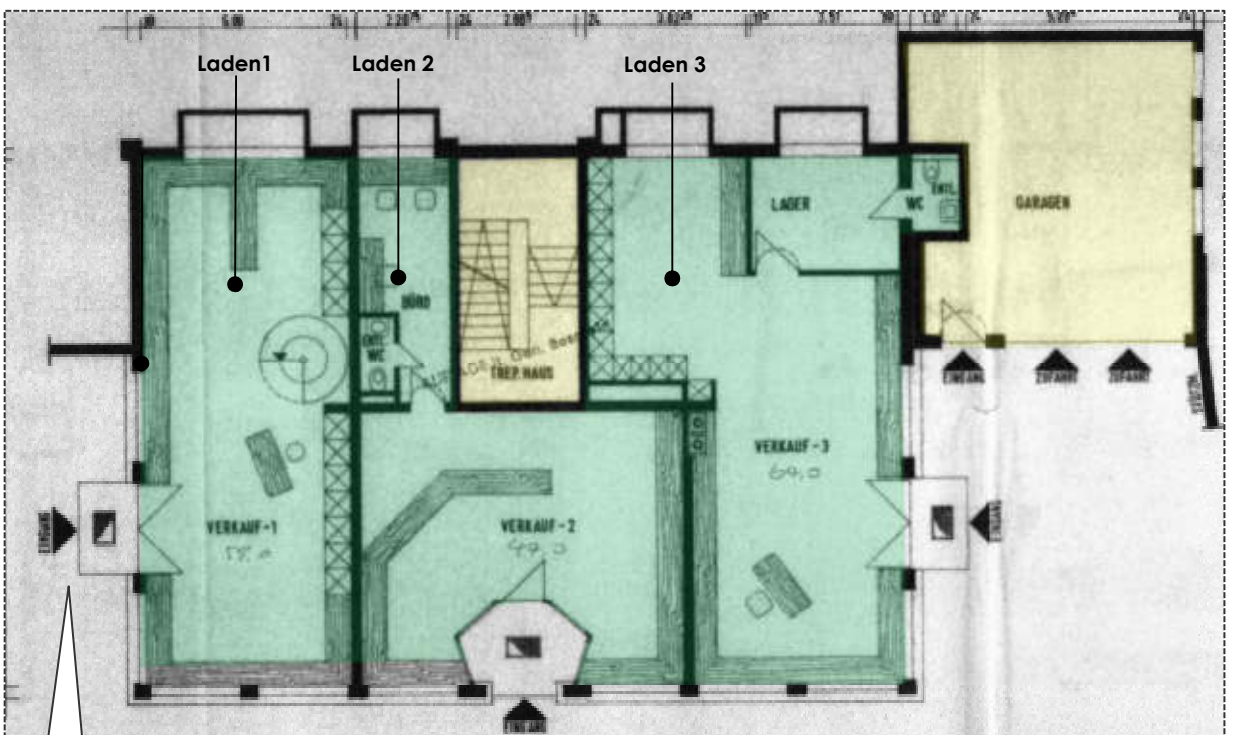
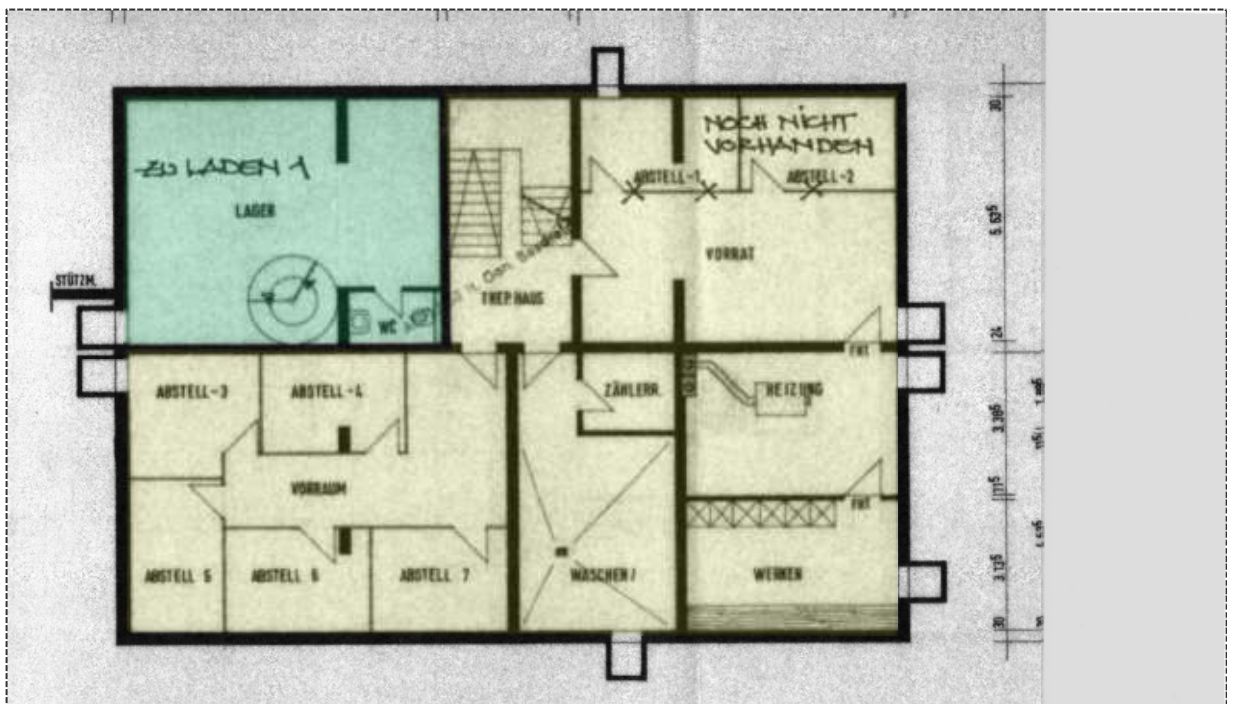
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

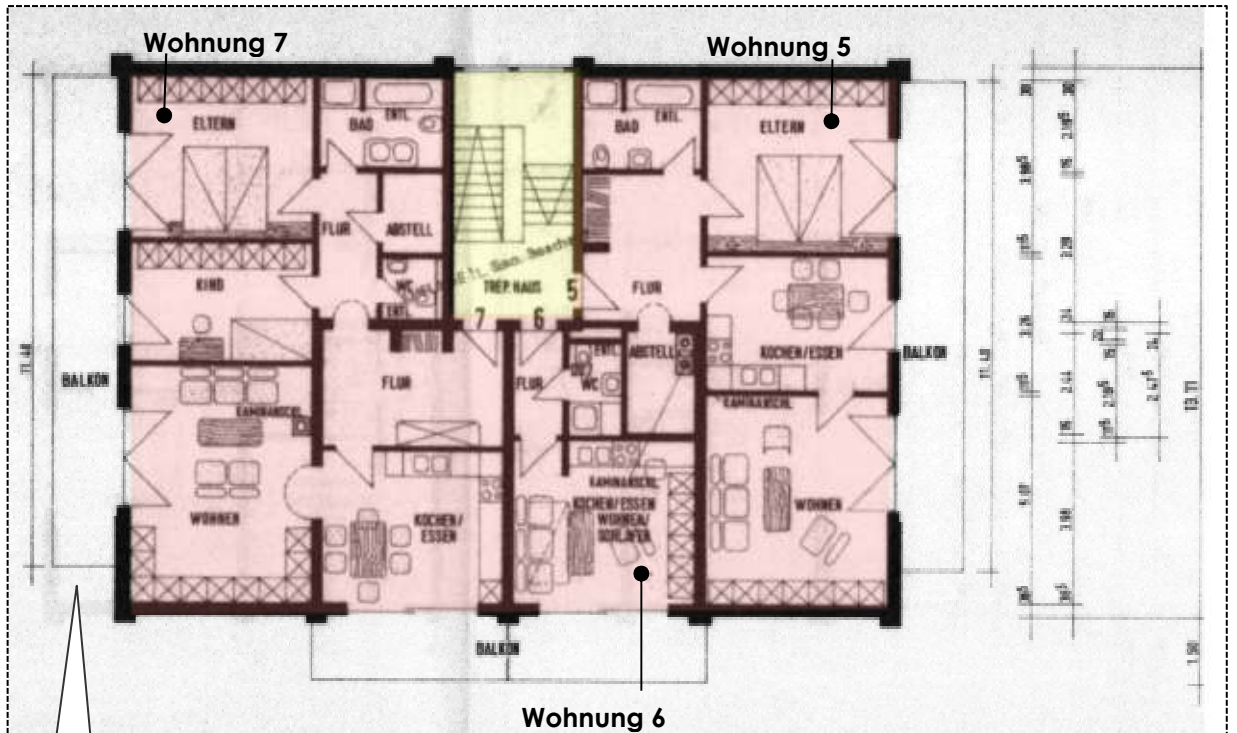
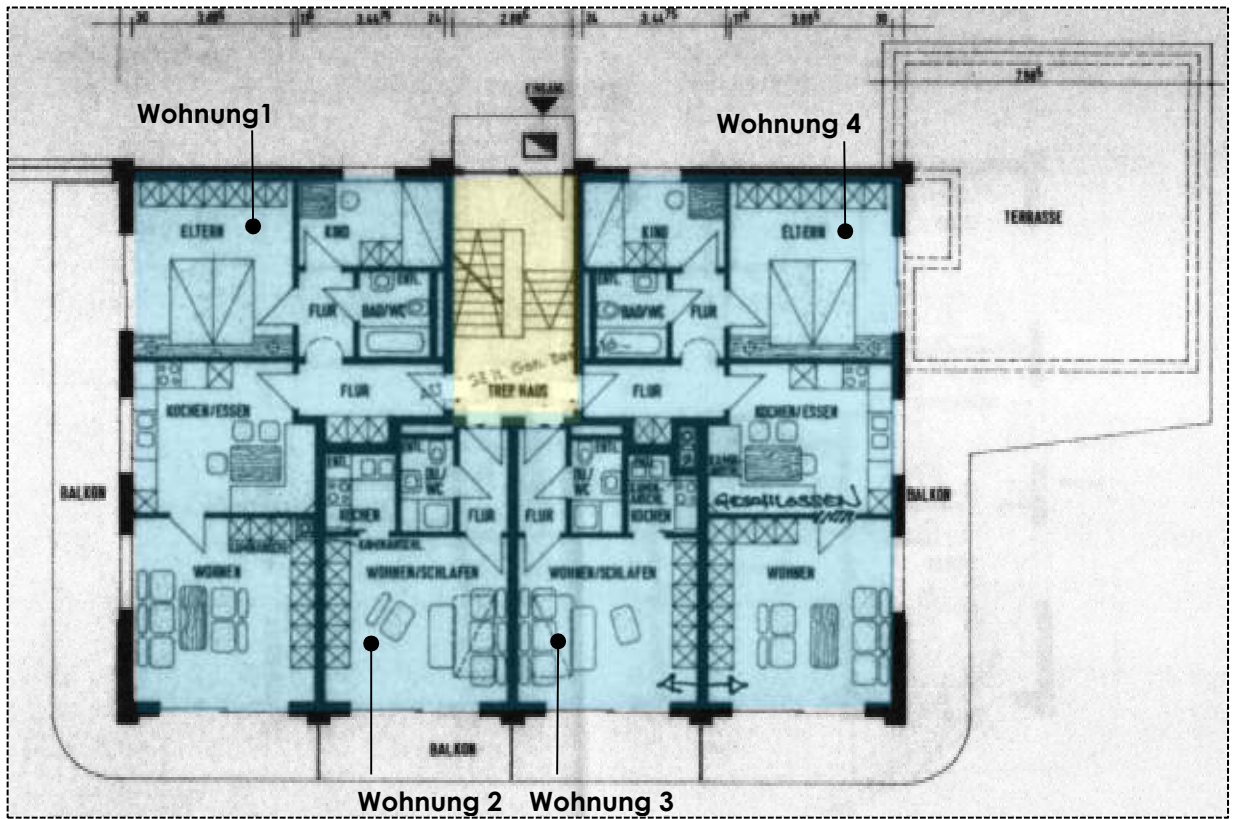
Grundriss Kellergeschoss¹



Grundriss Erdgeschoss

¹ Plangrundlagen aus der seinerzeitigen Baugenehmigung. Grundrisse haben sich geringfügig geändert.

Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Zusammenstellungen der BGF und wertrelevanten Geschossfläche¹

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF	Plausibilitätsprüfung der NRF im OG		
							NRF	KGF	KGF/BGF
Wohnhaus	KG	18,86 m	13,11 m	247,25 m ²	0%	0,00 m ²			
	EG	18,86 m	13,11 m	247,25 m ²	100%	247,25 m ²			
	OG	18,86 m	13,11 m	247,25 m ²	100%	247,25 m ²	199,07 m ²	48,18 m ²	19,5%
	DG	18,86 m	13,11 m	247,25 m ²	75%	185,44 m ²			
	Summe					679,94 m ²			
	gerundet		gerundet	990 m ²		680 m ²			
Garage	EG	7,14 m	7,13 m	50,91 m ²	0%	0,00 m ²			
	gerundet		gerundet	50 m ²		0 m ²			

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen.

Zusammenstellung der Wohn- und gewerblichen Nutzfläche¹

Geschoss / Nutzungseinheit	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF		Summe	gerundet	Plausibilitätsprüfung der NRF im OG	
			3 % Putzabzug	WF/NUF			einzeln	Summe
KG / Laden 1	Lager	34,75 m ²	33,71 m ²	33,71 m ²				
	WC	2,81 m ²	2,73 m ²	2,73 m ²	36,44 m ²	36 m ²		
EG / Laden 1	Verkauf	58,94 m ²	57,17 m ²	57,17 m ²	57,17 m ²	57 m ²		
EG / Laden 2	Verkauf	46,89 m ²	45,48 m ²	45,48 m ²				
	Büro	10,12 m ²	9,82 m ²	9,82 m ²				
	WC	1,76 m ²	1,71 m ²	1,71 m ²				
EG / Laden 3	Vorplatz	4,94 m ²	4,79 m ²		57,01 m ²	57 m ²		
	Verkauf	64,31 m ²	62,38 m ²	62,38 m ²				
	Lager	9,69 m ²	9,40 m ²	9,40 m ²				
Treppenhaus	WC	2,09 m ²	2,03 m ²	2,03 m ²	73,81 m ²	74 m ²		
	Treppenhaus	16,26 m ²	15,77 m ²				15,77 m ²	
OG / Whg. 1	Flur	7,04 m ²	6,83 m ²	6,83 m ²			6,83 m ²	
	Bad	3,51 m ²	3,40 m ²	3,40 m ²			3,40 m ²	
	Kind	7,14 m ²	6,93 m ²	6,93 m ²			6,93 m ²	
	Eltern	16,41 m ²	15,92 m ²	15,92 m ²			15,92 m ²	
	Kochen/Essen	14,86 m ²	14,41 m ²	14,41 m ²			14,41 m ²	
	Wohnen	19,30 m ²	18,72 m ²	18,72 m ²			18,72 m ²	
	Balkon (25%)	7,06 m ²	6,85 m ²	6,85 m ²	73,06 m ²	73 m ²		
OG / Whg. 2	Flur	2,96 m ²	2,87 m ²	2,87 m ²			2,87 m ²	
	Bad	2,80 m ²	2,72 m ²	2,72 m ²			2,72 m ²	
	Kochen	3,05 m ²	2,96 m ²	2,96 m ²			2,96 m ²	
	Wohnen/Schlafen	17,45 m ²	16,93 m ²	16,93 m ²			16,93 m ²	
OG / Whg. 3	Balkon (25 %)	1,73 m ²	1,68 m ²	1,68 m ²	27,16 m ²	27 m ²		
	Flur	2,96 m ²	2,87 m ²	2,87 m ²			2,87 m ²	
	Bad	2,80 m ²	2,72 m ²	2,72 m ²			2,72 m ²	
	Kochen	2,76 m ²	2,68 m ²	2,68 m ²			2,68 m ²	
	Wohnen/Schlafen	17,45 m ²	16,93 m ²	16,93 m ²			16,93 m ²	
	Wohnen	19,47 m ²	18,89 m ²	18,89 m ²			18,89 m ²	
	Balkon (25 %)	1,73 m ²	1,68 m ²	1,68 m ²				
OG / Whg. 4	Balkon (25 %)	4,06 m ²	3,94 m ²	3,94 m ²	49,71 m ²	50 m ²		
	Flur	7,04 m ²	6,83 m ²	6,83 m ²			6,83 m ²	
	Bad	3,54 m ²	3,43 m ²	3,43 m ²			3,43 m ²	
	Kind	7,14 m ²	6,93 m ²	6,93 m ²			6,93 m ²	
	Eltern	16,41 m ²	15,92 m ²	15,92 m ²			15,92 m ²	
	Kochen/Essen	14,86 m ²	14,41 m ²	14,41 m ²			14,41 m ²	
	Balkon (25 %)	3,00 m ²	2,91 m ²	2,91 m ²	50,43 m ²	50 m ²		
DG / Whg. 5	Diele	9,17 m ²	8,89 m ²	8,89 m ²				
	Abstellraum	3,50 m ²	3,40 m ²	3,40 m ²				
	Bad	6,46 m ²	6,27 m ²	6,27 m ²				
	Eltern	17,04 m ²	16,53 m ²	16,53 m ²				
	Kochen/Essen	14,30 m ²	13,87 m ²	13,87 m ²				
	Wohnen	22,23 m ²	21,56 m ²	21,56 m ²				
	Balkon (25%)	4,28 m ²	4,15 m ²	4,15 m ²	74,67 m ²	75 m ²		
DG / Whg. 6	Flur	2,96 m ²	2,87 m ²	2,87 m ²				
	Bad	2,80 m ²	2,72 m ²	2,72 m ²				
	Wohnen/Schlafen/Kochen	17,35 m ²	16,83 m ²	16,83 m ²				
	Balkon (25 %)	1,86 m ²	1,80 m ²	1,80 m ²	24,22 m ²	24 m ²		
DG / Whg. 7	Diele	16,57 m ²	16,07 m ²	16,07 m ²				
	Abstellraum	2,39 m ²	2,32 m ²	2,32 m ²				
	WC	1,65 m ²	1,60 m ²	1,60 m ²				
	Bad	6,47 m ²	6,28 m ²	6,28 m ²				
	Eltern	17,04 m ²	16,53 m ²	16,53 m ²				
	Kind	11,66 m ²	11,31 m ²	11,31 m ²				
	Wohnen	24,86 m ²	24,11 m ²	24,11 m ²				
	Kochen/Essen	16,01 m ²	15,53 m ²	15,53 m ²				
	Balkon (25 %)	6,14 m ²	5,96 m ²	5,96 m ²	99,71 m ²	100 m ²		
Summe				623,39 m ²		623 m ²		199,07 m ²

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen.

Lage des Bewertungsobjekts im städtebaulichen Umfeld



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Nordseitiger Haupteingang



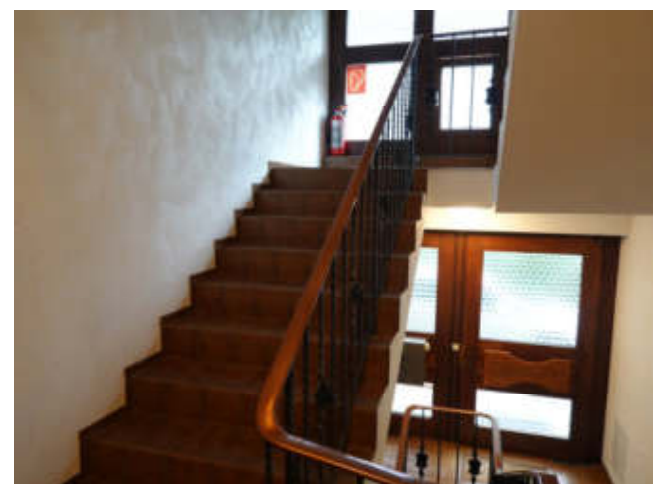
Westfassade des Bewertungsobjekts



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Allgemeines Treppenhaus

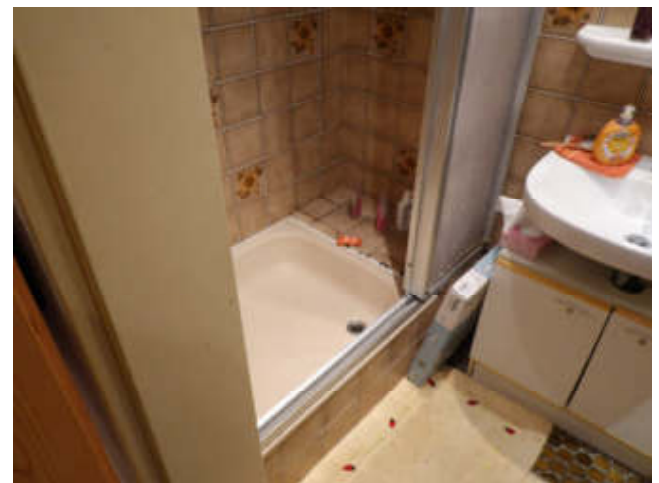
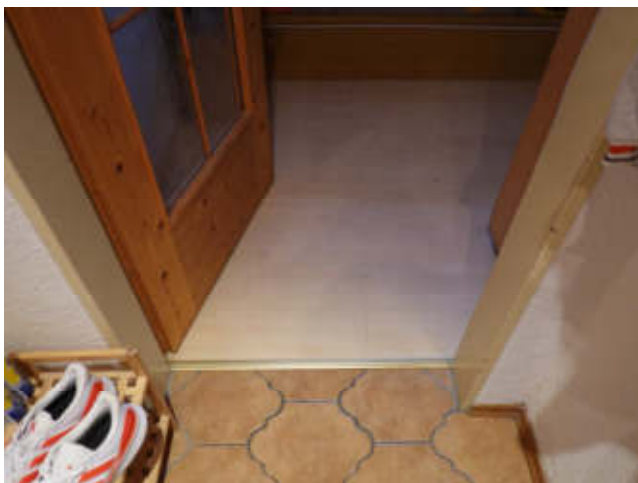


Beispiel Ausstattungsstandard Wohnung 1 (Böden, Türen, Wände) und Bad



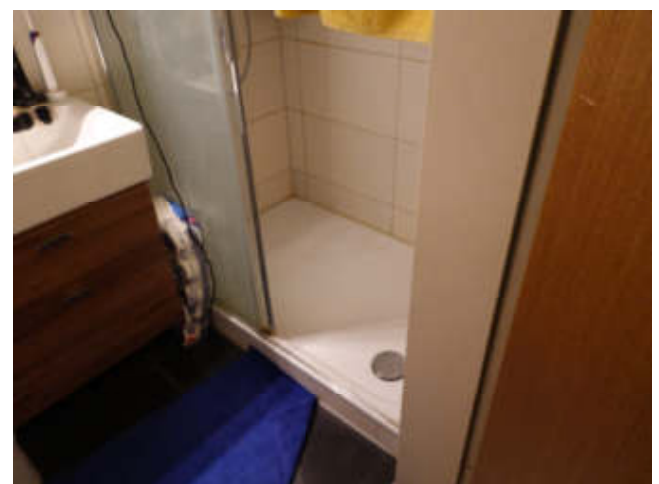
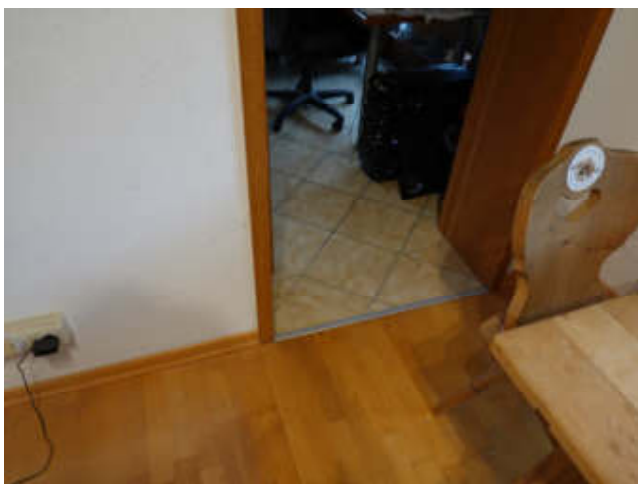
Beispiel Ausstattungsstandard Wohnung 2

Bad Wohnung 2



Beispiel Ausstattungsstandard Wohnung 3

Bad Wohnung 3



Ostseitige Terrasse Wohnung 4



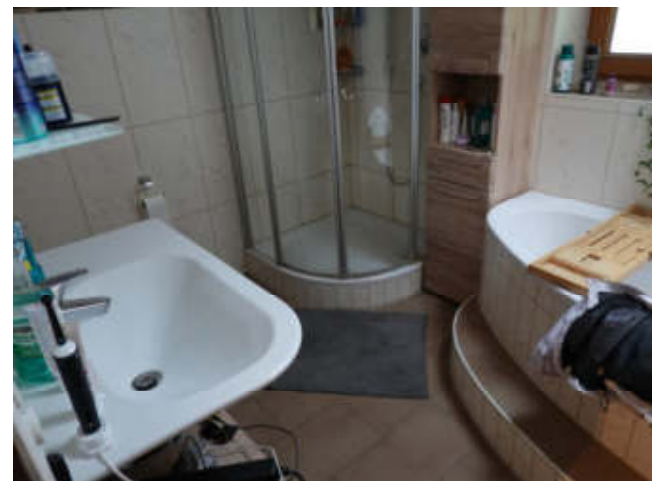
Bad Wohnung 4



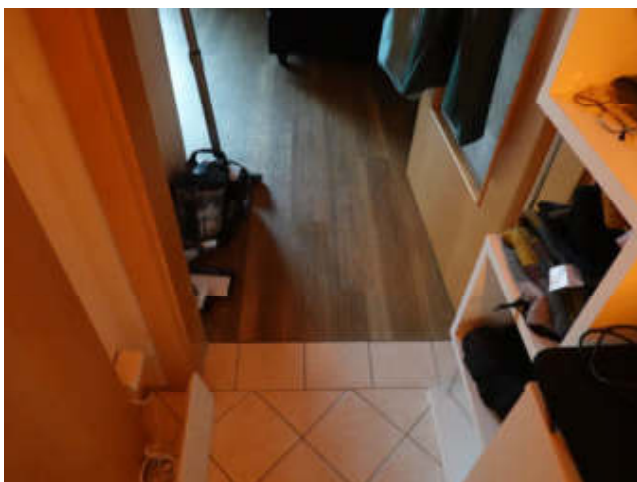
Beispiel Ausstattungsstandard Wohnung 5



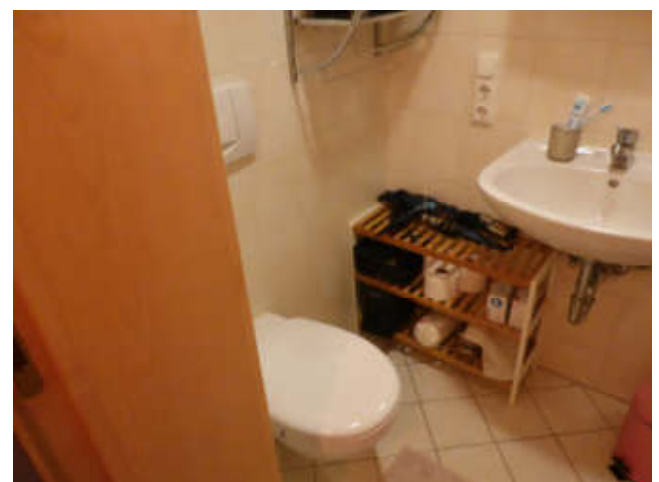
Bad Wohnung 5



Beispiel Ausstattungsstandard Wohnung 6



Bad Wohnung 6



Beispiel Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) Wohnung 7 und Bad



Blick in den Dachspitz



Kellerabstellräume für die Wohnungen



Waschküche im KG



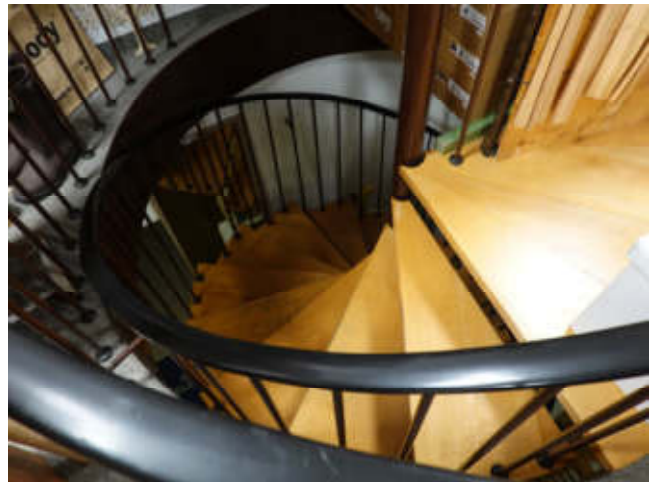
„Feuchtigkeitserscheinungen“ im KG



Decke der Ladeneinheit 1 und Treppenabgang zum Lager ins KG



Ausstattungsstandard Laden 2



Beispiel Ausstattungsstandard WC im Laden 2



Blick in die Garage



Feuchtigkeitsschäden in der Garage

