

GA 25278 Kn

Geschäftsnummer **K 14/25**

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigung

Bewertungsobjekt:

Eigentumswohnung im II. Obergeschoss
Wohnanlage

Anschrift:

Birkstraße 11
87629 Füssen

34,335/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. Nr. 817/7 verbunden mit der im Aufteilungsplan mit Block III/7 bezeichneten Wohnung A/II. Geschoss rechts und 2/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. Nr. 817/10 verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 5.

Markt-/Verkehrswert

Wertermittlungstichtag 19.09.2025

[REDACTED]
[REDACTED]



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	<i>Birkstraße 11, 87629 Füssen; Wohnanlage</i>
	<i>Eigentumswohnung - 34,335/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. Nr. 817/7 verbunden mit der im Aufteilungsplan mit Block III/7 bezeichneten Wohnung A/II. Geschoss rechts und 2/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. Nr. 817/10 verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 5.</i>
Baujahr des Gebäudes	1965
Grundstücksgröße	<i>Flst. Nr. 817/7 ... 4.460 m² Flst. Nr. 817/10 ... 330 m²</i>
Sondereigentum	<i>Die Eigentumswohnung wird bei Hausverwaltung im Register als „Einheit Nr. 27, Haus III“ geführt. Die Garage wird bei Hausverwaltung im Register als „Garage Nr. 5 - 13-Rechts“ geführt. Sondernutzung ohne rechtl. Grundlage an einer Dachbodenfläche und ein Kellerabteil sind der Wohnung zugeordnet.</i>
Größe der Wohnung	<i>ca. 70 m²</i>
Wertermittlungstichtag	19. Sep 25
Mietansatz Wohnung	<i>8,55 €/m² pro WF</i>
Rohertrag	<i>7.182,00 €/Jahr</i>
Liegenschaftszinssatz	<i>1,0 Prozent</i>
Ertragswert	<i>178.429,59 €</i>
Instandhaltungsrücklage	<i>4.040,93 €</i>
Rückstände	<i>Betriebskosten</i>
	<i>Maßnahmen zur Dachsanierung / Dachdämmung mit Kellerdeckendämmung wurden in der Eigentümerversammlung im Juli 2025 beschlossen - die Erstellung eines Sanierungsplans wurde beschlossen.</i>
	<i>Sonderabgaben bzw. Sonderrücklagen sind zu leisten beziehungsweise zu bilden!</i>
Verkehrswert	
<i>Eigentumswohnung ...</i>	<i>165.000 EUR</i>
<i>Garage ...</i>	<i>28.000 EUR</i>
relativer m²-Preis/WF	<i>2.357 EUR</i>
Zubehör	<i>800 EUR</i>

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	4
2. Wertrelevante Merkmale	8
2.1 Lage- und Standortdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1 Grundstücksbeschreibung	9
2.2.2 Erschließungszustand.....	10
2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen	10
2.3 Lagebeurteilung	10
2.4 Rechtliche Gegebenheiten.....	12
2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation	12
2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation.....	14
2.4.3 Ertragsverhältnisse.....	14
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1 Haupt-/Wohngebäude	15
3.2 Eigentumswohnung - Einheit Nr. 27, Haus III	17
3.2.1 Nutzung – Raumaufteilung - Wohnfläche.....	17
3.3 Nebengebäude – Garage Nr. 5.....	18
3.3.1 Baulicher Zustand.....	18
3.3.2 Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften	19
3.4 Außenanlagen	19
4. Wertermittlung.....	20
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2 Bodenwertermittlung	21
4.3 Ertragswertverfahren.....	23
4.3.1 Daten zur Ertragswertermittlung.....	23
4.3.2 Ertragswertberechnung - ETW.....	25
4.3.3 Garagen-Wert	26
4.3.4 Objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV)	26
4.4 Vergleichswertverfahren	27
4.4.1 Zusammenstellung der Vergleichsobjekte.....	27
4.4.2 Vergleichswertberechnung.....	27
4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
4.5.1 Baumängel, Bauschäden	29
4.5.2 Lasten und Beschränkungen	30
4.5.3 Zubehör	31
5. Verkehrswert	32
Anlagen	

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Kaufbeuren
Ganghoferstraße 9-11
87600 Kaufbeuren
-Zwangsvollstreckung-
Auftragsinhalt: Verkehrs-/ Marktwertermittlung im Sinne des §194 BauGB
- Zwangsversteigerung -

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung in der Wohnanlage mit Garage
„Birkstraße 7, 9, 11 und 13“

Anmerkung: Die Eigentumswohnung wird bei der Hausverwaltung im Register als „Einheit Nr. 27, Haus III“ geführt.

Die Garage wird bei der Hausverwaltung im Register als „Garage Nr. 5 - 13-Rechts“ geführt.

Anschrift: Birkstraße 11, **87629 Füssen**

Ortsbesichtigung: 19. September 2025, 14:00 Uhr
Anwesend waren: [REDACTED]

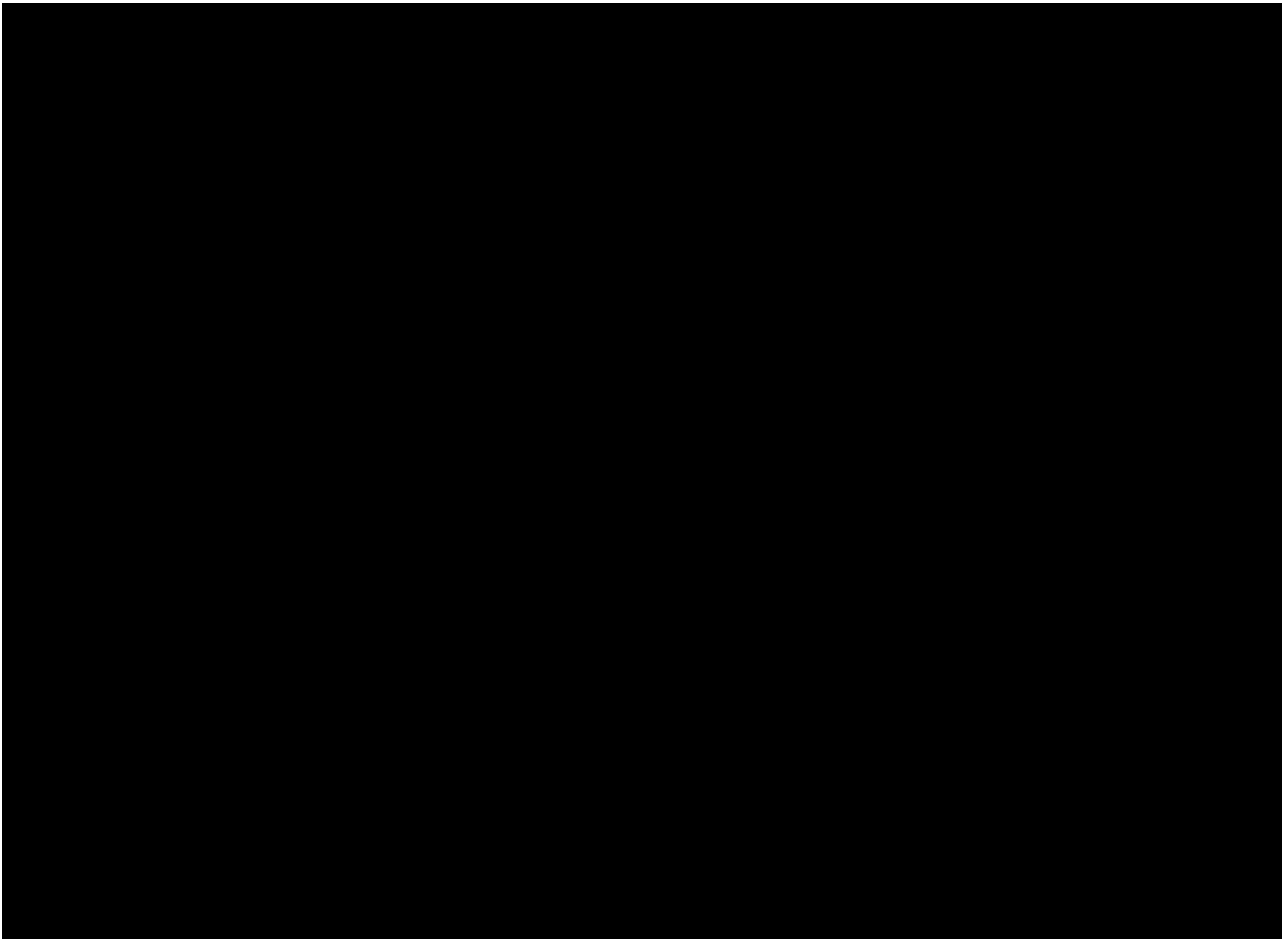
Wertermittlungstichtag: 19. September 2025
Recherche ... abgeschlossen am 25. September 2025

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

WEG-Verwaltung

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grundbuchangaben (in verkürzter Form)



Amtsgericht: Kaufbeuren
Grundbuch von: Füssen
Band: 
Blatt: 

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 lfd. Nr. 2 zu 1
Flurstück Nr.: 817/10 Geh- und Fahrrecht an Flst. 817/7
Gemarkung: Füssen
Wirtschaftsart: Garagen, Hofraum
Größe: 330 m²

Erste Abteilung: Eigentümer: Ohne Angabe

Bezeichnung des Eigentums

2/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 817/10, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Garage.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1 der Eintragung

Lasten und Beschränkungen

Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist auf immer ausgeschlossen. ... ; gem. Bewilligung vom 07. 03.1966 ...

Dritte Abteilung:

Keine Angaben

Anmerkung zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

§ 1 Abs. 2 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 1 Abs. 5 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Dokumente und Informationen die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auskünfte und Informationen der am Ortstermin teilnehmenden Person und Hausverwaltung
- Grundbuch vom 15.05.2025
- Flurkarte
- Bodenrichtwerte vom zuständigen Gutachterausschuss
- Pläne, Grundriss
- Energieausweis
- Protokoll zur Eigentümerversammlung 2025
- Recherchen aus dem Internet; Geoport
- Eigene Bildaufnahmen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz - WEG
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO

Fachliteratur

- Gerardy/Möckel/Troff „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Ergänzungslieferungen, aktualisiert
- Kröll/Hausmann „Rechte u. Belastungen in der Grundstücksbewertung“, 5. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- u. Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- GuG-Archiv 1990 – aktuell

Voraussetzungen der Wertermittlung – Vorbemerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt.

Feststellungen in diesem Gutachten erfolgten auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Kontaktpersonen, Behörden und der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Eine erneute Berechnung (Aufmaß vor Ort) der Flächen war nicht Bestandteil.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage- und Standortdaten

Die Stadt Füssen liegt am Rande der „Romantischen Straße“, die in Würzburg beginnt und in Füssen endet. Füssen liegt direkt an der Grenze zu Österreich im südlichen Allgäu.

Die Geschichte der Stadt reicht bis in die Römerzeit zurück. Alten Ausgrabungen auf dem Füsener Schlossberg zu urteilen, dient dies den Römern als Militärlager im 5. Jahrhundert. Diese waren auf der Durchreise nach Augsburg auf der Via Claudia Augusta, die direkt an Füssen vorbeiführt. Die historische Altstadt ist eine der Hauptbesuchspunkte vieler Reisender aus aller Welt. Ein großer Anziehungspunkt sind ebenso die Schlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau, welche sich in dem nur drei Kilometer entfernten Hohenschwangau befinden. Das im Jahr 2000 fertig gestellte Festspielhaus bietet einen einzigartigen Standort für Theateraufführungen und Konzerte jeder Art und zählt somit zu einem der wichtigsten kulturellen Standorte der Region.

Füssen verfügt über ein weites Einzugsgebiet und im Radius von ca. 30 km wohnen 80.000 Einwohner. Umgeben von Bergen und Seen ist Füssen Sommer wie Winter ein touristischer Anziehungspunkt und ein wichtiger Standort für Industrie und Handel. Insbesondere der Tourismus ist in dieser Allgäuer Region das Steckenpferd.

Großräumige Lage:	Bundesland:	Bayern
	Regierungsbezirk:	Schwaben
	Kreis:	Ostallgäu
	Ort:	Füssen
	Einwohner:	ca. 15.800 Einwohner
Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen:	• Mittelständische Betriebe/Gewerbe sind ortsansässig (Elektro, Bauhandel, Autowerkstatt, Friseur, etc.) • Sommer- und Wintersport, Schwimmanlagen • Einzelhandel und Gastronomie • Fußgängerzone • Kindergarten, Volksschule und weiterführende Schulen • Einkaufsmöglichkeiten, für den langfristigen Bedarf • Banken • Militärstandort • Pflegeeinrichtungen	

Verkehrsanbindung

Die Entfernungsangaben beziehen sich auf eine mögliche Wegstrecke und sind nur als Anhaltspunkte zu sehen.

Straßennetz	Entfernung
B 310 Richtung Pfronten (über Kemptener Straße), Autobahn A 7, Nord-Südachse und nach Österreich	2 km
ÖPNV-Netz	Entfernung
Bus- und Straßenhaltestellen sind fußläufig erreichbar	300 m
Eisenbahnnetz	
Bus- und Zugbahnhof: Regionalzüge von Füssen Richtung Kauf- beuren bzw. Augsburg / München	600 m
Flughafen	
Flughafen Memmingerberg	75 km
Internationaler Flughafen München „Franz Josef Strauß“	160 km

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**2.2.1 Grundstücksbeschreibung**

Größe:	4.790 m ²	gesamt; Flst. 817/7, /10
Gestalt und Form:	Rechteckig	
	Durchschnittliche Länge:	ca. 107 m (gesamte Straßenfront, Osten)
	Durchschnittliche Tiefe:	ca. 45 m



Zufahrt Garagen; Geh- und Fahrtrecht

Topographie:	Eben
---------------------	------

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken wurden eingehalten
	Norden ... Kindergarten
	Süden ... Sporthalle Realschule
	Westen ... Bundeswehr, Kaserne

2.2.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Erschließungsstraße und Grundstückszufahrt über „Birkstraße“
Straßenausbau:	Asphalt
Parkmöglichkeiten:	Entlang der Erschließungsstraßen ist Parken möglich; der Wohnung ist eine Garage zugewiesen.
Anschlüsse, Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung:	○ Wasser aus öffentlicher Versorgung ○ Kanalanschluss ○ Elektrischer Strom ○ Informationstechnische Einrichtungen

2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen

Baugrund, Grundwasser:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse werden unterstellt Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde nicht untersucht.
Immissionen:	Während der Besichtigung: Großbaustelle – Wohnungsneubau östlich ... <i>ohne Werteinfluss.</i> <i>Anmerkung: Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, Gerüche). Immissionen können ständig auftreten aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.</i>

2.3 Lagebeurteilung

Das Grundstück liegt im Stadtzentrum.

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten, Geschäfte für den täglichen und langfristigen Bedarf sind gegeben.

Lage- und Standortdaten

Makromarkt Mikromarkt

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	101	121
--	-----	-----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	101	92
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	419	20
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.526	24.116

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	104	101
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	109	5
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.933	6.709

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	109	140
---	-----	-----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	130	168
---	-----	-----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	119	7
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	7.542	9.398
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	136	169

***Erläuterung zur Postleitzahl Acht (PLZ8)**

Der Mikromarkt ist definiert durch eine PLZ8. Die PLZ8 ist eine durch microm definierte feinere Untergliederung aller Postleitzahlen Deutschlands. Insgesamt weist diese homogene Raumgliederung aktuell 82.768 PLZ8-Gebiete auf. Sie unterteilt eine PLZ in ca. 10 Teilgebiete. Die postleitzahl- und gemeindscharfe PLZ8 stellt eine ideale Grundlage für die Darstellung und Analyse von raumbezogenen Sachverhalten auf einer kleinräumigen Gebietsgliederung dar.

***Vorherrschendes Milieu und vorherrschende Lebensphase**

Zur Berechnung werden zunächst einzeln die Milieuwahrscheinlichkeiten der betrachteten Ebene mit der eines Referenzgebietes verglichen. Da die Milieuwahrscheinlichkeiten räumlich stark variieren wird jede Gemeinde einem der drei siedlungsstrukturellen Regionsgrundtypen* zugeordnet. Zusammen mit dem Referenzgebiet „Deutschland“ werden insgesamt vier unterschiedliche Referenzgebiete zum Abgleich herangezogen. Das Milieu, das dann im Vergleich zum Referenzgebiet im betrachteten PLZ8 Gebiet den größten Index aufweist, wird als vorherrschendes microm Geo Milieu® ausgewiesen. In der gleichen Weise wird die vorherrschende Lebensphase im PLZ8 Gebiet berechnet.

*Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

***Risiko für Zahlungsausfälle**

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

***Kaufkraft - und Marktdaten auf PLZ8-Ebene**

Die private Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten. Bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel (inklusive Versandhandel) verwendet werden. Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie gibt Auskunft über den Kaufkraftzu- und abfluss einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, so wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die in einer Region/ Stadt lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommt zu einem Zufluss an Kaufkraft z. B. durch die Umlandbewohner dieser Region/ Stadt. Ist der POS-Umsatz geringer als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, kommt es zu einem Abfluss an Kaufkraft. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte. Der einzelhandelsrelevante Umsatz (Umsatzkennziffern) ist definiert als der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen inkl. Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien und Umsätze von Factory Outlet Centern, jedoch exkl. Versandhandel, KFZ-Einzelhandel sowie Tankstellen. Somit beinhaltet er alle im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze. Erfasst werden diese, im Gegensatz zu den Kaufkraftdaten, am Einkaufsort der Konsumenten.

Datenquellen: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde nicht geprüft.

Entwicklungszustand des Grundstücks Baureifes Land (vgl. § 5, Abs. 4 ImmoWertV)

Baurecht

Aushang im Schaukasten am Eingang des Rathauses Füssen in der Zeit vom Mittwoch, 11.10.2023 bis Montag, 13.11.2023.



Amtliche Bekanntmachung der Stadt Füssen

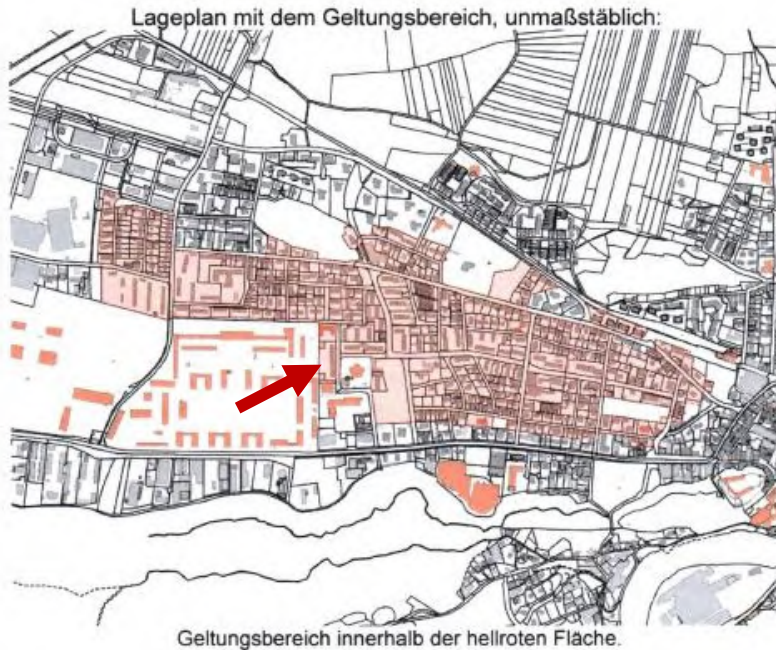
Einfacher Bebauungsplan W 86 E – Füssen West; Aufstellungsbeschluss

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschloss am 10.10.2023 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan W 86 E – Füssen West im unten dargestellten Geltungsbereich aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Ziel ist die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen.

Aufgrund des teilweise mischgebietsartigen Charakters bietet es sich an, in diesem Bereich auch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros) zu regeln. Auszuschließen sind auch Vergnügungsstätten.

...

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen können in der Homepage der Stadt Füssen eingesehen werden:
www.stadt-fuessen.org/bebauungsplan-w86e



Füssen, 11.10.2023
STADT FÜSSEN

Gez.

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Ausgehängt am: Mi. 11.10. 2023 *[Signature]*
Abgenommen am:

Bauordnungsrecht Das Bauordnungsrecht bildet die Grundlage erlassener Vorschriften und bestimmt den sachlichen Anwendungsbereich bezüglich baulicher Anlagen. Legalität wird vorausgesetzt – Bestandsschutz.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bezeichnet die Nutzung des betreffenden Gebietes (wie z.B. Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet). Das Maß der baulichen Nutzung legt die Bebauungsdichte fest. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation

Im Grundbuch gesicherte Eintragungen

- [REDACTED]
- Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist auf immer ausgeschlossen. ... ; gem. Bewilligung vom 07. 03.1966 ...

Siehe 4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abgabenrechtliche Situation

Gebühren bezüglich Erschließung nach Baugesetzbuch und Kommunalem Abgabengesetz sind, soweit sie von der Stadt eingefordert und erhoben wurden, beglichen.

Sonstige abgabenrechtliche Situation

Es wird vorausgesetzt, dass keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerliche Abgaben mehr zu entrichten waren.
Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.

2.4.3 Ertragsverhältnisse

Keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Miete:	Wohnung ...	Keine Miete
	Garage ...	Keine Angaben

Rückständige Zahlungen: Betriebskosten; ggf. mit Hausverwaltung abklären

Rücklagen: 4.040,93 € (Stand: 30.08.2025)

Anmerkung: Maßnahmen zur Dachsanierung / Dachdämmung mit Kellerdeckendämmung wurden in der Eigentümerversammlung im Juli 2025 beschlossen - die Erstellung eines Sanierungsplans wurde beschlossen.

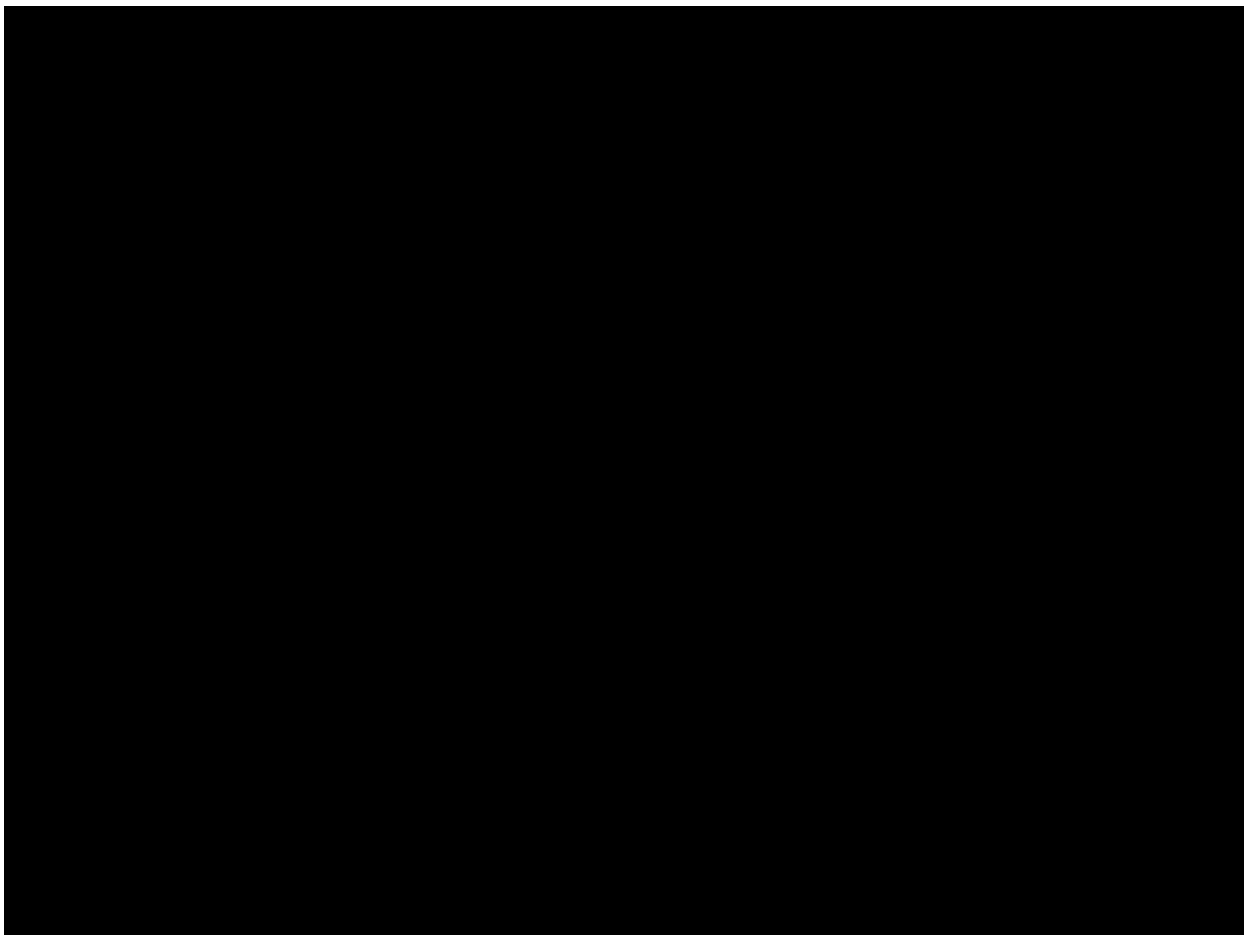
Sonderabgaben bzw. Sonderrücklagen sind zu leisten beziehungsweise zu bilden!

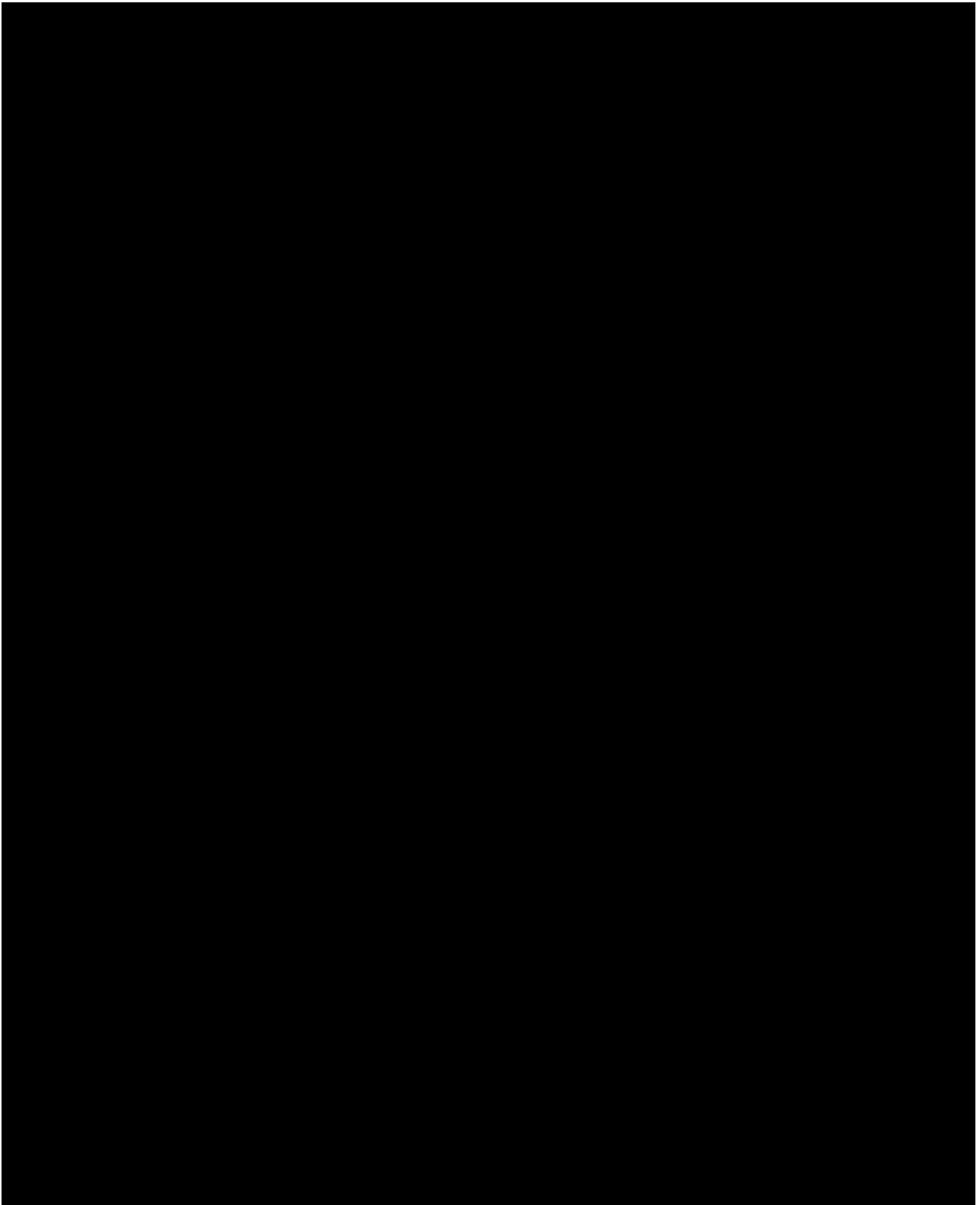
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

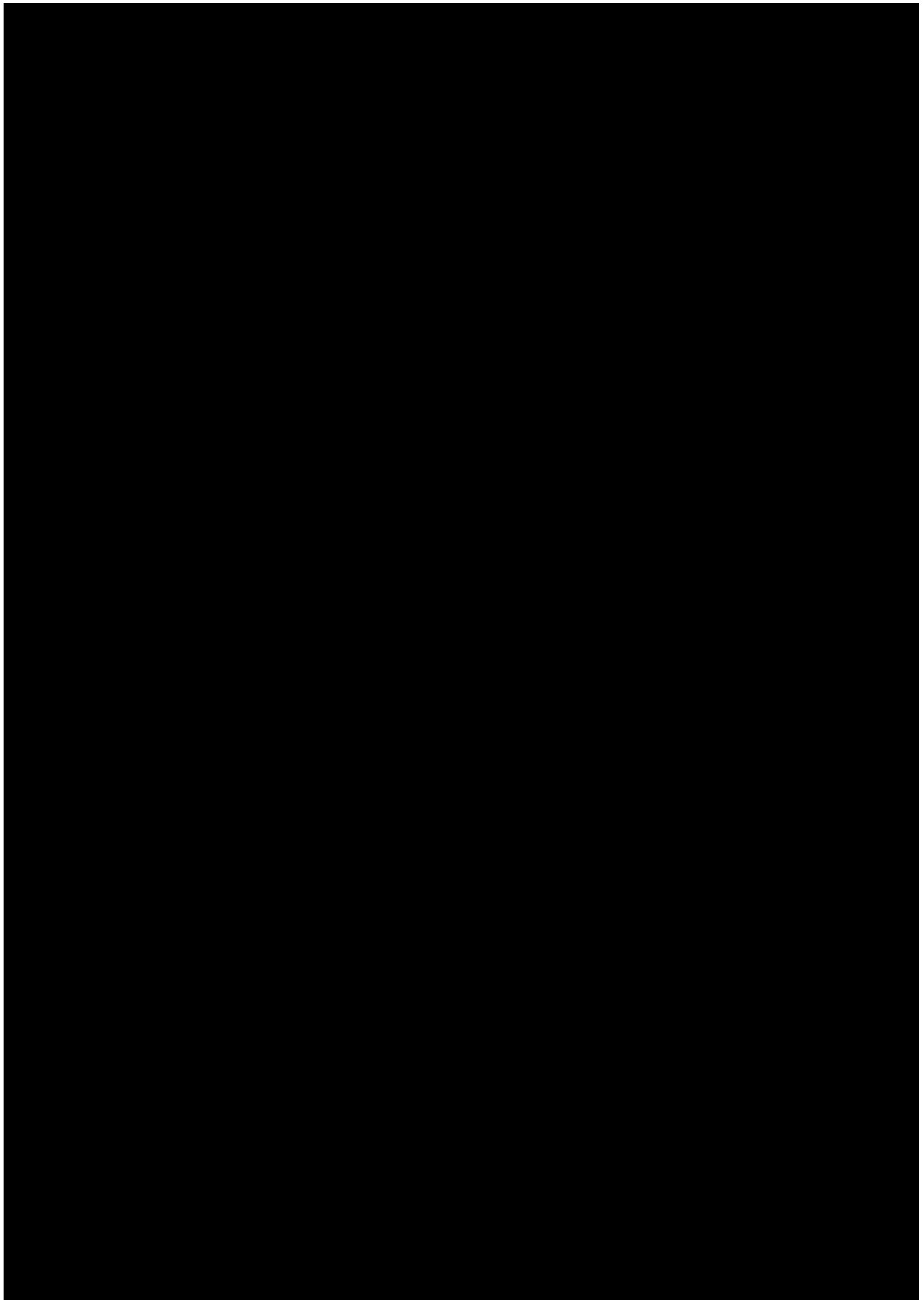
Grundlage für die Gebäude- und Außenanlagenbeschreibungen sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die aufgeführte Baubeschreibung stellt eine wesentliche Zustands- und Ausstattungsbeschreibung des Bewertungsobjektes dar. Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung kann nicht erhoben werden. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein.

Gegebenenfalls aufgeführte Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Einrichtungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden ggf. aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Denn vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt und versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß gesundheitsschädigende Baumaterialien, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. gegebenenfalls nicht vollständig erfasst.







3.3 Nebengebäude – Garage Nr. 5

Gebäudeart Mehrfachgaragen

Gebäudetyp: 14.1

Garagenzuordnung ... 13-Rechts (Quelle: Hausverwaltung)

Baujahr 1965

Ausführung

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Stampfbeton

Wände: Massivbauweise; Beton und Mauerziegel

Dach: Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Flachdach
Dacheindeckung: Bitumenbahnen; Dachrinnen und Regenfallrohre in Blech

Boden: Beton

Garageneinfahrt: Blech- Garagentor schwenkbar nach oben

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser: -

Abwasser: -

Elektroinstallation: Vorhanden

3.3.1 Baulicher Zustand

- ✓ **Das Wohngebäude hat ein Baujahr bedingtes gepflegtes Erscheinungsbild**

Zu beachten: ENERGIEAUSWEIS

Maßnahmen zur Energieeinsparung sind geplant!

Die Gemeinschaftsräume sind gepflegt.

Bei Starkregen besteht die Gefahr des Kanalrückstaus – sichtbare Gegenmaßnahmen

- ✓ **Innenbereich:** Es wird ein einfacher Ausstattungsstandard
(= Standardstufe 2,5 nach NHK 2010) angehalten

- ✓ **Die Eigentumswohnung hat Instandhaltungstau.**

Die Raumaufteilung/Zuschnitt entspricht den heutigen Anforderungen an normaler Wohnqualität. Energetische Maßnahmen (Fenster und Balkontürelemente) und sonstige Verbesserungen wurden nach Bedarf und Notwendigkeit durchgeführt.

Anhand der gegebenen Ausstattungsmerkmale und dem energetischen Zustand, ergibt sich für die Eigentumswohnung einen durchschnittlichen „einfachen/mittleren Standard“.

✓ **Mängel/Schäden**

Wohnung

- Die Zimmer sind teilweise zugestellt und werden als Abstell- und Lagerräume genutzt
- Gebrauchs- / Abnutzungserscheinungen sind sichtbar

Garage

- Putz- Mauerschäden sichtbar
- Instandhaltungsstau ist sichtbar

Weitergehende Recherchen hierzu wurden nicht durchgeführt!

3.3.2 Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften

Der Endenergieverbrauch liegt mit 105,0 kWh/(m²a) (=Endenergie je m² und Jahr) im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude ... Energieeffizienzklasse ... D

Bezug: Energieeffizienzklasse von Wohngebäuden nach dem Gebäudeenergiegesetz (Anlage 10 zu § 86)

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung dem Energieausweis entnommen. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf von Wohngebäuden in Deutschland liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr im statistischen Mittelwert.

- ✓ **Energieausweis:** *Siehe Anlage 4*
- ✓ **Brandversicherung:** *Keine Angaben*
- ✓ **Kaminkehrer:** *Keine Angaben*

3.4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen.

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. Hausanschluss
- Zuwegung Wohngebäude
- Zufahrt Garagen

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Das Vergleichswertverfahren führt unter Berücksichtigung gegebener Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert.

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Hierbei liegt die Überlegung zugrunde, dass der Wert von Mietobjekten in einem bestimmten Verhältnis zum erzielbaren Reinertrag steht. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Dabei wird der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Vorgehensweise

Je nach Bewertungsobjekt sollen die drei vorgenannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Für den Erwerb oder die Errichtung von Wohnungseigentum, steht die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund. Nach dem Auswahlkriterium der „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ ist das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Auch das Vergleichswertverfahren wird für die Verkehrswertermittlung angewandt.

Wertung und Abwägung der Ergebnisse führen dann zum Verkehrswert.

Das Sachwertverfahren ist ungeeignet. Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertrag der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte als Grundlage der Wertermittlung sind anerkannt¹. Der zuständige Gutachterausschuss hat einen hier anzuwendenden Bodenrichtwert folgendermaßen definiert:

Bodenrichtwert	Stand vom 01.01.2024
Nutzung/Bebauung	W
Erschließung	Beitrags- und abgabefrei
Form	regelmäßig
Lage	BRW-Zone 129100
Richtwert	580,- €/m²



Quelle: Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert erschließungs- und beitragsfrei	=	580 €/m	Bemerkung
I. zeitliche Anpassung		1,05	E01
II. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage:	x	1,00	
Zuschnitt/Topografie	x	1,00	
(W)GFZ Anpassungsfaktor	x	1,00	
Größe	x	1,00	
Relativer Bodenwert erschließungs- und beitragsfrei	=	609,00 €/m ²	
	rd.	609 €/m²	
<i>Flurstück Nr.</i> 817/7			
Fläche	x	4.460 m ²	
Miteigentumsanteil 34,335/1.000	x	0,034335	
<i>anteiliger unbelasteter Bodenwert</i>	=	93.258,67 €	
	rd.	93.000 EUR	

...

¹ Vgl. Kleiber - Simon - Weyers, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage 2017

...

<i>Flurstück Nr.</i>	<i>817/10</i>		
Fläche	x	330 m ²	
Miteigentumsanteil	2/20	x	0,1
<i>anteiliger unbelasteter Bodenwert</i>	=	20.097,00 €	
	rd.	20.000 EUR	

<i>Anteiliger unbelasteter Bodenwert gesamt</i>	=	113.355,67 €	
	rd.	113.000 EUR	

E01: Die zeitliche Entwicklung wird unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse der Baupreis, lagebedingt und verbundenen mit der konjunkturellen Entwicklung - in Anlehnung an den VPI - mit +5 Prozent festgelegt.

4.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass der kapitalisierte Reinertrag (laufende Miet-/Pachterträge bzw. fiktiv zu erzielenden Mieten werden in einen einmaligen Barwertbetrag umgerechnet) aus dem Grundstück für den Wert des Renditeobjekts maßgebend ist. In einem speziellen Berechnungsverfahren (eine auf Immobilienbewertung abgestimmte betriebswirtschaftliche Investitionsrechnung) wird der Ertragswert aus nachhaltig erzielbaren Mieten, Pachten bzw. Erträgen, erforderlichen Bewirtschaftungskosten, dem Bodenwert und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert, anschließend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

4.3.1 Daten zur Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Nachhaltig erzielbare Miete

Grundlage für die Einschätzung der angemessenen Miete sind Auswertungen, Datensammlungen und statistische Vergleichsdaten (Grundstücksmarktbericht 2021, GA OAL ... 4,40 – 13,10 €/m², Mietspiegel Stadt Füssen 2022 ... 7,50 – 10,04 €/m² WF, eigene Mietsammlung ... 7,73 -9,57 €/m² WF.

Als Basismiete wird 8,72 €/m² WF (Mittelwert) angesetzt, wobei objektbezogene Gegebenheiten berücksichtigt werden.

	Mittlere Basismiete	8,72 €/m ²
-	ohne Aufzug	-2,0%
=	Miete	8,55 €/m ²

Mieteinheiten	Nutz-/ Wohnfläche	nachhaltig erzielbare (Netto- Kalt-) Miete		
			monatlich	jährlich
	m ²	€/m ²	€	€
ETW, II. OG rechts samt Kellerabteil Rohertrag (pro Jahr aus Mietwert)	ca. 70	8,55	598,50	7.182,00
			rd.	7.182,00
				7.200 €

* Ohne Sondernutzungsregelung Dachboden - keine rechtl. Grundlage

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind.

BWK- Wohnen

	VWK	Inst.-k	Fläche	Inst.-k
Wohnung	420,00 € /Jahr	13,80 €/m ² WF x	70 m ² =	966,00 € /Jahr
	420,00 € /Jahr			
Mietausfall	2%			966,00 € /Jahr
	143,64 € /Jahr			
BWK	1.529,64 € /Jahr	21,3%		

Bewirtschaftungskosten (BWK): 21,3 Prozent

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Auf der Grundlage des Marktberichts 2021 (Veröffentlichung: Juli 2023) und der Erkenntnis, dass der Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von -0,4 – 2,6 Prozent (bei 80% aller Werte) sich bewegt und der Empfehlungen des Immobilienverbandes IVD Bundesverband, der den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit einer mittleren Spanne von 1,5 – 4,5 Prozent veröffentlicht und da stichtagsbezogen keine ausgewerteten empirische Daten vorliegen, wird zur einzelfallbezogenen Einschätzung das Modell² herangezogen. Dabei wird die Ausprägung der Einflussgrößen danach unterschieden, ob es sich um einen Zuschlag oder einen Abschlag handelt.

Die Einflussgrößen, Ausprägungen und Gewichtungen sowie die Spanne zwischen des minimalen und maximalen Liegenschaftszinssatzes werden in Abhängigkeit der aufgeführten Einflussfaktoren festgelegt.

Einflussgrößen, die wertbeeinflussend wirken: 1) Lage ... 2) Restnutzungsdauer ...

3) Nutzung ... 4) energetische Aspekt – gesamtes Gebäude

Auf der Grundlage der aufgeführten Spannen der Liegenschaftszinssätze, ergibt sich daraus eine Bandbreite von rund -0,4 bis 4,5 Prozent.

Die Einflussgrößen und deren Ausprägungen werden gewichtet und im entsprechenden angewandten Modell wie folgt abgeleitet:

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes					
Einflussgröße	Ausprägung			Wert	Gewicht
	0	1	2		
Einflussgröße 1	sehr gut	gut	einfach	0,5	0,30
Einflussgröße 2	lang	mittel	kurz	0,8	0,30
Einflussgröße 3	selbst genutzt	selbst / vermietung	Vermietung	0,2	0,30
Einflussgröße 4	negativ	neutral	positiv	0,3	0,40
	Min	Max	Σ Faktor	Liegenschaftszinssatz	
	-0,4%	4,5%	0,57	1,00%	

² Zeißler; Vgl. Zeißler Maik, ..., GuG 5/2001, S. 269 bis 275

Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (vgl. § 6 Abs. 6 ImmoWertV). Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für Marktwertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer baulicher Anlagen nicht an ihrer „technischen Lebensdauer“ zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Die *Gesamtnutzungsdauer* bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind.

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (Quelle: Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer):

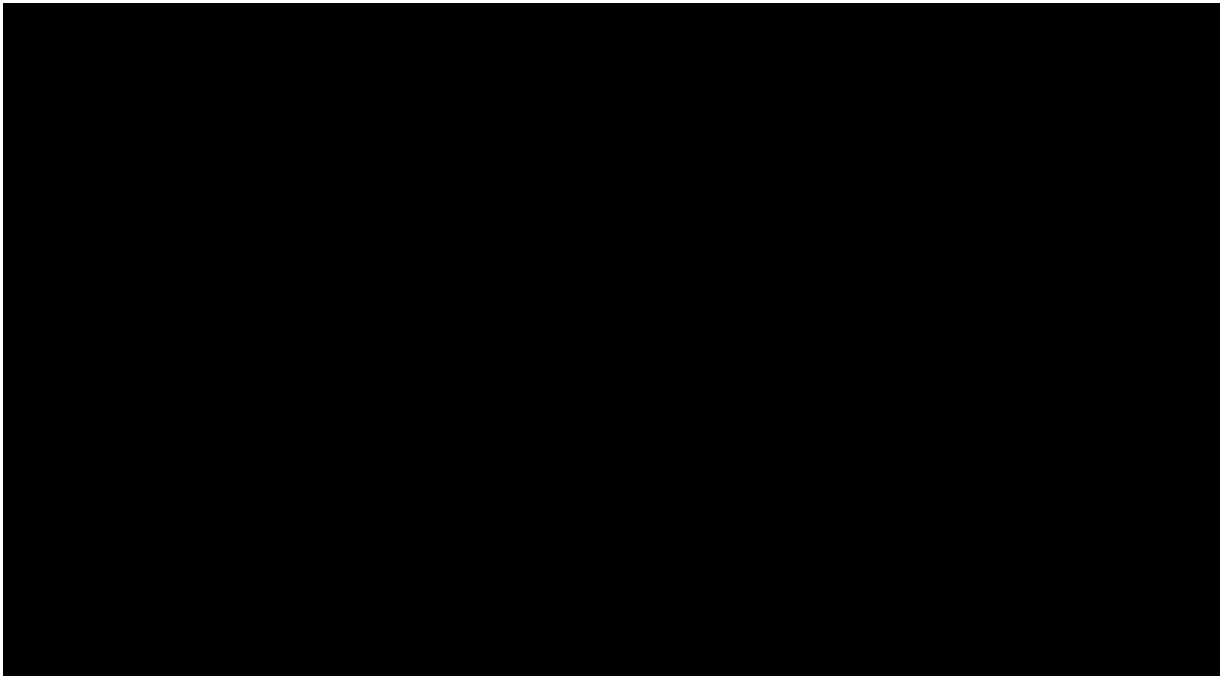
GND Mehrfamilienhäuser ... 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Baujahr 1965 + GND 80 Jahre – Wertermittlungstichtag 2025 = RND 20 Jahre.

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Bodenwert: siehe Bodenwertermittlung



4.3.3 Garagen-Wert

Bezug: Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Ostallgäu; Berichtszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2021 (zum Wertermittlungsstichtag ... aktuell).

Bei der Erfassung des Teilmarktes WEG – MFH werden zusätzliche Informationen zu KFZ-Stellplätze erhoben. Hier können aus den Jahren 2020 und 2021 folgende Werte ausgewiesen werden. Es ist dabei zu beachten, dass die ermittelten Kaufpreise stark von der örtlichen Lage und Parkplatzsituation abhängig sind.

Tabelle 4-22: Mittlere Kaufpreise für KFZ-Stellplätze WEG – MFH aus den Jahren 2020 und 2021

	Garage	Tiefgarage	Carport	Stellplatz
Median auf 1.000 gerundet	15.000	20.000	9.000	6.000
Mittelwert auf 1.000 gerundet	17.000	20.000	8.000	6.000
Typische Werte (80% aller Werte)	8.000 bis 25.000	13.925 bis 24.650	4.000 bis 14.020	2.000 bis 8.000
Standardabweichung (=1-Sigma Grenze)	11.857	4.715	3.299	2.414
Minimum	5.000	5.000	4.000	1.000
Maximum	80.000	35.400	14.500	15.000
Anzahl	48	296	12	149

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021, S.91

Ergebnis:

Baujahr bedingt und der zum Ortstermin vorgefundene Zustand der Garage (sichtbare Schäden und Unwägbarkeiten, ohne Innen-Besichtigung -ohne weitere Kosten zu berücksichtigen und Lage bedingt, wird der unterste „Typische Wert (80% aller Werte)“ festgelegt!

Garagenwert ... 8.000,00 €

Anteiliger Bodenwert ... 20.097,00 € (siehe Bodenwertberechnung)

Verkehrswert Garage **28.097,00 €**

Rd. 28.000 Euro

4.3.4 Objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV)

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind Abweichungen zu würdigen.

4.4 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Wohnungen heranzuziehen, die mit der zu bewertenden Wohnung hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Der Gutachterausschuss hat Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.

Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Aufbau des Vergleichswertverfahrens} & \text{Verkaufspreise hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte} & \\
 & \pm & \text{Berücksichtigung von Abweichungen} \\
 & = & \text{(Markt-) Verkehrswert}
 \end{array}$$

4.4.1 Zusammenstellung der Vergleichsobjekte

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt die Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen voraus. Aus der Rechtsprechung und aus mathematisch-statistischen Gesichtspunkten werden mindestens sieben oder acht Fälle akzeptiert. In der Praxis kann das Vergleichswertverfahren aber auch mit fünf oder sechs Vergleichswerten erfolgreich durchgeführt werden. Entscheidend ist die Passgenauigkeit. Zur Verfügung standen sieben Verkaufsfälle! Folgende Ansätze werden berücksichtigt:

- Kaufpreise der Vergleichsobjekte werden auf den Wertermittlungstichtag indiziert (Quelle: DESTATIS; Preisindex für bestehende Wohnimmobilien)
- Für alle Vergleichsobjekte wird der gleiche Ausstattungsstandard angehalten
- Angegebenes (fiktives) Baujahr, Geschosslage der Vergleichsobjekte werden ggf. mit Umrechnungskoeffizienten (Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken) angepasst
- Wohnungsgrößen werden ggf. mit Umrechnungskoeffizienten (Quelle: Kleiber; Verkehrswertermittlung von Grundstücken) angepasst

4.4.2 Vergleichswertberechnung

Vergleichsobjekt	Kaufpreis	Kaufzeit	Indexzahl zum Kaufzeitpunkt	Auf den Wertermittlungstichtag angepasster Kaufpreis Wert I
Nr.	€			€
1	275.000	01/2023	160,2	262.469
2	62.200	04/2023	155,1	61.318
3	93.000	04/2023	155,1	91.681
4	200.000	11/2024	149,0	205.235
5	208.000	11/2024	149,0	213.444
6	140.000	12/2024	149,0	143.664
7	155.000	12/2024	149,0	159.057
Bew.objekt	WS ...	09/2025	152,9	

...

...

Vergleichs- objekt	Wert I	Lagewert (Geschoss)	Koeffizient	(fiktiv) Baujahr	Koeffizient	Auf Geschosslage und Baujahr angepasster KP
			Uk		UK	Wert II
Nr.	€					€
1	262.469	1.OG	1,000	1963	1,00	249.345
2	61.318	DG	0,920	1969	1,00	63.317
3	91.681	EG	0,900	1965	1,00	96.774
4	205.235	EG	0,900	1964	1,00	216.637
5	213.444	1.OG	1,000	1962	1,00	202.772
6	143.664	EG	0,900	1962	1,00	151.646
7	159.057	EG	0,900	1962	1,00	167.894
Bew.objekt		2.OG	0,950	1965	1,00	

Die Anpassung der Kaufpreise für die Vergleichsobjekte an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts erfolgt mit nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten:

Wohnungsgröße m ²	40	50	60	70	80	90	100	140	180
Umrechnungskoeffizient	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,91	0,89

Vergleichs- objekt	Wert II	Wohnfläche	Koeffizient	Auf die Wohnfläche angepasster KP	Relativer Vergleichspreis
			Uk		
Nr.	€	m ²		€	€/m ²
1	249.345	82	0,980	254.434	3.103
2	63.317	35	1,065	59.453	1.699
3	96.774	29	1,070	90.443	3.119
4	216.637	75	0,990	218.825	2.918
5	202.772	60	1,020	198.796	3.313
6	151.646	53	1,040	145.813	2.751
7	167.894	57	1,020	164.602	2.888
Bew.objekt		70	1,000	Mittelwert:	2.827

Vergleichswert des Wohnungseigentums Im vorliegenden Fall errechnet sich der Mittelwert aus den Vergleichskaufpreisen als relativer Vergleichswert mit 4.028 €/m²

Vergleichswert des Wohnungsanteils:

(inkl. Abstellraum)

$$\frac{2.827,- \text{ €/m}^2}{\text{rel. Vergleichswert}} \times \frac{70 \text{ m}^2}{\text{Wohnungsgröße}} = 197.901,13 \text{ €}$$

4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung (Abbruch/Entsorgung), Baumängel / Bauschäden oder Restfertigstellungsmaßnahmen sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Zusätzlich können Lasten und Beschränkungen (Dienstbarkeiten) berücksichtigt werden.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes (behebbarer Schäden und Mängel) nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.1 Baumängel, Bauschäden

- Die vorherrschende bauliche Substanz wird durch die Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

In den Bereichen Energie (Heizung, Dämmung), Elektro, Ver- und Entsorgung in gesamtheitlicher Betrachtung sind jedoch erhebliche bauliche Maßnahmen und Kosten zu erwarten! Damit in den oben genannten Bereichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden können, müssen jedoch Beschlüsse (Eigentümerversammlung) und Angebote von Fachfirmen eingeholt werden (Angebot der Dachsanierung bereits vorliegend). Die energetischen Sanierungsmaßnahmen, die Teil bereits in der Eigentümerversammlung beschlossen wurden (Dachsanierung etc.), werden durch (Sonder-) Rücklagen finanziert.

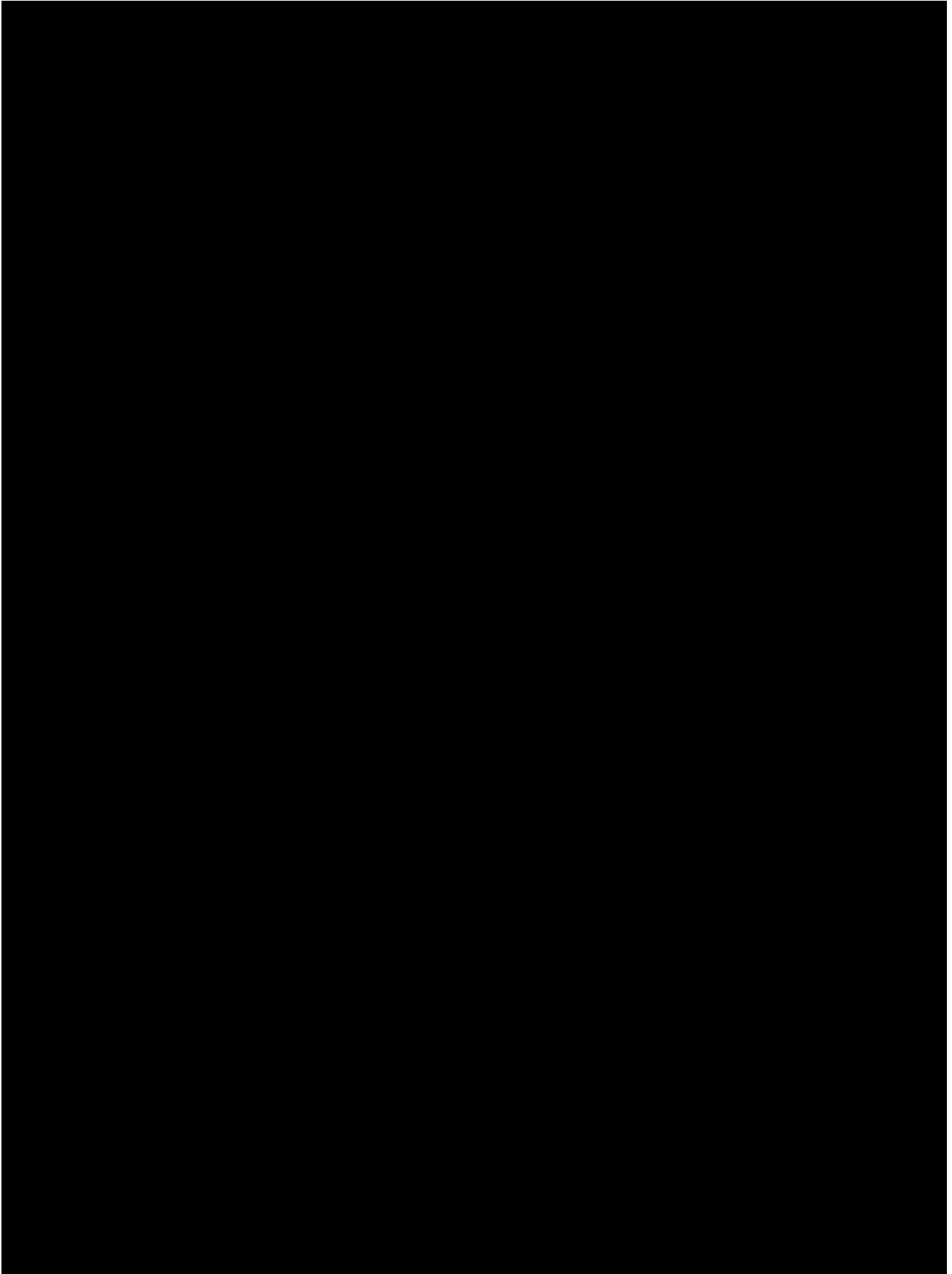
- Der Zustand der Eigentumswohnung ist jedoch zu berücksichtigen. Die Beseitigung der Rückstände gleicht einer Modernisierung, denn umfangreiche Maler-, Tapezier- und teilweise Bodenbelagsarbeiten müssen durchgeführt werden und Strom/Schaltkasten. Zudem wird vermutlich ein potenzieller Käufer auch ein modernes Bad einbauen.

Im vorliegenden Fall wird folgende überschlägige Schätzung durchgeführt³:

- Bei der Wohnung werden für **Modernisierung/Schadenbeseitigung 325,- €/m² pro WF** kalkuliert. $325,- \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = 22.750,- \text{ €}$

³ Quelle: Baukosten 2024/2025; Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung; Dalhaus/Krings/Schmitz

4.5.2 Lasten und Beschränkungen



Amtsgericht:	Kaufbeuren
Grundbuch von:	Füssen
Band:	197
Blatt:	6564

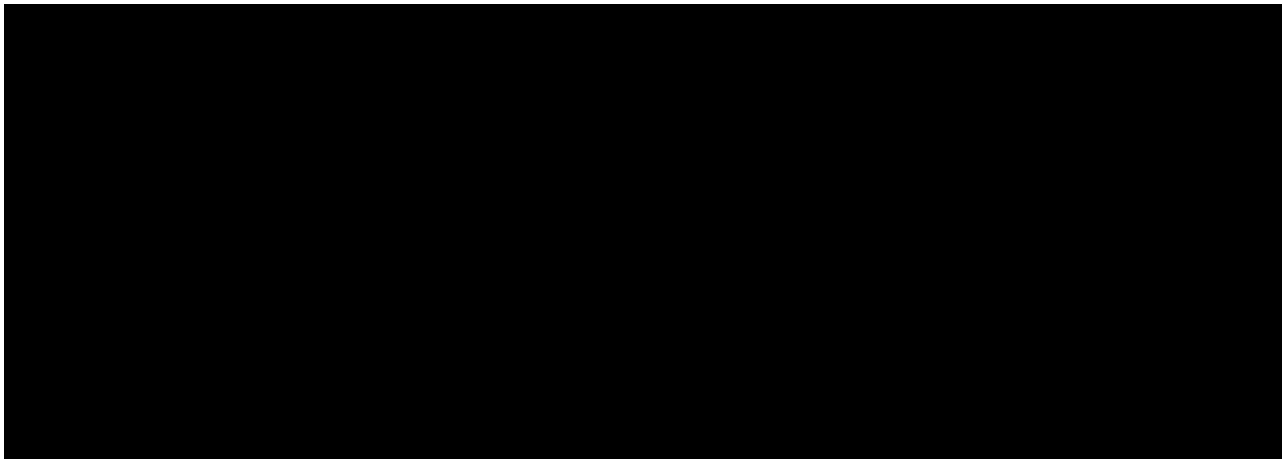
Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 der Eintragung Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist auf immer ausgeschlossen. ... ; gem. Bewilligung vom 07. 03.1966 ...

Ergebnis:

Der Grundstücksmarkt bewertet derartige unentgeltliche Absicherungen nicht zwingend mit Zu- oder Abschlägen. Rechtliche Verbesserungen werden überwiegend wohlwollend, kleinere Nachteile billigend in Kauf genommen und sind daher für die Kaufentscheidung und somit für die Preisbildung von untergeordneter Bedeutung.

Einschränkungen bzw. Beschränkungen sind bei dem jeweiligen Flurstück nicht gegeben. Die Eintragung in Abteilung II, wird als unwesentlich eingestuft und mit 200 EUR festgelegt .



5. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Ertragswert wurde mit 178.429,59 € errechnet.

Der Vergleichswert wurde mit 197.901,13 € errechnet.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da zwei Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Aussagefähigkeit bzw. die Gewichtung des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbarer Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird
dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (a)
und
dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,0 (b)
beigemessen.

Bezüglich der **Marktkonformität der Verfahrensergebnisse** wird

dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (c)

dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,5 (d)
beigemessen.

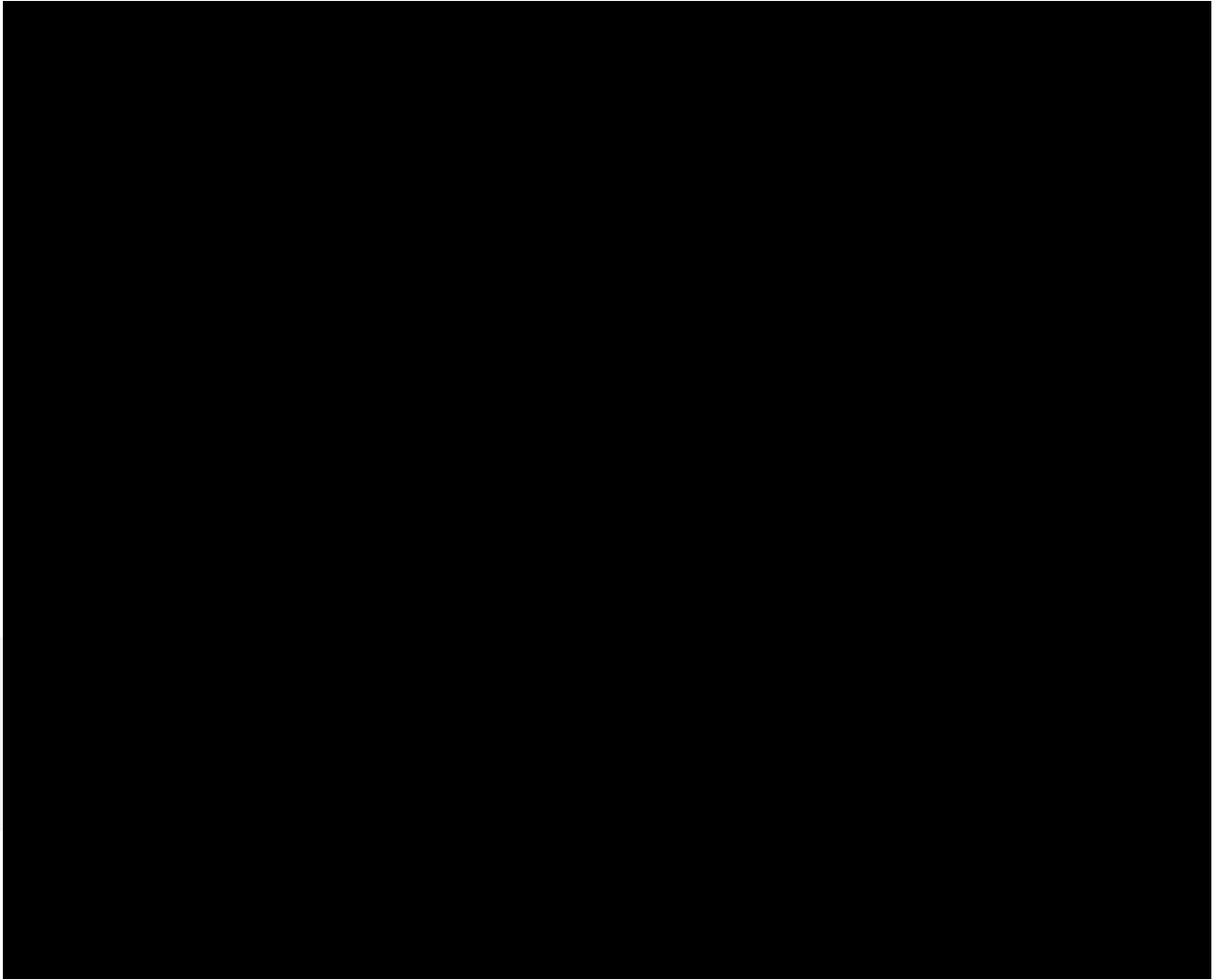
Insgesamt erhalten somit

dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (a) x 1,0 (c) = 1,00

dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) x 0,5 (d) = 0,50

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Ertragswertverfahren Vergleichswertverfahren
(178.429,59 € x 1,00 + 197.901,13 € x 0,50) / 1,50 = 184.920,10 €




Knauer

Seite 34 | 47

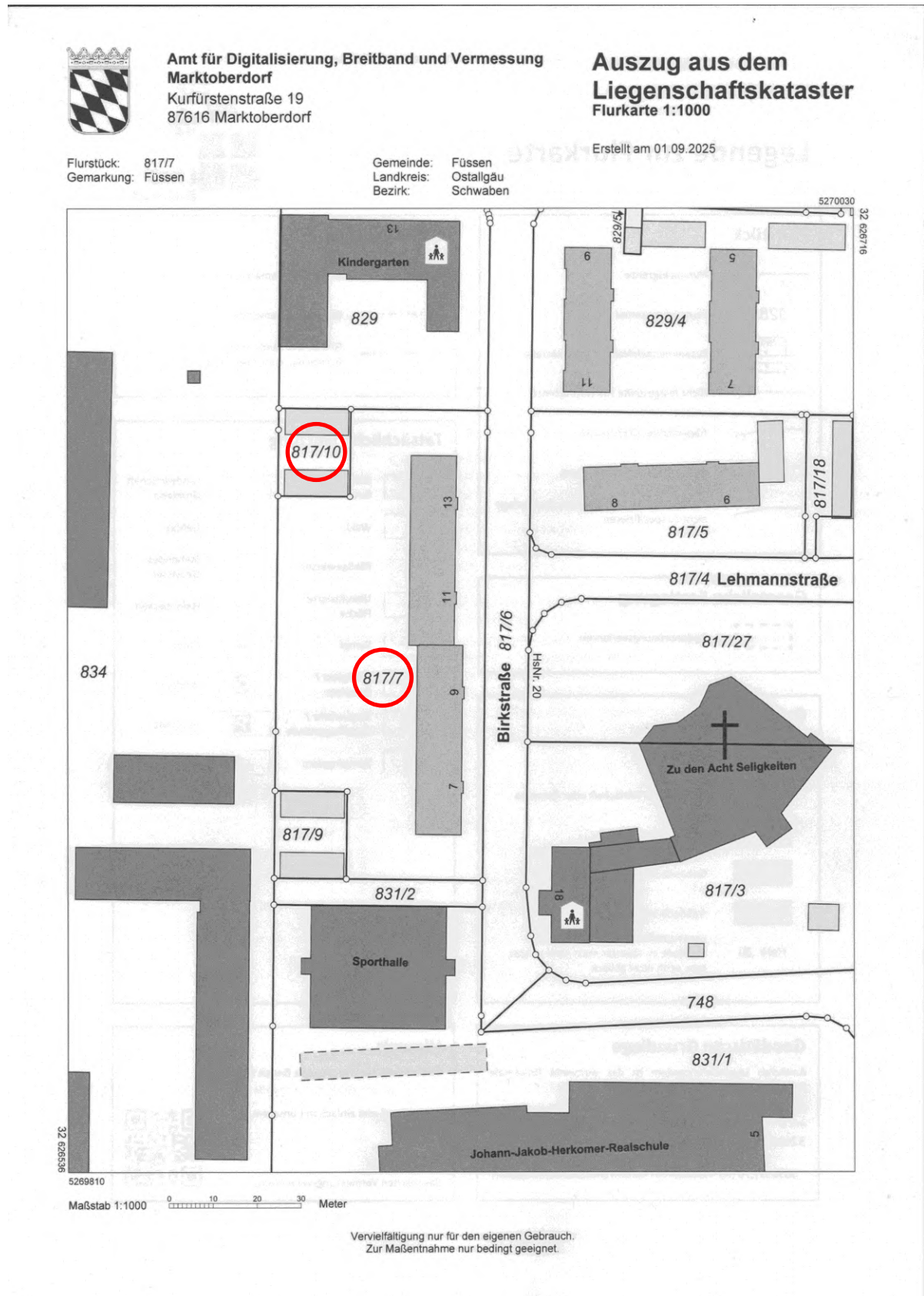
Übersichtskarte

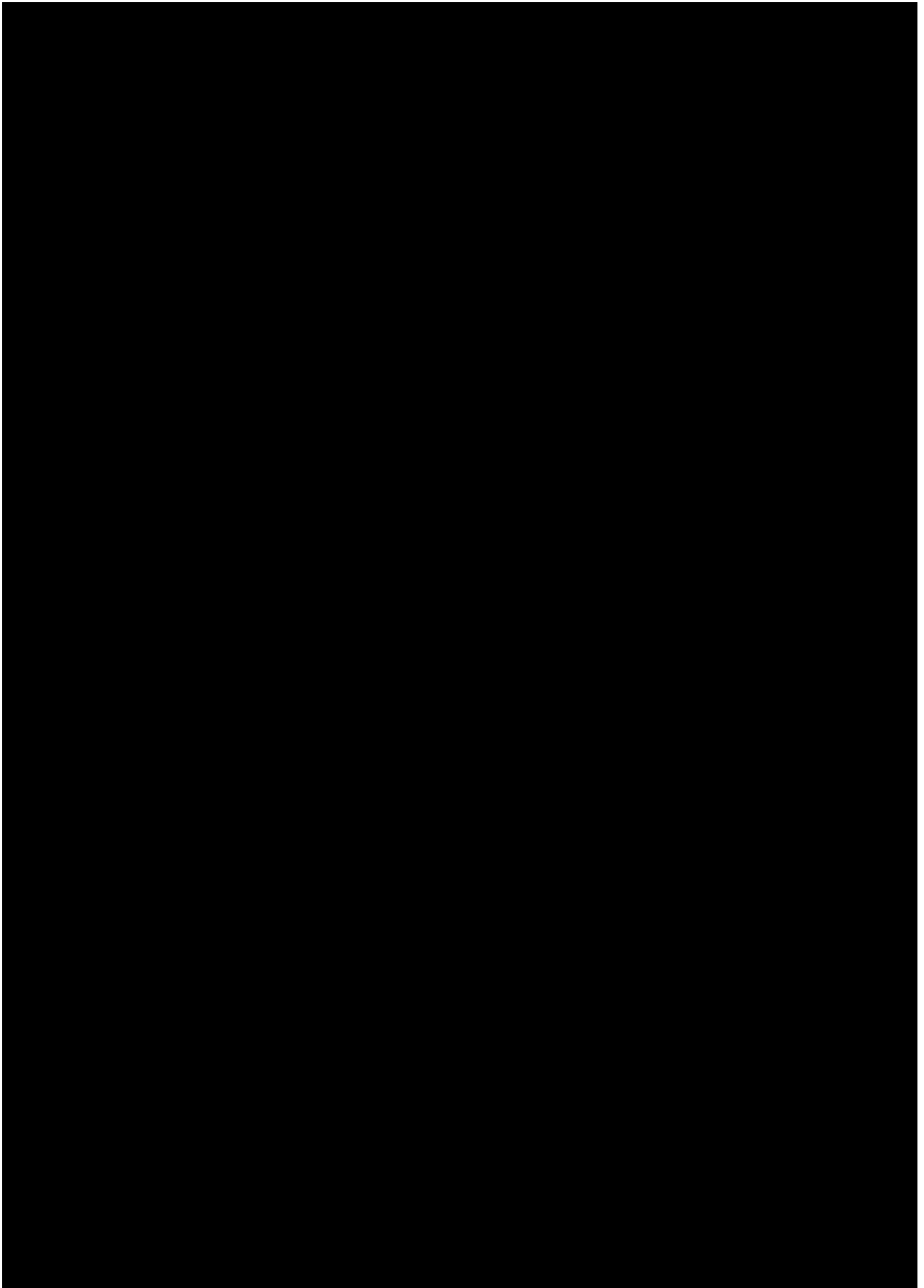
Anlage 1

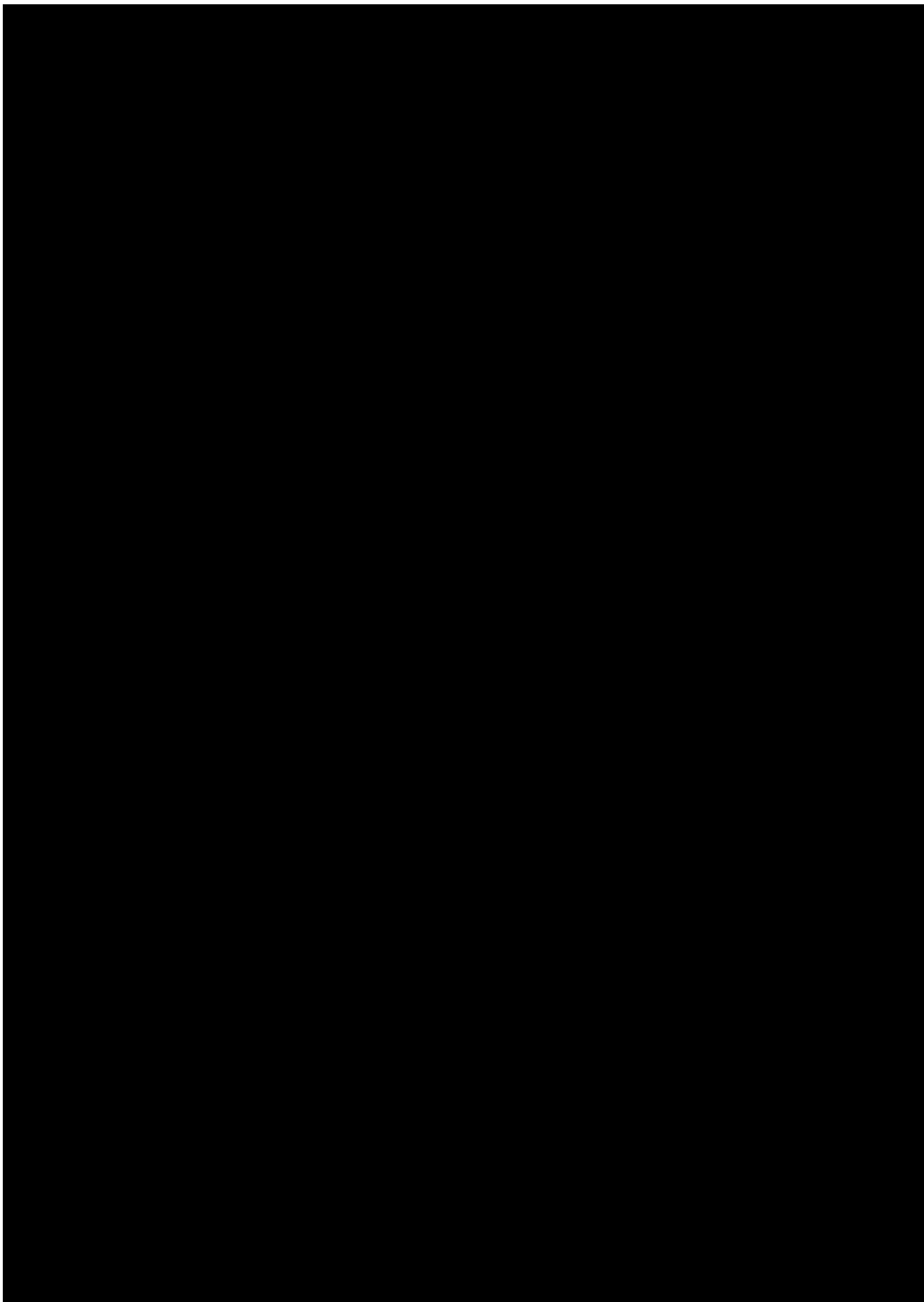


Flurkarte (verkleinert)

Anlage 2







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002323492

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10☐ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

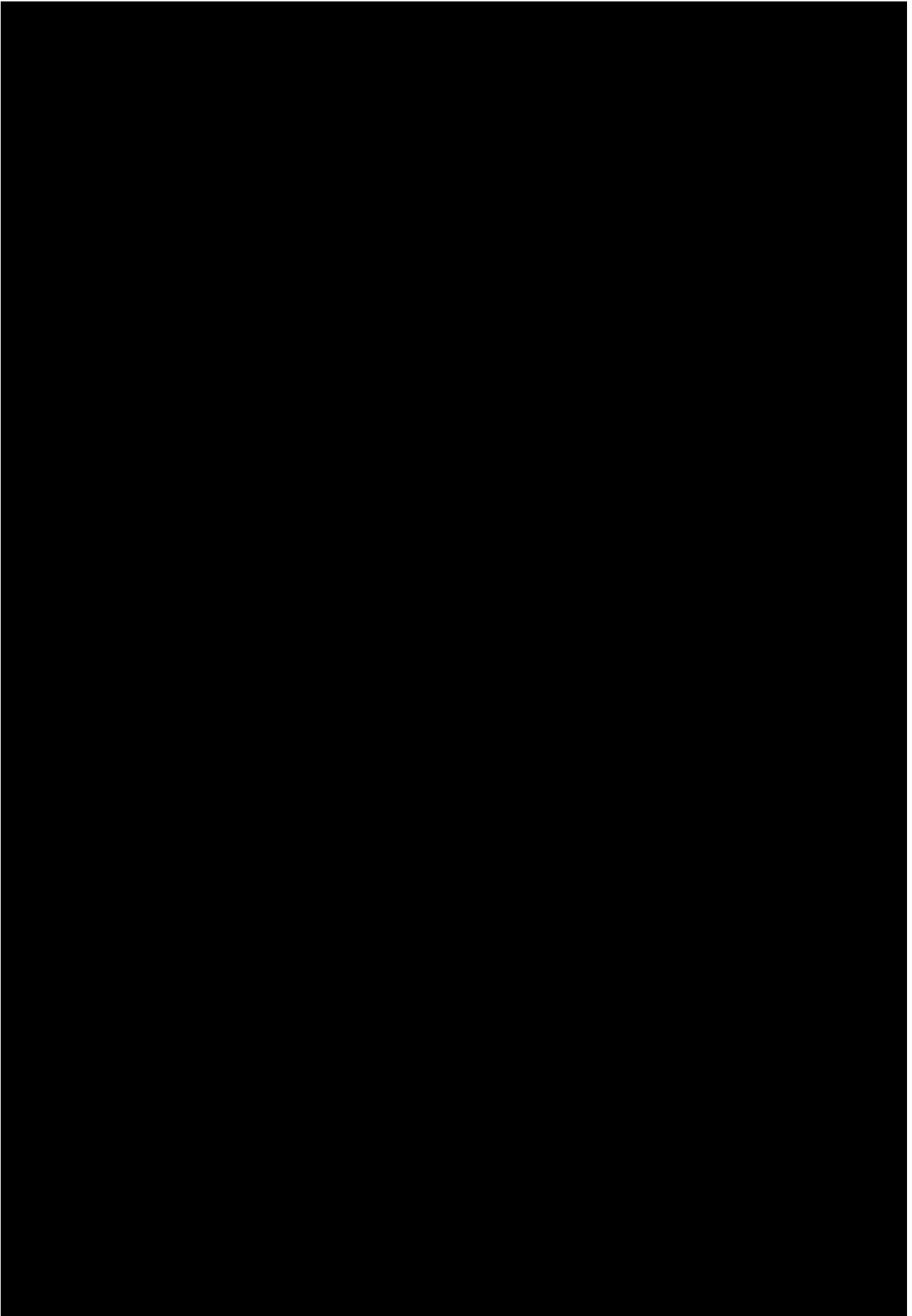
A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
Einfamilienhaus 40	MFH Neubau	EFH Neubau	EFH energetisch gut modernisiert	Dachschicht	Wohngebäudebestand	MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert			

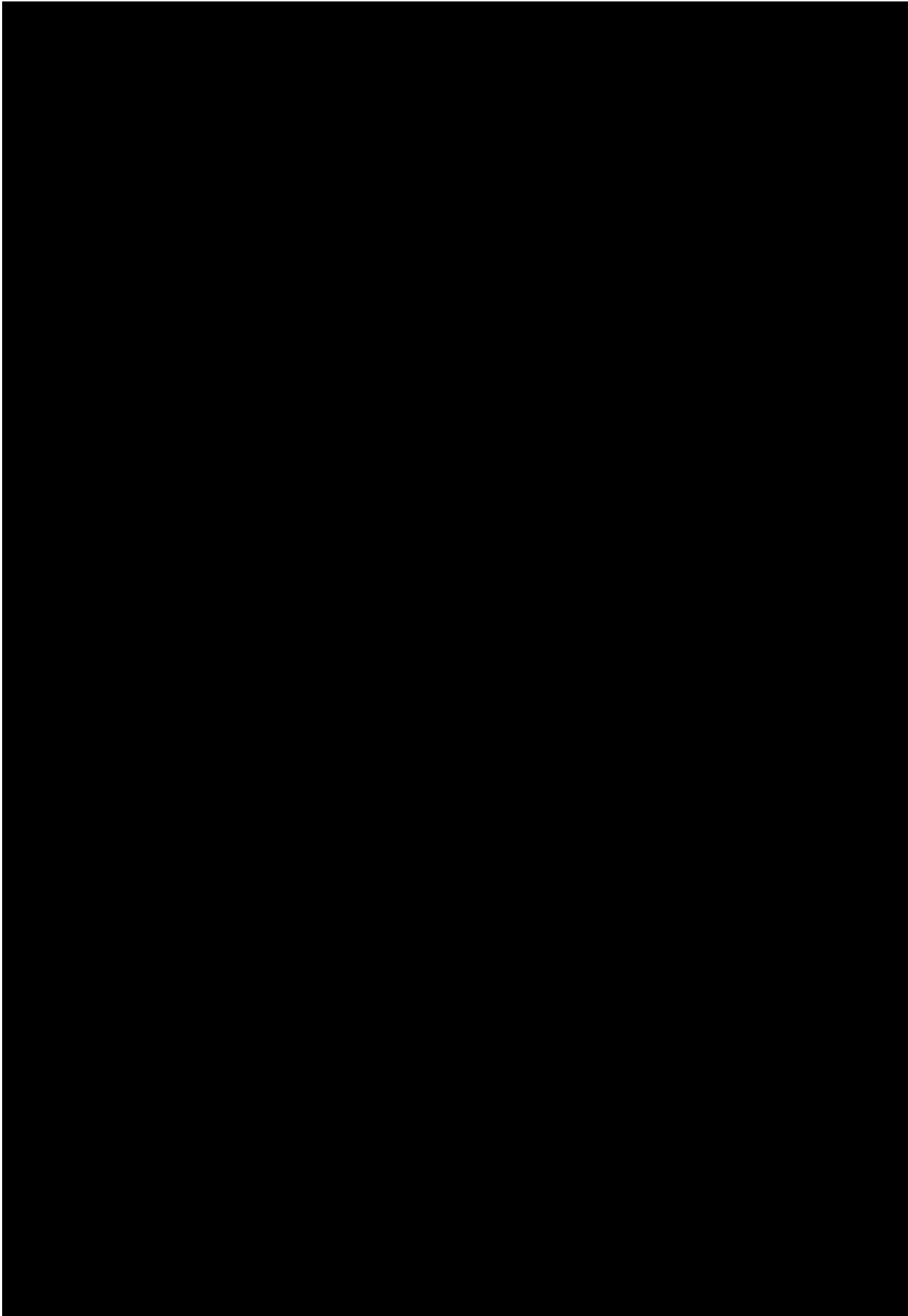
7

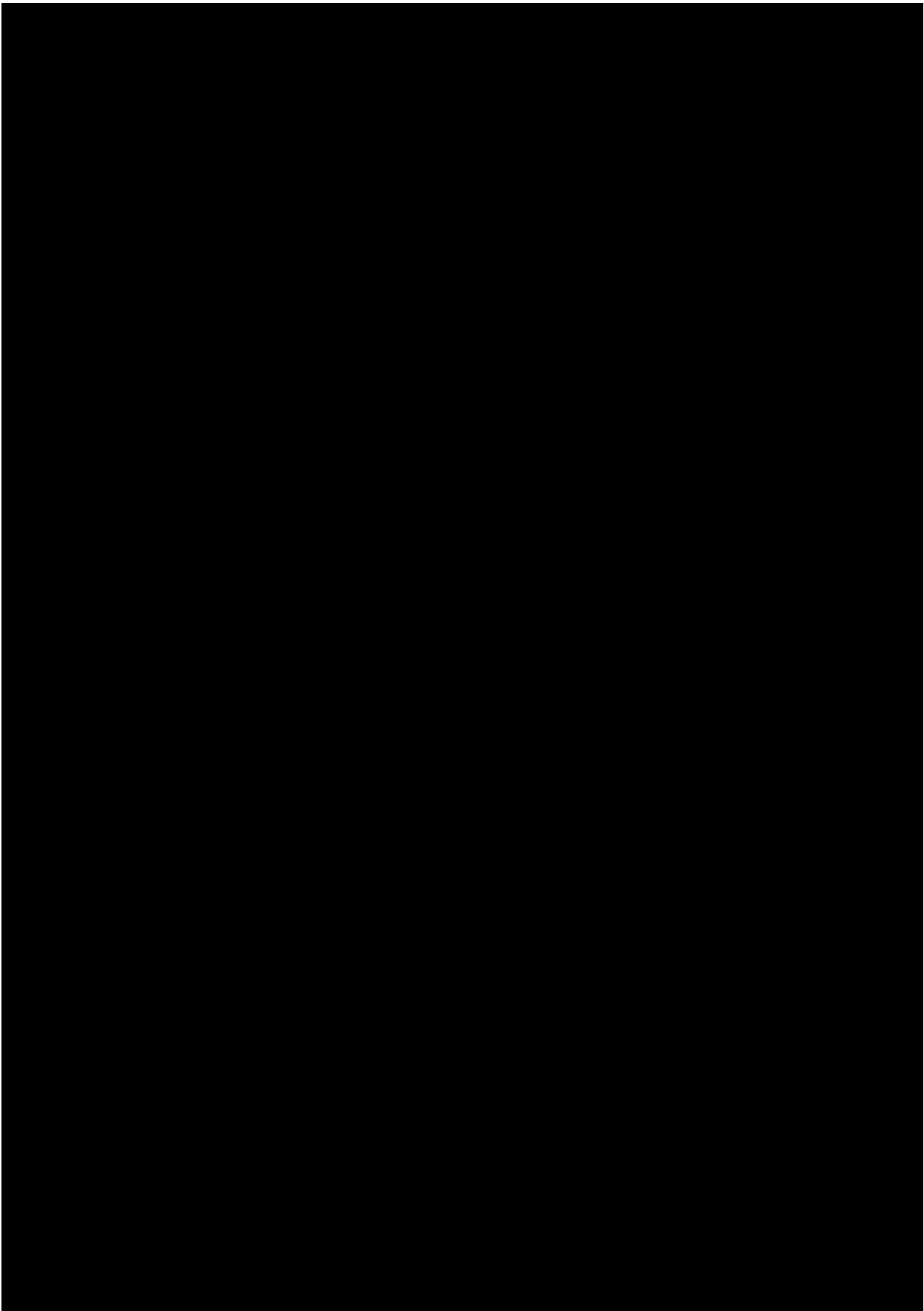
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV⁵ nur bei Neubau⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

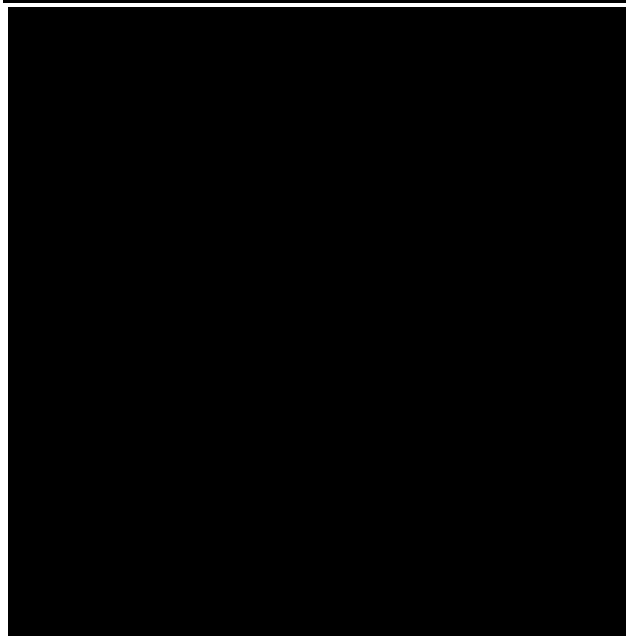
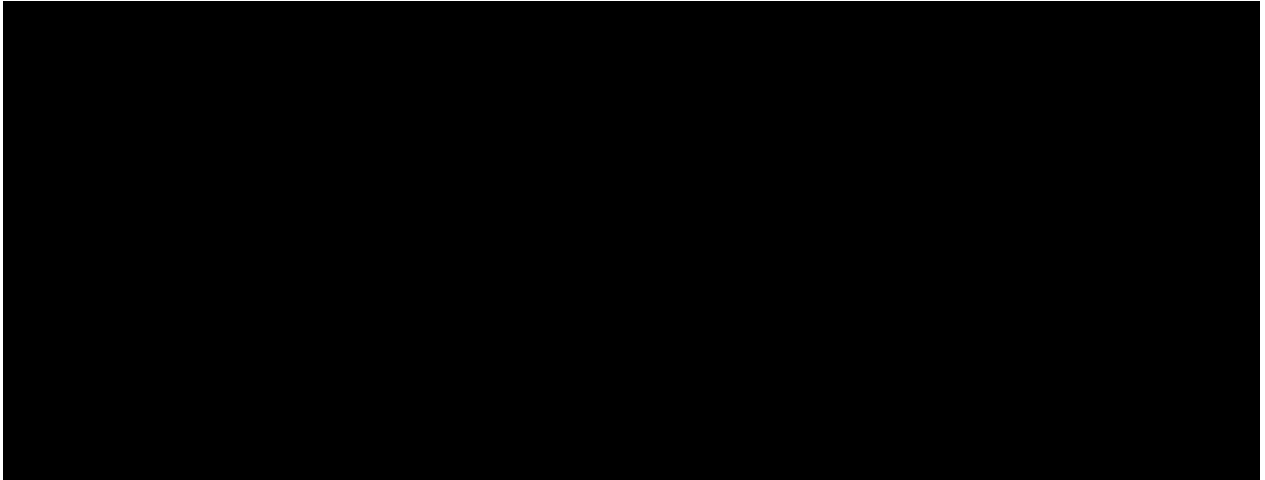




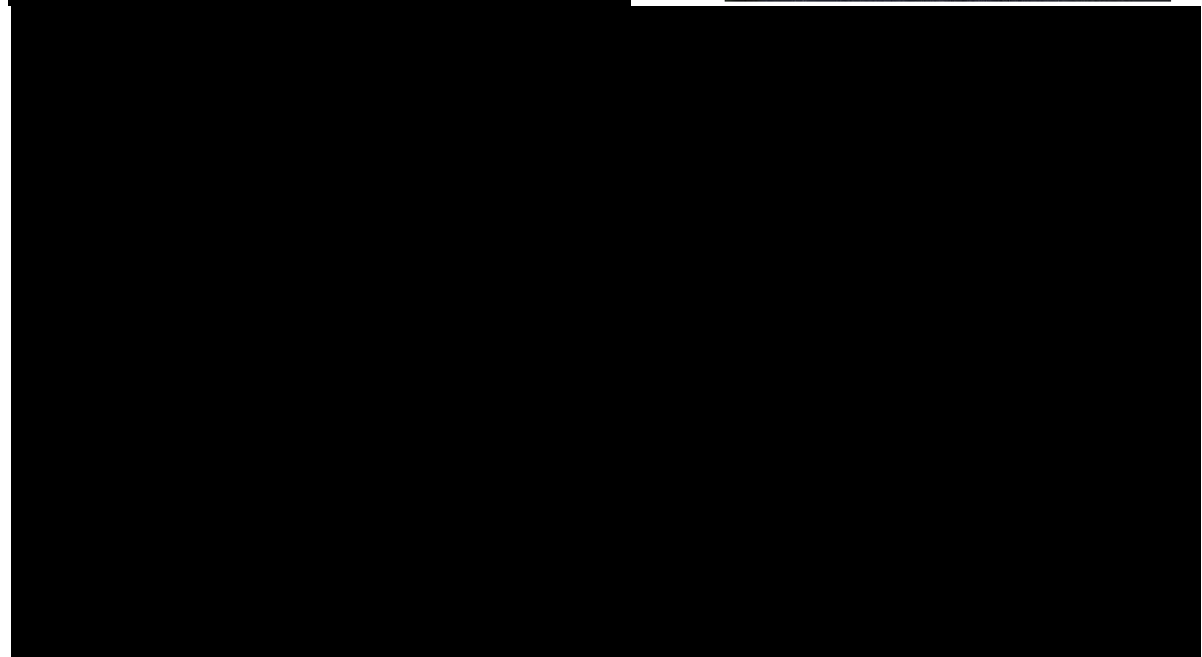


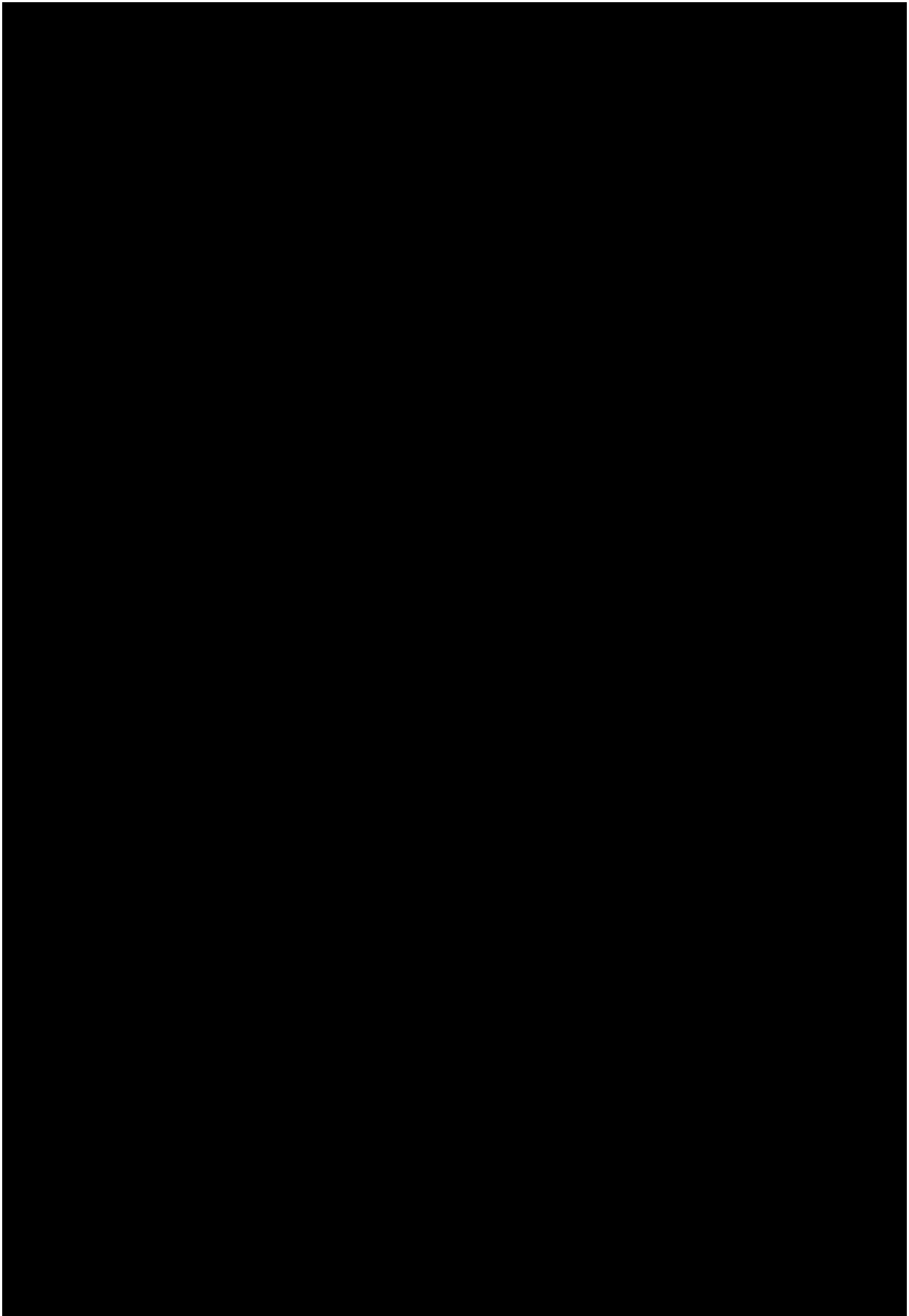
Bilder

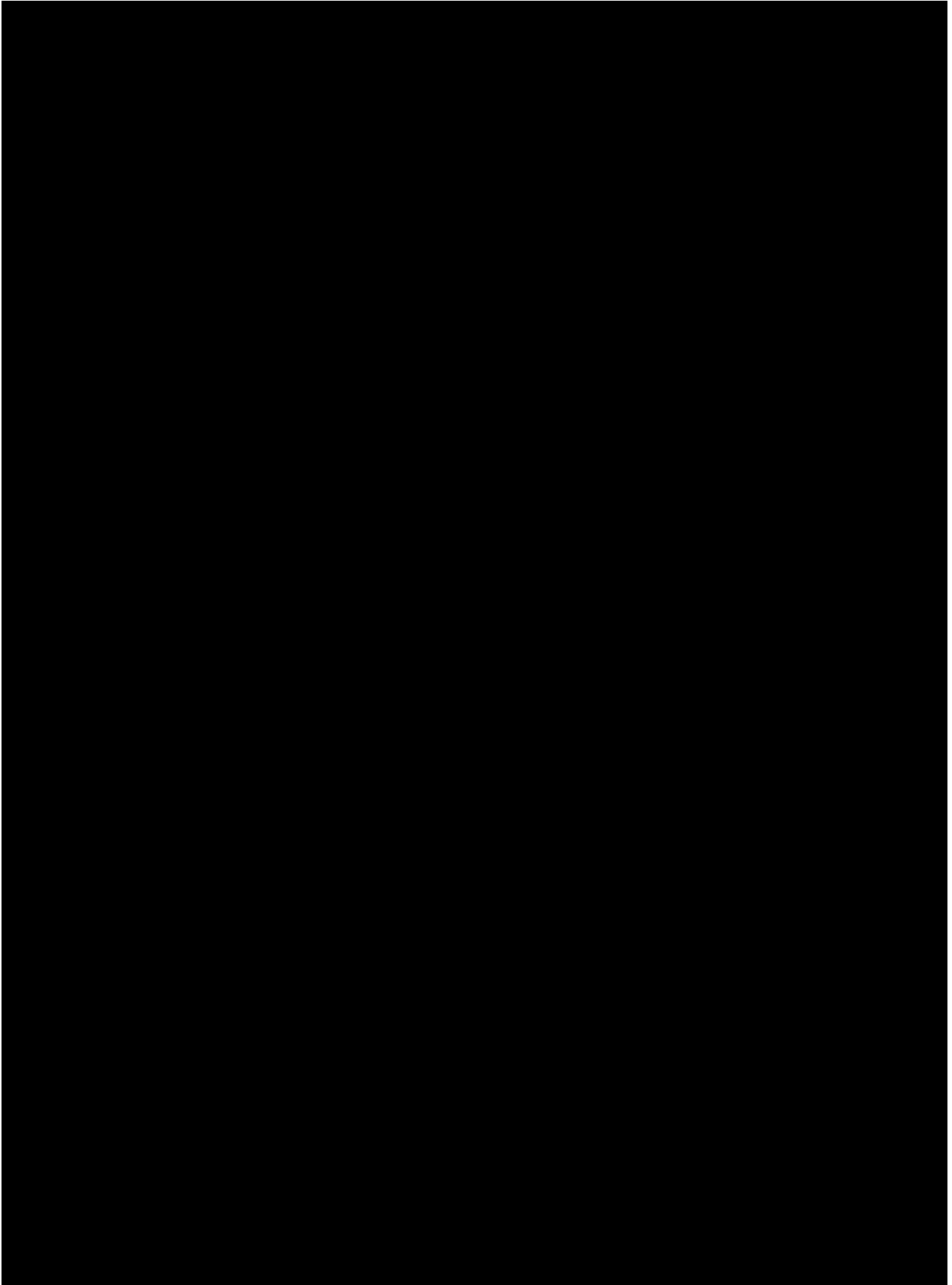
Anlage 5

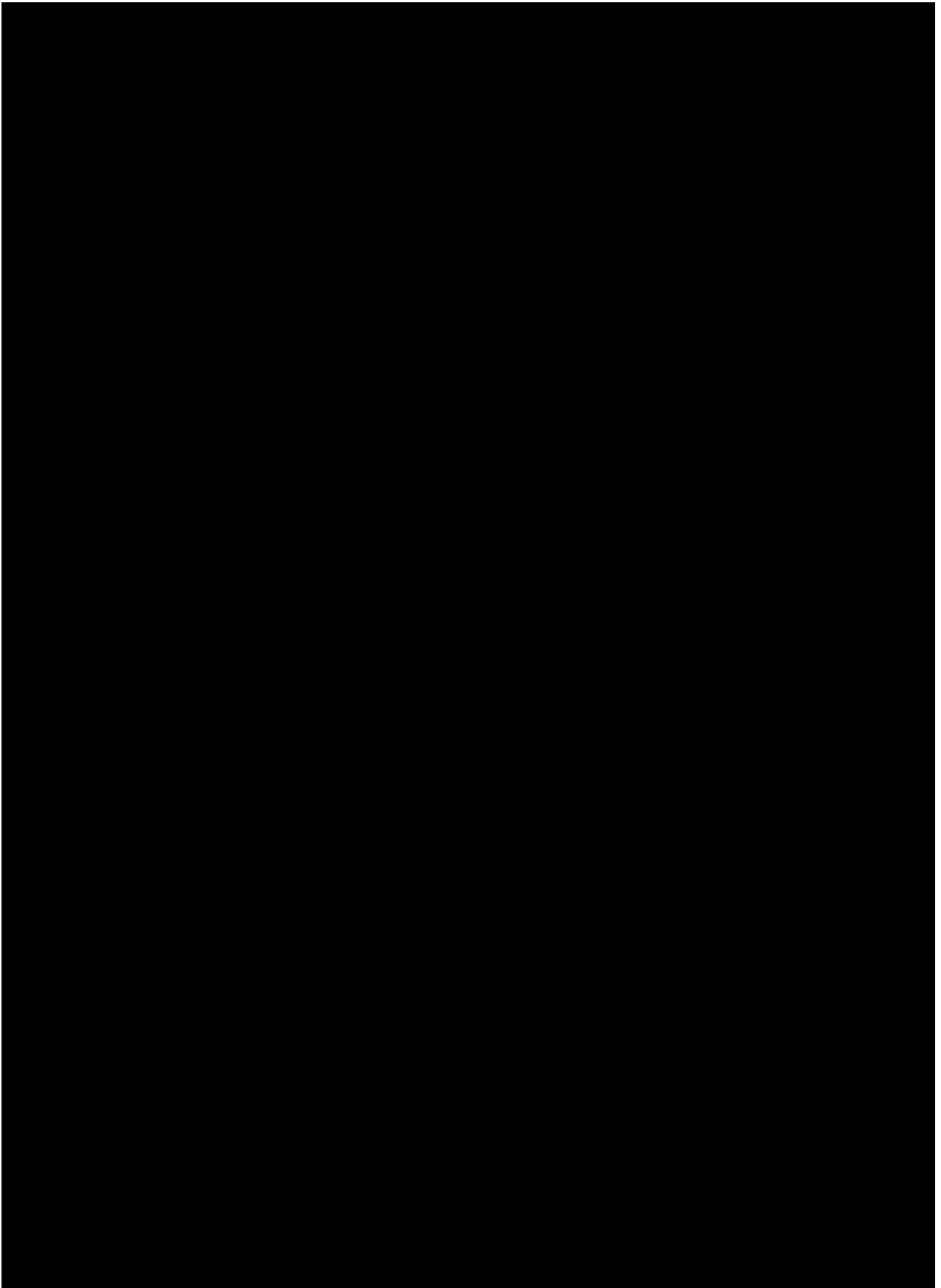


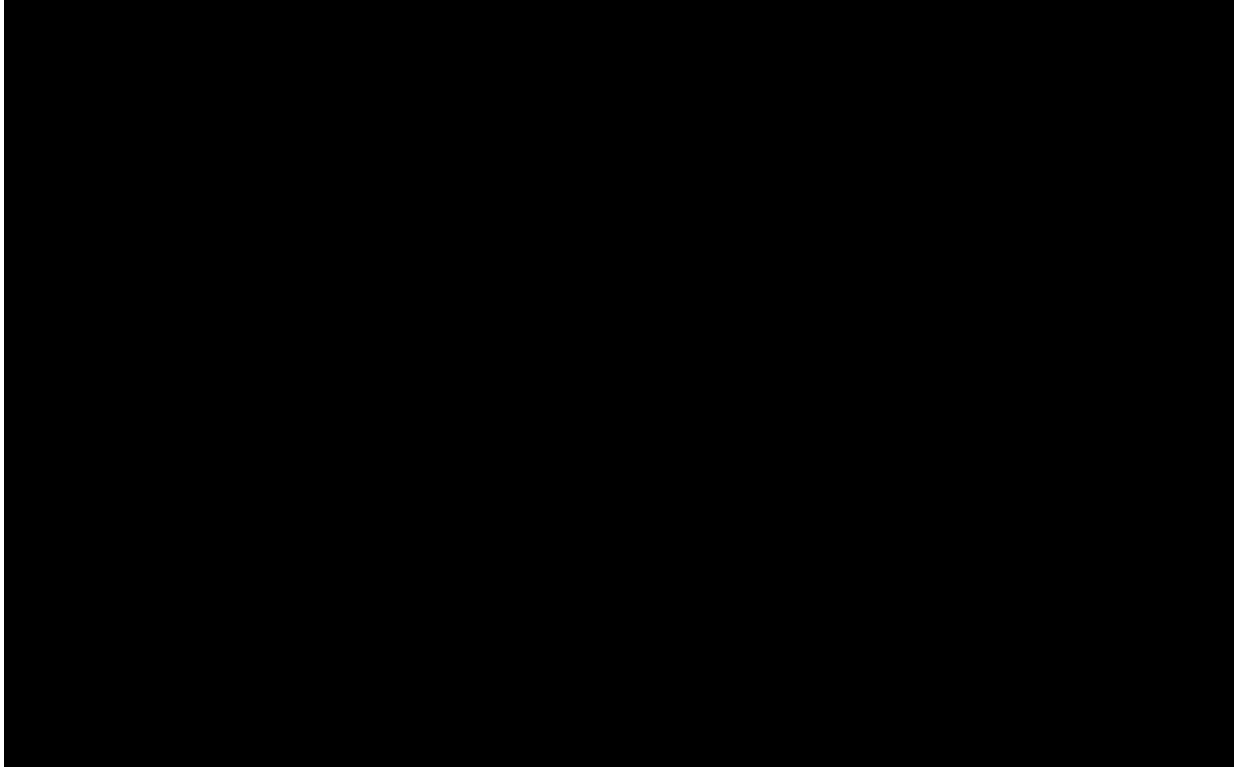
Zufahrt Garagen











Garagenhof



Garage Nr. 5

