



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13

e-mail

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

wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 7/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87527 Sonthofen, Jahnstr. 1
31,8/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 881, Gemarkung Sonthofen, verbunden mit dem Sonder- eigentum an der Wohnung Nr. W5 lt. Aufteilungsplan	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	27.03.2025
Verkehrswert	340.000 €
Gutachtennr. 270325	Ausfertigungsdatum 23.04.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum Nr. W5	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 13
3.3	Ertragswertverfahren	Seite 16
4.	ERGEBNIS	Seite 19

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 29 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten		
Gerichtsaktenzeichen	K 7/24 (Beschluss 16.01.2025)		
Wertermittlungsobjekt	Adresse	87527 Sonthofen, Jahnstr. 1	
	Grundbuch	Amtsgericht Kempten Wohnungsgrundbuch von Sonthofen Blatt 7872 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 31,8/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 881, verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh- nung Nr. W5 lt. Aufteilungsplan	
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens		
Ortsbesichtigung	27.03.2025 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit einer Verfahrensbeteiligten		
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	27.03.2025		
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 16.01.2025		
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadt Sonthofen (Bauplanungsrecht, Erschließung) Landratsamt Oberallgäu (Altlasten) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Oberallgäu (immobilienspezifische Da- ten) Zuständige Hausverwaltung (Hausgeld, Rücklagenbestand, Energieausweis, Eigentümerversammlungsprotokolle) Amtsgericht Sonthofen (Teilungsplan, Teilungserklärung) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (amtlicher Lageplan) Ein- schlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen		
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauges- etzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermitt- lungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)		

¹ 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.

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 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 Flächen wurden der Teilungserklärung und den Teilungsplänen entnommen. 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 durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug (letzte Änderung 19.03.2024) entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens.

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 Grundstück liegt in der im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben) gelegenen, landesplanerisch als Mittelzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen und gleichzeitig als Kreisstadt geführten Stadt Sonthofen. Die Einwohnerzahl kann mit ca. 21.500 (mit stagnierender Tendenz) und die mittlere Höhenlage mit 741 m ü.NN angegeben werden. Die Stadt liegt landschaftlich reizvoll am Rande der Allgäuer Alpen und im Schnittpunkt der B 19 (Kempten-Oberstdorf) und der B 308 (Sonthofen-Bad Hindelang). Weiterhin besitzt Sonthofen einen Bahnhof, der wochentags mindestens stündlich bedient wird, an der Nahverkehrsstrecke Immenstadt-Oberstdorf. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt die Stadt in einer Region, die mit leichten Zukunftschancen geführt wird. Zur Autobahn A 7 (Ulm-Füssen) sind es ca. 30 km, ebenso wie zum Oberzentrum Kempten.

Mikrolage

Integrierte Ortslage an der zum Stadtzentrum führenden Grüntenstraße, nördlich des Stadtkerns, aber noch südlich der B 308.

Umgebung

Geschosswohnungsbau, sehr unterschiedlichen Baujahrs und errichtet in offener, durchschnittlich drei- bis viergeschossiger Bauweise. Nur im westlichen Bereich geht die Bebauung über zu individuellem Wohnungsbau in der Art von Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Stadtzentrum mit Fußgängerzone und Kurpark liegen in noch üblicher fußläufiger Entfernung. Nur der Bahnhof, das Gymnasium, die Eissporthalle, das Freizeitbad und der die Stadt umgebende Naturraum (insbesondere nordöstlich der Aufstieg zum Grünten) liegen etwas weiter entfernt, sind aber auch in wenig Fahrminuten zu erreichen. Auch die Auffahrt auf die B 308 und weiterführend auf die B 19 muss als günstig bezeichnet werden.

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

1.986 m².

Gestalt | Topographie

Unregelmäßiger Zuschnitt, aber ebenes Gelände.

Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Das Grundstück liegt nördlich an der Jahn-, östlich an der Grünten- und südlich an der Peter-Dörfler-Straße, die aber über einen Fuß- und Radweg verengt wird und sich deshalb nicht als Durchgangsstraße darstellt, an; alles öffentlich-rechtlich als Ortsstraßen gewidmete, asphaltierte und ortsüblich ausgebaute Verkehrsflächen. Parkraum im öffentlichen Raum ist gegeben, aber knapp. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver-/Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme) an das öffentliche Netz angeschlossen. Es wird unterstellt, dass die Herstellung der Straßen vermutlich länger als vor 25 Jahren² begonnen wurde. Es wäre deshalb nach § 5a Abs. 7 KAG ab dem 01.04.2021 weder ein Erschließungsbeitrag noch ein Straßenausbaubeitrag zu bezahlen. Insofern wird der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15, wobei das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der heutigen Bebauung ausgeschöpft ist.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Anlage mit 24 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

² Eine vollkommen rechtssichere Aussage hierüber konnte seitens der Stadt nicht generiert werden.

Äußeres Erscheinungsbild

Großvolumiger, kompakter Baukörper mit 4 Vollgeschossen und aufgesetztem Satteldach.

Baujahr

Ca. 1981¹.

Grundrissliche Konzeption und Außenanlagen

Der Zugang erfolgt nördlich über die Jahnstraße und führt in ein Treppenhaus, das alle Geschosse (vom KG bis ins DG) miteinander verbindet. Ein Aufzug wird nicht angeboten. Die Wohnungen werden über einen L-förmigen, über Eck geführten Mittelflur erschlossen. Im KG befinden sich insbesondere die, den Wohn- und Gewerbeeinheiten zugeordneten Kellerabstellräume, ein Fahrrad- und ein Trockenraum und der Zugang zur Tiefgarage. Letztere wird nordwestseitig von der Jahnstraße über eine einseitig befahrbare Rampe angefahren. Das EG zeigt südseitig, ostseitig und nordseitig Schaufensterfronten der Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus werden nordseitig an der Jahnstraße und südseitig an der Peter-Dörfler-Straße mit Betonverbundsteinpflaster befestigte Außenstellplätze als Senkrechtparker (als den Nutzungseinheiten zugeordnete Sondernutzungsrechte) angeboten. Südwestseitig befindet sich noch eine allgemeine Grünfläche (nicht mit Sondernutzungsrechten der EG-Wohnungen belegt).

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Massivbauweise | Außen- und Innenwände Mauerwerk (im KG Stahlbeton) | Fassade verputzt | Massivdecken | Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, gestrichen | Massivtreppe, Natursteinbelag, Stahlstabgeländer | Allgemeinflure mit PVC-Belag; im KG Estrich | Holzfenster, isolierverglast, Rollläden; im EG Kunststoff- und Leichtmetallfenster | Hauseingang als Glas-Leichtmetallrahmenelement | Klingel- und Gegensprechanlage; separate Briefkastenanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren furniert; Stahlzargen, gestrichen | Überwiegend den Wohnungen vorgelagerte Balkone und Loggien (Stahlbetonplatten, Betonbrüstungen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Fernwärme; Wärmeerzeuger aus 2009)

¹ Laut vorgelegten Energieausweis.

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 22.10.2018 wird ein Endenergieverbrauch von rd. 87 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von rd. 9 kWh/(m²a) dokumentiert. Der Endenergieverbrauch entspricht dabei der Energieeffizienzklasse C und liegt nach der symbolischen Farbskala (Ampelfarben) im gelben und damit energetisch durchschnittlichen Bereich des allgemeinen Wohngebäudebestands.

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich überwiegend in einem dem bereits fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand. Die Fenster (Gemeinschaftseigentum) werden sukzessive ausgetauscht (Kunststofffenster, 3-fach-verglast). Dies erfolgt für das Bewertungsobjekt nach aktuellem Kenntnisstand noch in diesem Jahr. Die Kosten in Höhe von aktuell rd. 250.000 € werden als Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen finanziert. Auf das Bewertungsobjekt kommen voraussichtlich rd. 8.000 € zu. Weitere sonderumlagenfinanzierte Maßnahmen sind derzeit nicht geplant. Es wird unterstellt, dass die sonstige laufende Instandhaltung bzw. Instandsetzung und eventuell notwendig werdende Maßnahmen bezüglich des GEG (Gebäudeenergiegesetz) über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt werden können.

2.3 Sondereigentum Nr. W 5

Lage der Wohnung

Im 1. OG, Süd Mitte.

Grundrissliche Konzeption

Es handelt sich um eine 3-Zi.-Whg. mit Mittelflur, WC, Bad, Küche und einem großflächigen, insbesondere nach Süden orientierten Balkon. Die Aufenthaltsräume werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen gut belichtet und belüftet. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Das Bad und das WC sind innenliegend und werden mechanisch entlüftet. Die Küche ist befenstert und wird dadurch natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhe kann mit ca. 2,40 m als durchschnittlich eingestuft werden.

Ausstattungsstandard¹

Bodenoberbeläge Fliesen | Im WC Boden und Wände (bis ca. 1,70 m) gefliest mit wandhängender Toilette (Unterputzspülkasten) und Waschbecken; Bad mit Waschbecken, Waschmaschinenaufstellfläche und Wanne (mit seitlichem Einstiegsausschnitt); mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Wände verputzt und gestrichen | Heizkörper als wandhängende Gliederheizkörper | Holzfenster, isolierverglaste, lasiert | Holzwerkstofftüren, lackiert | Übliche Elektroausstattung | Balkon mit Waschbetonplatten belegt (geschlossene Brüstung)

Größe²

Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	3 % Putzabzug	gerundet
Schlafen	17,81 m ²			
Kind	15,21 m ²			
Wohnen	22,10 m ²			
Flur	7,84 m ²			
WC	1,84 m ²			
Bad	4,86 m ²			
Kochen	7,60 m ²			
Balkon (50 %)	11,01 m ²	88,27 m ²	85,62 m ²	86 m ²

Kellerabstellraum

Dem Wohnungseigentum Nr. W5 ist der Kellerabstellraum Nr. 5 als Holzlattenverschlag zugeordnet (Lage vgl. Anlagen).

Erhaltungszustand

Das Wohnungseigentum stellt sich in einem guten Erhaltens- und Pflegezustand dar. Allerdings ist die Badewanne mit einem seitlichen Ausschnitt versehen (vergleiche Foto in den Anlagen). Diese wäre auszu-tauschen.

Eventuelles Zubehör

In der Küche ist eine Einbauküche eingebaut, der aber kein wesentlicher Zeitwert mehr beigemessen werden kann.

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben, in Anlehnung an die, in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen.

² In der Teilungserklärung wird eine Wohnfläche von 87,5 m² angegeben. Dabei ist nicht bekannt, ob hierbei bereits der Putzabzug erfolgt ist. Aus den Bauplanunterlagen wurde allerdings eine etwas geringere Wohnfläche herausgemessen, die hier zugrunde gelegt wird.

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. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungs-/Teileigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt.

Abt. II

Hier ist am Flurstück 881 ein Fahrrecht zugunsten des westlich angrenzenden Flurstück 881/4 und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, was bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aber nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben wird.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Vermietungszustand

Nicht vermietet.

Sondernutzungsrechte

Dem Wohnungseigentum Nr. W5 ist der Kfz-Außenstellplatz Nr. 2 als Sondernutzungsrecht zugeordnet (vgl. Lageplan in den Anlagen).

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Teilungserklärung 08.07.1980 (Begründung von Wohnungseigentum)
| Eine gewerbliche Nutzung des Wohnungseigentums W5 ist laut Teilungserklärung möglich | Das Wohnungseigentum ist frei veräußerbar

Wohngeld und Rücklagen

Lt. Wirtschaftsplan für 2024 (für 2025 liegt dieser noch nicht vor) der Hausverwaltung beträgt das monatliche (gezahlt wird aber vierteljährlich) Wohngeld 225 € (rd. 2,62 €/m² WF) inkl. Heizung und Rücklagenzuführung (Letztere rd. 58 €). Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 131 €	(rd. 1,52 €/m² WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 94 €	(rd. 1,10 €/m² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für das Wohnungseigentum nur rd. 1.910 €.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu landschaftlich attraktiv am Rande der Allgäuer Alpen gelegene und landesplanerisch als Mittelzentrum geführte Kreisstadt Sonthofen
Mikrolage	- Gute infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung - Umgebung überwiegend als mehrgeschossiger Wohnungsbau älteren Baujahrs - Zusammenfassend: durchschnittliche Wohnlagenqualität
Gemeinschaftseigentum	- 1.986 m² großes, dreiseitig erschlossenes Grundstück - Wohnungseigentumsanlage mit 24 Wohn-, 4 Gewerbeeinheiten (insbesondere im EG), 1 Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und weiteren Außenstellplätzen als Senkrechtparker (Sondernutzungsrechte) - Baujahr ca. 1981, geringer Modernisierungsgrad - Unterkellert (Abstell- und Gemeinschaftsräume), darüber 4 Vollgeschosse und ausgebautes DG; kein Aufzug; Massivbauweise; höchstens mittlerer Ausstattungsstandard; baualtersadäquater Erhaltungszustand; durchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gegeben
Sondereigentum Nr. W5	- Lage im 1.OG, Mitte, links - 3-Zi.-Whg. mit rd. 86 m² WF und Kellerabstellplatz - Mittlerer Ausstattungsstandard - Durchschnittlicher Erhaltungszustand - Gängige grundrissliche Konzeption (gut nutzbarer Südbalkon) - Gute Orientierung nach Süden und Westen - Nicht vermietet - Außenstellplatz als Sondernutzungsrecht - Unterdurchschnittliche Höhe des Wohngeldes; aber Fenster werden voraussichtlich dieses Jahr noch erneuert; dadurch werden Sonderumlagen fällig - Durchschnittliche Höhe des Rücklagenbestands
Marktlage	- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, der Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft - 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.

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Renditeaspekten gehandelt wird. Der Sachwert spielt bei dieser Art der baulichen Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da auf Nachfrage des Verfassers seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten und das **Vergleichswertverfahren** den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** wird auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

3.2 Vergleichswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können. Diese dürfen im Gutachten aber nur anonymisiert wiedergegeben werden. Da aber i.d.R. trotzdem Unterschiede zum Bewertungsobjekt bestehen, sind diese mittels Umrechnungskoeffizienten oder mit marktgerechten Zu- bzw. Abschlägen in freier Schätzung auszugleichen. Allerdings sind nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Dies kann insbesondere durch den Variationskoeffizient¹ und die Standardabweichung² vom Median³ geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar. Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der Mittelwert ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Wohnfläche multipliziert wird. Da auch Vergleichspreise die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

Vergleichswertermittlung

Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss wurden 6 Kaufpreise (keine Angebotspreise) zur Verfügung gestellt werden, wobei aber nur 4 Objekte eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt aufweisen. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert nun wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise				Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche rd.	an die Mikro-lage	Ge-schoss-lage	Kaufpreis	an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größe	an die Mikro-lage	an die Geschoss-lage	
a	1/2023	78 m ²	schlechter	1.OG	4.281 €/m ²	-4%	-1%	5%	0%	4.281 €/m ²
b	6/2023	60,5 m ²	ähnlich	1.OG	4.318 €/m ²	-2%	-5%	0%	0%	4.016 €/m ²
c	9/2023	53 m ²	ähnlich	1.OG	4.057 €/m ²	0%	-6%	0%	0%	3.814 €/m ²
d	1/2025	62,5 m ²	ähnlich	1.OG	4.232 €/m ²	0%	-5%	0%	0%	4.020 €/m ²
arithmetisches Mittel										4.033 €/m ²

Median:
4.018 €/m²

Standardabweichung:
166 €/m²

Variationskoeffizient: 4%

2-Sigma-Regel: 3.701 €/m²
4.365 €/m²

vorläufiger Vergleichswert

4.033 €/m² x 86 m² =

346.838 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-5.000 €

Vergleichswert

341.838 €

¹ Dieser stellt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel dar.

² Die Standardabweichung ist das Maß für die Streubreite der Werte rund um den arithmetischen Mittelwert. Vereinfacht ausgedrückt ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller Werte vom Durchschnitt.

³ Der Median ist genau der Wert, der in der Mitte steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“

Zunächst ist anzumerken, dass die angeführten Objekte in Anlagen liegen, die hinsichtlich Baujahr und Vermietungsstand (alle waren zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht vermietet) mit dem Bewertungsobjekt gut vergleichbar sind. Eine diesbezügliche Anpassung kann deshalb entfallen. Es müssen aber Anpassungen auf Basis der folgenden, weiteren Kriterien durchgeführt werden:

- Da die Kaufpreise nicht mit dem Wertermittlungstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Wohnimmobilienmarkt berücksichtigt werden. Dabei lag das Preisniveau bis etwa Mitte 2023 noch höher als zum Wertermittlungstichtag¹. Um hier eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, sind für die Objekte a und b entsprechende Abschläge anzusetzen.
- Weiterhin ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei größere Wohnungen i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als kleinere Wohnungen. Da alle Vergleichsobjekte kleiner als das Bewertungsobjekt sind, sind hier angemessene Abschläge in Ansatz zu bringen².
- Darüber hinaus muss auch die Mikrolage beim Vergleichsobjekt a als schlechter als beim Bewertungsobjekt eingestuft werden, so dass hier ein Zuschlag in Ansatz gebracht werden muss, um eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen.
- Schließlich ist auch noch die Geschosslage wertrelevant. Da alle Objekte dem 1.OG zuzuordnen sind, können entsprechende Anpassungen entfallen.

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier ist nun noch der Außenstellplatz mit rd. 5.000 € werterhöhend und es sind die voraussichtliche Sonderumlage (rd. 8.000 €) und die Reparatur der Badewanne (rd. 2.000 €) wertmindernd zu berücksichtigen, was einen Gesamtabschlag von rd. 5.000 € ergibt.

¹ Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

² Vgl. Anpassungen in Anlehnung an Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage, 2023, S. 1553

3.3 Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

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. Wohnungseigentumsanlagen werden aber in der Regel nicht liquidiert. Sie besitzen also auch eine fiktiv „ewige“ Restnutzungsdauer. Insofern kann üblicherweise bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum, insbesondere auch bei größeren Anlagen, auf eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils verzichtet werden. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil generiert wird, kann also auf „ewig“ kapitalisiert werden (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente nach § 34 ImmoWertV).

Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und 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.

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

Der Ertragswert

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

Wohnungseigentum Nr. W5	86 m² WF	x	9,00 €/m²	x	12 Mon.	=	9.288 €
Jahresrohertrag							9.288 €
Mietausfallwagnis	2% von	9.288 €	=				186 €
Verwaltung	430 €/Wohneinheit	x	1 WE	=			430 €
Instandhaltung	14 €/m²	x	86 m²	=			1.204 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 20% vom Jahresrohertrag)						-1.820 €
Jahresreinertrag							7.468 €
Kapitalisierungsfaktor bei 1,80% und "ewiger Restnutzungsdauer":					46,22		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			7.468 €	x	46,22	=	345.171 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale							-5.000 €
Ertragswert							340.171 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Für Sonthofen gibt es einen qualifizierten Mietspiegel. Weiterhin gilt für Sonthofen die „Mietpreisbremse“; d. h., bei Neuvermietung darf die Miete nur maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Daraus ergibt sich, je nach Interpretation des Mietspiegels, für das Bewertungsobjekt eine Neuvermietungsmiete von etwa 9,00 €/m² WF (monatliche Nettokaltmiete). Die tatsächlichen Angebotsmieten liegen deutlich höher, können hier aber nicht herangezogen werden.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an¹.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine aktuellen Liegenschaftszinssätze.

¹ Hier sei noch angemerkt, dass es sich um einen durchschnittlichen, langfristigen (hier: „ewige Restnutzungsdauer“) Ansatz gemäß ImmoWertV handelt.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier für Wohnungseigentum eine Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im Sonthofener Raum seit jeher geringer ist und von einer relativ niedrigen, rechtlich „gedeckelten“ Miete ausgegangen werden muss, wird ein Ansatz im deutlich unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Vergleichswertermittlung.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024

² 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.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird.

Da seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten, das Vergleichswertverfahren die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, weiterhin objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt wurden und auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert dem Vergleichswert sehr nahe kommt und diesen dadurch stützt, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen aus dem Ergebnis des vorangegangenen direkten Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswertverfahren, vor objektspezifischen Besonderheiten	346.838 €
Wohnungseigentum Nr. W5	relativer Wert WF 4.033 €/m²
Ertragswertverfahren, vor objektspezifischen Besonderheiten	345.171 €
Wohnungseigentum Nr. W5	relativer Wert WF 4.014 €/m²
Abweichung Ertragswert zum Vergleichswert	0%
objektspezifische Besonderheiten	-5.000 €
	341.838 €
Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. W5	rd. 340.000 €

Der Verkehrswert

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

340.000 €

(dreihundertvierzigtausend Euro)

Landsberg, 23.04.2025¹

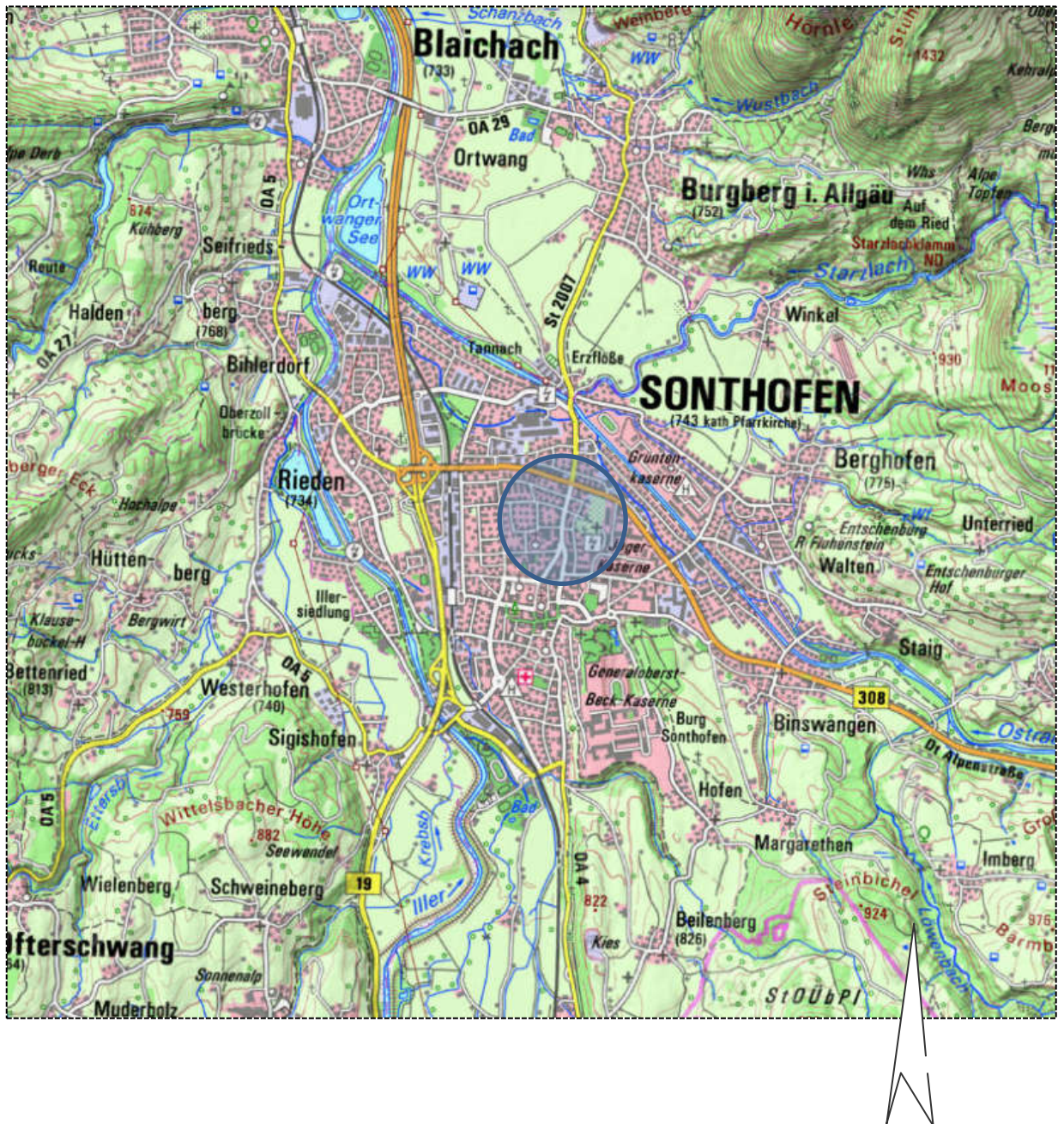
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, 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

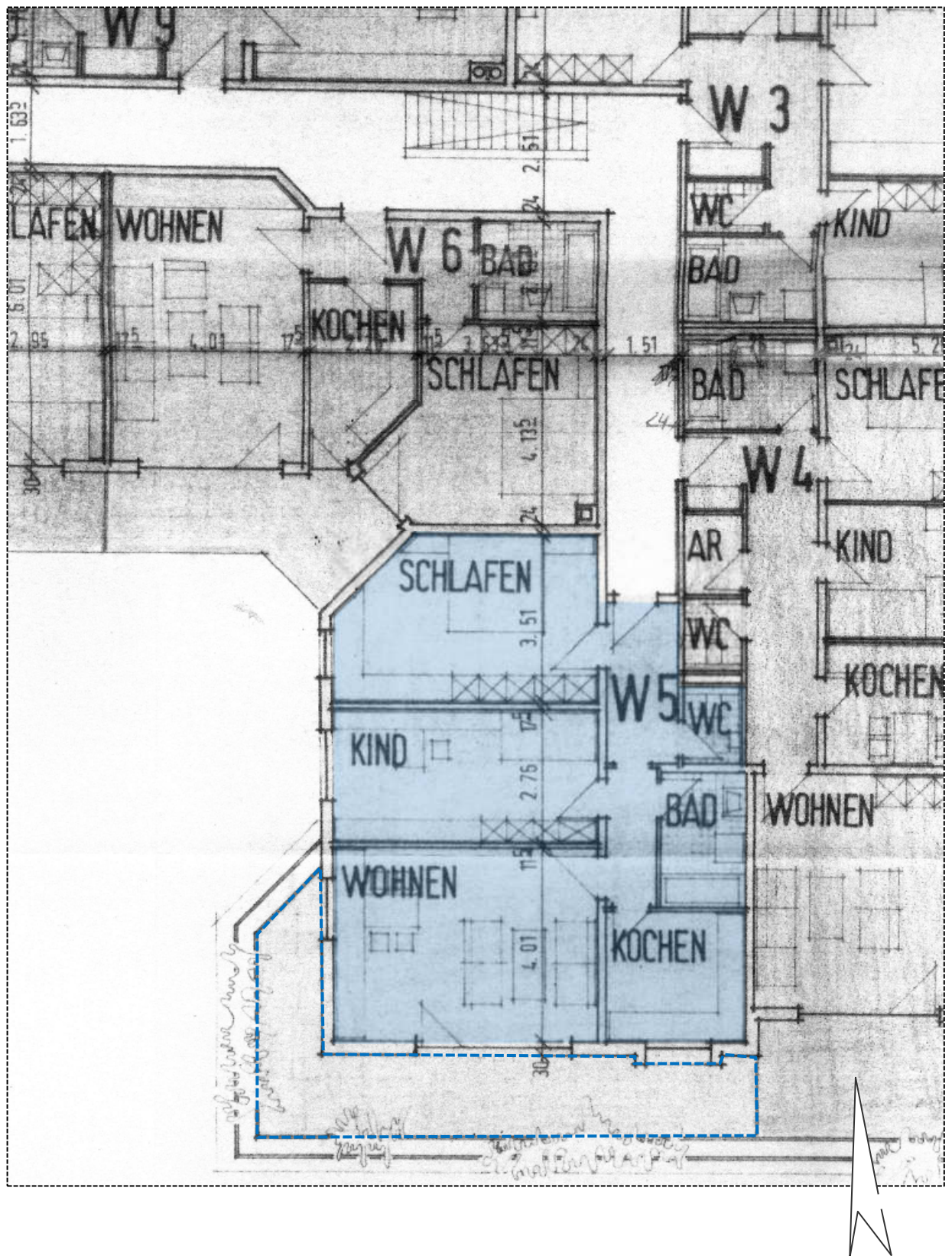
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



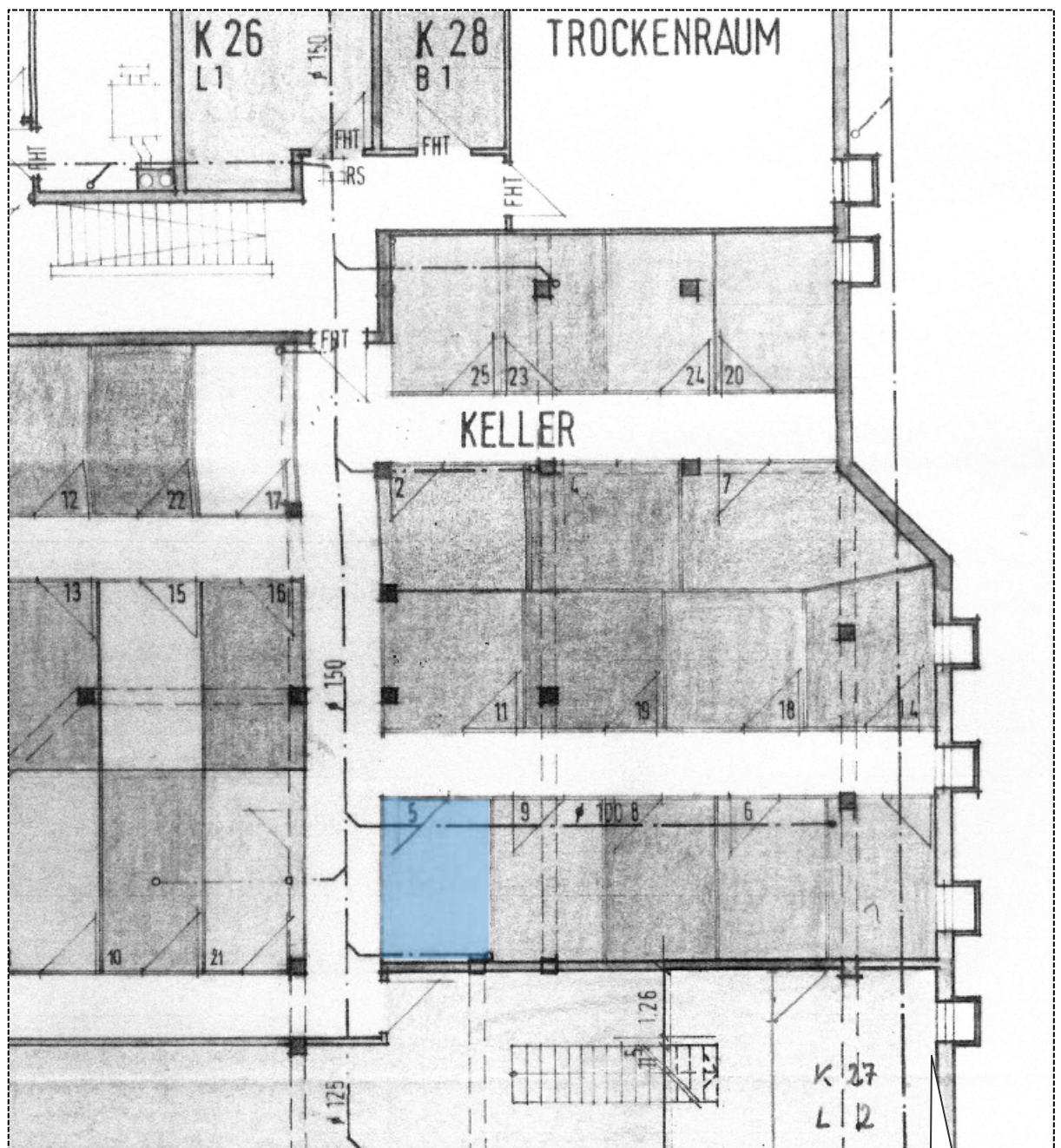
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss 1. Obergeschoss mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. W5 (blau markiert)¹



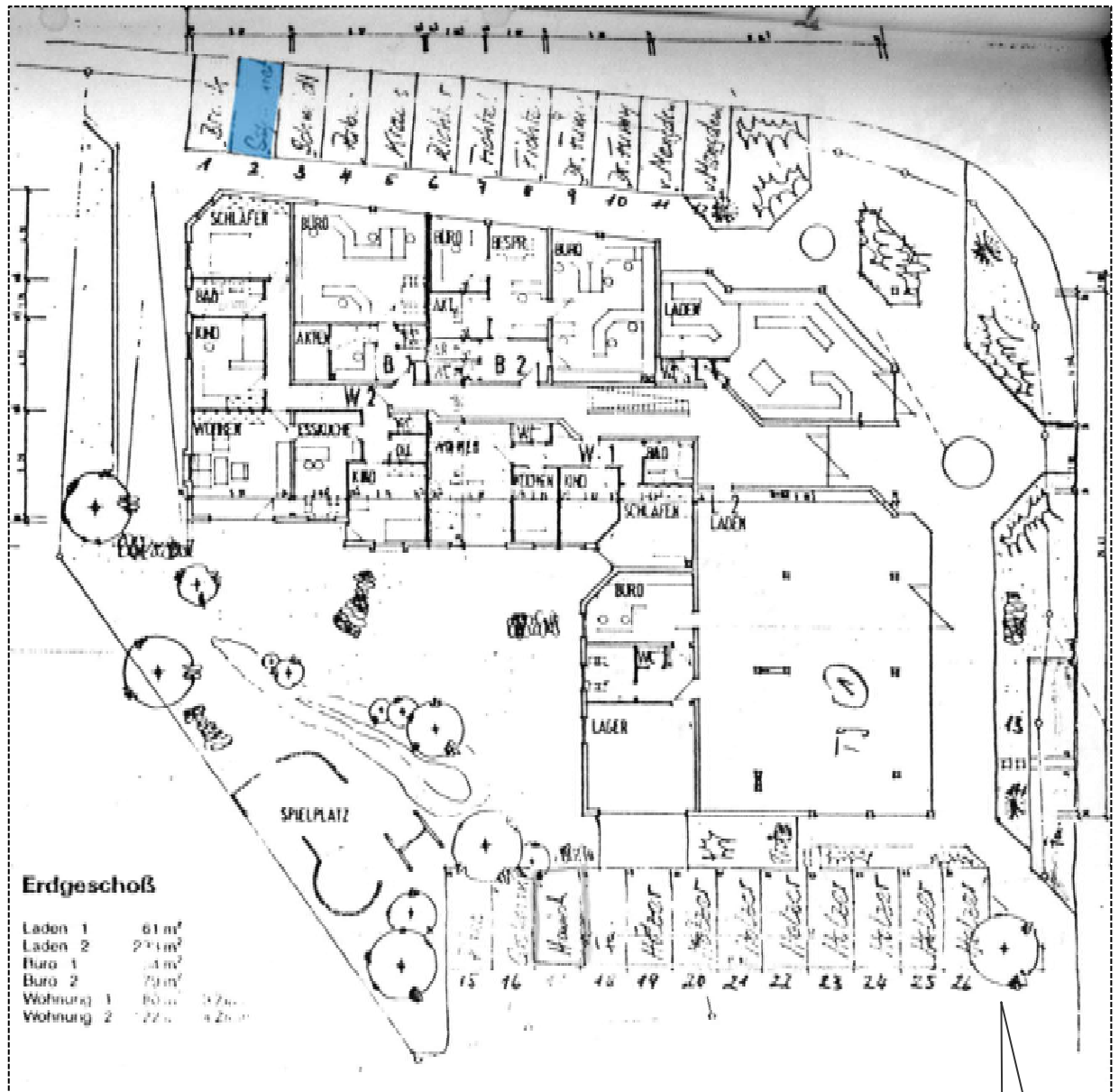
¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Grundriss Kellergeschoss mit Darstellung des Kellerabstellraums Nr. 5 (blau markiert)¹



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Lage des Außenstellplatzes (Sondernutzungsrecht), blau markiert ¹



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Blick von Südosten auf die Wohnungseigentumsanlage und von Südwesten



Lage des Wohnungseigentums Nr. W5



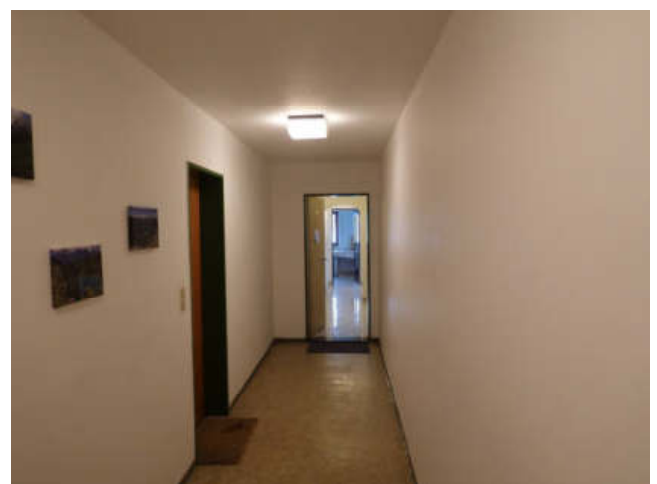
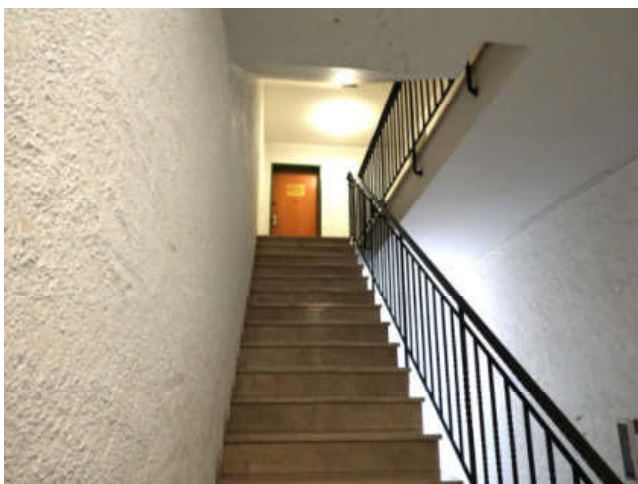
Nordseitiger Hauseingang



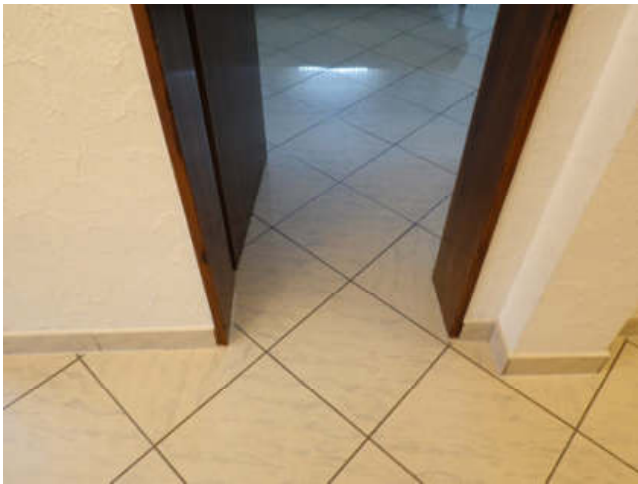
Allgemeines Treppenhaus



Allgemeinflure und Wohnungseingangstüren



Üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) und WC im Wohnungseigentum Nr. W5



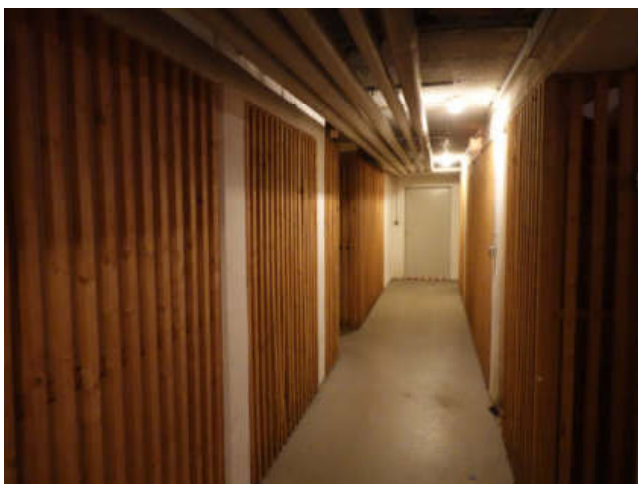
Ausstattungsstandard Bad



Langer, gut nutzbarer, südseitiger Balkon



Kellerabstellräume



Zugehöriger Außenstellplatz

