



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

A k t u a l i s i e r u n g

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 31/22 (2)
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 88131 Lindau, Marktplatz 2

Mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück,
Gemarkung Lindau, Flurstück 149

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 05.12.2025

Verkehrswert 1.310.000 €

Gutachtennr. 051225 Ausfertigungsdatum 29.12.2025



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 10
2.5	Flächengrundlagen	Seite 12
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 13
3.	BEWERTUNG	Seite 14
3.1	Verfahrenswahl	Seite 14
3.2	Ertragswertverfahren	Seite 16
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 16
3.2.2	Der Ertragswert	Seite 17
3.2.3	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 17
3.2.4	Plausibilitätsprüfung	Seite 18
4.	ERGEBNIS	Seite 22

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 34 Seiten, davon 11 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten	
Gerichtsaktenzeichen	K 31/22 (2) (Beschluss 09.09.2025)	
Wertermittlungsobjekt	Adresse	88131 Lindau, Marktplatz 2
	Nutzung	Ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück ¹
	Grundbuch	Amtsgericht Lindau Grundbuch von Lindau Blatt 1585 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 149
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (hier: Aktualisierung des Gutachtens des Verfassers vom 15.02.2023)	
Ortsbesichtigung	24.01.2023 und 05.12.2025 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit einem Verfahrensbeteiligten	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	05.12.2025	
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 09.09.2025	
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadtverwaltung Lindau (Bauplanungsrecht, Erschließung, Bauplanunterlagen) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Lindau (wertrelevanten Daten) Recherchen bei Verfahrensbeteiligten Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	

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.

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 und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich und im z. T. möblierten Zustand im Rahmen eines Rundgangs erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns 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 deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlich generierbaren Planunterlagen i. V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den Plandarstellungen und den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i. S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen 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 entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) sind, so vorhanden, nicht im Verkehrswert enthalten.

2. **BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS**

2.1 **Lagemerkmale**

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Lindau (ca. 25.000 Einwohner, mit leicht steigender Tendenz) am Nordostufer des Bodensees, einer landschaftlich attraktiv im südwestlichen Bereich des Regierungsbezirks Schwaben (Bundesland Bayern) gelegenen, landesplanerisch als Mittelzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen geführten „Großen Kreisstadt“ des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt liegt an der A 96 (München-Lindau), die im nahen Österreich über die Rheintalautobahn fortgesetzt wird. Weiterhin besitzt Lindau einen Knotenbahnhof von Nah- und Fernverkehrsstrecken, auch nach Österreich und in die Schweiz. Bregenz (Österreich) liegt nur ca. 10 km, Ravensburg ca. 35 km und Kempten ca. 70 km entfernt. Der nächste Regionalflughafen wird in Friedrichshafen (ca. 25 km) und der nächste internationale Airport in Zürich (ca. 135 km) angeboten. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas wird Lindau als Region mit sehr hohen Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Lage auf der, auch z. T. deutlich touristisch geprägten Insel, die über eine Straßenbrücke und einen Eisenbahndamm mit dem Festland verbunden ist, im nordöstlichen Altstadtbereich, am Marktplatz.

Umgebung

Unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshäuser mit i. d. R. erdgeschossigen Gewerbeeinheiten (überwiegend gastronomisch genutzt) und darüber liegend Büros, Wohnungen und Ferienwohnungen, errichtet in verdichteter, geschlossener, durchschnittlich drei- bis fünfgeschossiger Bebauung. Insofern können innenstadtypische Immissionen nicht ausgeschlossen werden.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Aufgrund der zentralen Lage nahe der Fußgängerzone der Stadt liegen Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs, Restaurants und Cafés, Kirchen, Museen und wesentliche Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen und selbst der Bahnhof in üblicher fußläufiger Entfernung. Über die nach Südosten führende Chelles-Allee ist auch die stark frequentierte Ost-West-Magistrale der Staatsstraße 2375 auf dem Festland zügig zu erreichen.

2.2 Grundstück

Grundstücksgroße	320 m².
Topographie Gestalt	Das Grundstück ist nahezu eben und besitzt einen sehr schmalen (im Mittel ca. 6,5 m) und lang gestreckten (ca. 50 m) Zuschnitt.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit 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 Landratsamts keine Eintragungen enthalten sind, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren für das Grundstück sind nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Diese erfolgt südseitig über den öffentlich-rechtlich als Verkehrsfläche gewidmeten, überwiegend mit Kopfsteinpflaster befestigten Marktplatz. Der Parkraum im öffentlichen Raum muss als äußerst eingeschränkt bezeichnet werden. Gute Parkmöglichkeiten werden aber in einem ca. 5 Minuten nördlich vom Bewertungsgrundstück entfernt liegenden Parkhaus angeboten. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung unterstellt.
Bauplanungsrecht	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86, in dem die Art der baulichen Nutzung nach der 11. Änderung (vom 28.05.2019) als MI 2 (Mischgebiet) mit einigen Ausnahmen (z. B. ab dem 2. OG sind nur Wohnungen zulässig; Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig) festgesetzt ist. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauform existieren keine Festsetzungen. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich), unter Einschränkung insbesondere des Denkmalschutzes (vgl. Kap. 2.4 des Gutachtens).

¹ Vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

2.3 Bebauung

Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem teilunterkellerten, mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus, aufgeteilt in ein **Vorderhaus** und ein **Rückgebäude**, das mit Ausnahme einer schmalen, nordwestlichen Hofsituation grenzständig bebaut ist.

Das **Vorderhaus** besitzt im Erdgeschoss (EG) ein Ladengeschäft, im 1. Obergeschoss (OG) eine Wohnung, im 2. und 3. OG jeweils zwei Wohnungen und im Dachgeschoss (DG) zusätzlich Aufenthaltsräume (keine abgeschlossene Wohneinheit). Der rückwärtige Teil des Vorderhauses ist unterkellert (einfachster Ausstattungsstandard) und vom überdeckten Durchgang zum Rückgebäude zugänglich.

Das vom Hofbereich separat zugängliche **Rückgebäude** stellt sich auch als unterkellertes Bauwerk (im KG: Heizungsraum, 2 Lagerräume) mit einem darüber liegenden EG dar, wobei die Decke über EG bereits als Dachterrasse für die Wohnung a fungiert.

An der nördlichen Grundstücksgrenze sind noch 4 für die Wohnungen nutzbare **Lagerschuppen** (einfache Mischbauweise) angesetzt.

Baujahr | Modernisierungen | Umbauten

Das Vorderhaus wurde als Gasthaus vermutlich im 18. Jahrhundert¹ und das Rückgebäude in seiner heutigen Funktion nach Angabe von Verfahrensbeteiligten etwa Anfang der 1960er Jahren errichtet. Das Vorderhaus wurde ebenfalls angabegemäß Anfang der 1960er Jahre nahezu durchgreifend umgebaut und auch danach, allerdings kaum mehr in den letzten etwa 20 Jahren, noch z. T. modernisiert und instandgesetzt (z. B. auch Dachdeckung und z. T. Bäder, Böden und Türen). Eine Trennung zwischen Regen- und Schmutzwasser einschl. Sanierung wurde vor ca. einem Jahr durchgeführt.

Äußere Erscheinung

Das Gebäude fügt sich hinsichtlich Fassadengestaltung, Höhenentwicklung und Materialwahl unauffällig und harmonisch in die Fassadenabwicklung des Marktplatzes ein.

Konzeptionelle Merkmale

Westlich, neben dem Ladengeschäft, verläuft der innenliegende Durchgang zum rückwärtigen Hof. In diesen Durchgang ist eine einläufige Treppe integriert, die ins 1. OG des Vorderhauses führt.

¹ vgl. Internetauftritt des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

Von dort wird die Erschließung bis ins DG als zweiläufige, innenliegende Treppe weitergeführt wird.

- Die einzelnen Nutzungen im **Vorderhaus** beschreiben sich wie folgt:

Ladeneinheit: Zugang von der Straße | Großflächige Schaufensterfront | Ein schmaler, überaus langer, ca. 12 m tiefer Geschäftsraum mit dahinter liegendem, nicht mehr belichteten Lagerraum auf 2 Ebenen | Zusätzlicher Eingang und kleines, innenliegendes WC (Toilette, Waschbecken) seitlich vom Durchgang zum Hinterhof aus | Raumhöhe ca. 2,55 m; Lagerraum mit Tonnengewölbe | Zusammenfassend: Überwiegend einfacher Ausstattungsstandard

Wohnung a (1. OG): 3,5-Zi.-Whg. mit Flur, Küche innenliegendem Bad 1 (Wanne, Waschbecken, Toilette), innenliegendem Bad 2 (Dusche, Waschbecken, Toilette) und großflächiger, nördlicher Dachterrasse | Räume überwiegend hintereinander liegend und „gefangen“ | Raumhöhen ca. 2,70 m | Einfacher Ausstattungsstandard

Wohnung b (2. OG, Süd): 1,5-Zi.-Whg. mit innenliegender Küche und befenstertem Bad (Wanne, Waschbecken, Toilette) | Raumhöhe ca. 2,70 m | Mittlerer Ausstattungsstandard

Wohnung c (2. OG, Nord): 2-Zi.-Whg. mit Flur, Küche, befenstertem Bad (Wanne, Waschbecken, Toilette), Abstellraum | „Gefangene“ Räume | Raumhöhe ca. 2,70 m | Mittlerer Ausstattungsstandard

Wohnung d (3. OG, Süd): 1,5-Zi.-Whg. mit innenliegender Küche und befenstertem Bad (Wanne, Waschbecken, Toilette) | Raumhöhe ca. 2,30 m | Mittlerer Ausstattungsstandard

Wohnung e (3. OG, Nord): 2-Zi.-Whg. mit Flur, Küche, befenstertem Bad (Wanne, Waschbecken, Toilette), Abstellraum | „Gefangene“ Räume | Raumhöhe ca. 2,30 m | Mittlerer Ausstattungsstandard

Raumeinheit f (DG, Süd): Vorraum, 1,5 Aufenthaltsräume, befenstertes Bad (Wanne, Waschbecken, Toilette) | Aufenthaltsraum z.T. bereits über Dachschrägen begrenzt, Belichtung über großflächige Dachgaube

- Die Nutzungen im **Rückgebäude** beschreiben sich wie folgt:

Raumeinheit g (EG, Nord): Flur, Küche, WC (Toilette, Waschbecken), Duschaum, 4 Aufenthaltsräume | Offene Verbindung zum Treppenhaus | Raumhöhe ca. 2,15 m | Einfacher Ausstattungsstandard

Insbesondere die sich zum Marktplatz hin orientierenden Aufenthaltsräume werden gut belichtet und besonnt (Südseite), allerdings ohne außenliegenden Sonnenschutz. Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach örtlichem Augenschein entspricht das Objekt nur noch deutlich eingeschränkt heutigen Standards. Bauliche Maßnahmen zu Barrierefreiheit werden, mit Ausnahme eines nahezu schwellenlosen Zugangs zu Ladeneinheit, nicht angeboten.

Weitere bautechnische Merkmale¹

Massivbauweise | Außenwände vermutlich Mischmauerwerk | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; Holzschalung als Unterdach; Tondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer oder Stahlblech² | Überwiegend Holzkasten- und Holzverbundfenster | Ladenfront als Metallrahmen-Glas-Konstruktion | Innenwände in Massivbauweise, verputzt, z.T. tapeziert | Innentüren i.d.R. als Holzwerkstofftüren, gestrichen | Überwiegend Holzbalkendecken (vermutlich mit Fehlböden), z.T. stuckatiert; im Rückgebäude Massivdecken | i.d.R. Massivtreppen, Stahlstabgeländer | Fußböden sehr heterogen: Fliesen, Holzdielenfertignarkett, Laminat, PVC-/Linoleum- und Textilbeläge; darunter in den OGs vermutlich Vollholzriemenböden | In den Bädern Böden und überwiegend auch Wände gefliest; i.d.R. Standtoiletten mit Aufputzspülkästen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Erdgas; Wärmeerzeuger vermutlich ca. 30 Jahre alt); wandhängende Konvektoren/Gliederheizkörper; i.d.R. Aufputzverteilung | Verbrauchsmedien angabegemäß überwiegend separat erfassbar | Veraltete Elektroausstattung (z.T. Drehsicherungen) | Besondere Bauteile: Umweh- rung der Dachterrasse mit einem Stahlstabgeländer; Boden mit Waschbetonplatten belegt; Alkoven in Holzkonstruktion

Außenanlagen

Nördlicher Hofbereich mit Plattenbelag befestigt

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich überwiegend in einem dem bereits deutlich fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

¹ Die Beschreibung erfüllt nicht das Kriterium der Vollständigkeit; diese dient nur dazu, um eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können, und zwar in Anlehnung an die in Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsmerkmale.

² Es konnte nur ein Blick in den Dachstuhl des rückwärtigen Bereichs des Vorderhauses geworfen werden; der mittlere Bereich, insbesondere über dem Treppenhaus, ist vermutlich als leicht geneigtes Pultdach, stahlblechgedeckt, ausgeführt.

Um diesen Zustand sozusagen auf diesem Niveau zu erhalten (keine oder geringfügige Modernisierungen) müssten z. T. Instandsetzungen durchgeführt und Reparaturstau beseitigt werden. Als wesentliche Maßnahmen werden hier als erforderlich erachtet:

Überarbeitung der meisten Holzfenster | Revitalisierung der Wohnung a (sämtliche Schönheits- und Kleinreparaturen) | Sanierung der Raumeinheit f (deutliche Schimmelercheinungen im Bad) | Revitalisierung der Ladeneinheit und der Raumeinheit g im Rückgebäude | Abbruch (und eventuell Neueinrichtung) des Alkovens der Wohnung a | Z. T. Putzausbesserungen

Natürlich kann das Gebäude auch umfassend kernsaniert und gleichzeitig modernisiert werden i. V. mit grundrisslichen Optimierungen, was aber einer Investitionsrechnung unterliegt mit einem hohen Maß an persönlichen Vorstellungen und Einflüssen, was hier bei der Verkehrswertermittlung nicht zugrunde gelegt werden kann.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen. Mögliche Lasten oder Beschränkungen in der Abt. II des Grundbuchs werden bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt. Und eventuelle Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs (z. B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei jeder Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Vermietung

Es ist angabegemäß nur noch eine Wohnung wie folgt vermietet:

Nutzungs-einheit	Lage	Ge-schoss	Miet-fläche lt. Vertrag	Miet-beginn	monatl. Netto-kalt-miete	monatl. Miete relativ
------------------	------	-----------	-------------------------	-------------	--------------------------	-----------------------

Wohnung d	Vorderhaus	3.OG	rd. 51 m ²	01.04.2021	500,00 €	9,80 €/m ²
-----------	------------	------	-----------------------	------------	----------	-----------------------

Das Mietverhältnis ist unbefristet und der Mieter hat zusätzlich die üblichen Betriebskosten zu tragen. Der Laden im EG ist nur bis 4/2026 vermietet und kann deshalb vernachlässigt werden. Die weiteren Wohn- und Nutzungseinheiten sind angabegemäß nicht vermietet.

Überbau

Ein schmaler Streifen des Dachüberstands des auf dem westlich angrenzenden Flurstück 150 aufstehenden Gebäudes überbaut das Bewertungsgrundstück geringfügig. Es wird ein entschuldbarer Überbau unterstellt. Der Werteinfluss eines eventuell möglichen, geringfügigen Anspruchs auf Überbaurente liegt im Bereich der Rechen und Rundungsgenauigkeit. Aufgrund der geschlossenen Bebauung können auch weitere, bei der Ortsbesichtigung nicht erfasste (belastende und/oder begünstigende) Überbauten nicht ausgeschlossen werden.

Denkmalschutz

Das Vorderhaus ist als Einzeldenkmal gelistet. Darüber hinaus liegt das Grundstück in einem Ensembleschutzbereich und schließlich liegt es auch in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler (mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau) bekannt sind.

Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Sanierungsgebiets. Da das Verfahren im so genannten „einfachen“ Verfahren durchgeführt wird, ergeben sich daraus keine sanierungsbedingten Bodenwertabschöpfungen seitens der Stadt.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Eventuell könnten die Raumeinheiten f im DG des Vorderhauses und g im EG des Rückgebäudes jeweils zu einer Wohnung aus- und umgebaut werden. Die Genehmigungsfähigkeit ist aber risikobehaftet, insbesondere aus Brandschutz- und Gründen des Stellplatznachweises.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück Flurstück 149				320 m²
Gebäude	Vorderhaus	EG	Laden	rd. 46 m² NUF
			Laden Lager	rd. 20 m² NUF
		1.OG	Wohnung a (inkl. 25% Terr.)	rd. 120 m² WF
		2.OG	Wohnung b (Süd)	rd. 51 m² WF
			Wohnung c (Nord)	rd. 57 m² WF
		3.OG	Wohnung d (Süd)	rd. 51 m² WF
			Wohnung e (Nord)	rd. 57 m² WF
		DG	Raumeinheit f	rd. 45 m² NUF
		Vorderhaus zusammen		
	Rückgebäude EG		Raumeinheit g	rd. 60 m² NUF
Vorderhaus und Rückgebäude zusammen			rd. 507 m² WF/NUF	

Die WF und NUF wurden seitens des Verfassers des Gutachtens überschlägig aus den im Wesentlichen nicht vermassten Bestandsplänen herausgemessen. Dabei stimmen die Wohnflächen im 3. OG mit den Angaben im Mietvertrag nicht exakt überein. Es wird die Richtigkeit der oben genannten Flächen unterstellt.

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

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. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. 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. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher um eine bewertungstechnische Annahme im Rahmen einer Schätzung.
NUF	Nutzungsfläche, vgl. DIN 277: Die NUF ist derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Große Kreisstadt Lindau als wachsendes, landschaftlich attraktiv am Bodensee und verkehrsgünstig gelegenes Mittelzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen im südwestlichen Bereich des Regierungsbezirks Schwaben und nahe der österreichischen und Schweizer Grenze
Mikrolage	- Infrastrukturell gut angebundene und städtebaulich hoch verdichtete Lage auf der Insel - Sehr gute Lage mit Südausrichtung direkt auf den Marktplatz
Grundstück	- Mit 320 m² auch für ein Altstadtobjekt relativ kleines Grundstück - Sehr schmal und tief - Südseitige Erschließung - Lage im Umgriff eines Bebauungsplans, der die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festsetzt; das zulässige Bauplanungsrecht ist mit der heutigen Bebauung nahezu ausgenutzt
Gebäude	- Wohn- und Geschäftshaus, teilunterkellert, Vorderhaus denkmalgeschützt Im Vorderhaus Ladengeschäft und fünf Wohnungen und eine wohnungsähnliche Raumeinheit im DG Im Rückgebäude im EG ebenfalls eine wohnungsähnliche Raumeinheit - Baujahr unbekannt, vermutlich 18. Jhd.; durchgreifende Umbauten und Modernisierungen Anfang der 1960er Jahre; danach weitere, allerdings deutlich untergeordnete Modernisierungen - Altbautypische, grundrissliche Konzeptionen, z. T. nach Süden, direkt auf den Marktplatz und z. T. nach Nordwesten hin orientiert - Insgesamt rd. 500 m² WF und NUF - Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard - Im Wesentlichen baualtersadäquater Erhaltungszustand (trotzdem aber auch z. T. deutlicher Instandsetzungsbedarf vorhanden) - Eingeschränkt heutigen energetischen Standards entsprechend - Nur noch eine Nutzungseinheit vermietet
Marktlage	- Wirtschaftliche Lage: deutliche Rezession, mittlerweile moderates Niveau der Inflationsrate und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, aber immer noch erhöhtes Baukosten- und Energiepreisniveau - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit, nach einer „Talsole“, stabilisiertem Preisniveau - Zusammenfassende Marktfähigkeit: höchstens mittel (sehr gute Lage, aber aufwändig zu bewirtschaftende bauliche Anlagen)

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. Liebhaverobjekt) 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 (mit Ausnahme einer Plausibilitätsprüfung) ausgeschlossen werden, 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 Wohn-/Geschäftshaus mit einem überwiegenden Anteil an Wohnungen handelt, damit der zuerst genannten Gruppe zuzuordnen ist und beim **Ertragswertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt. Es handelt sich also um ein reines Rendite- bzw. Anlageobjekt. Das Sachwertverfahren besitzt hier keinerlei Aussagefähigkeit bezüglich der Marktfähigkeit des Objekts; denn es existieren keine Marktdaten (Sachwertfaktoren) hinsichtlich der Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die Marktlage. Insofern kann auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet werden. Es können jedoch **Plausibilitätsprüfungen** auf Basis von Gebäude- und Rohertragsfaktoren durchgeführt werden.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 969

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. Unter Denkmalschutz stehende bauliche Anlagen können aber i.d.R. nicht liquidiert bzw. müssen auf „ewig“ erhalten werden. Sie besitzen also auch eine „ewige“ Restnutzungsdauer. Insofern kann üblicherweise bei der Bewertung solcher Objekte auf eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils verzichtet werden. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil als eine Einheit 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 und bildet somit u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten ab. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Bei diesem Verfahren muss also i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden.

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 Der Ertragswert

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

Ladengeschäft EG	46 m² NUF	x	18,00 €/m²	x	12 Mon.	=	9.936 €
Lagerfläche Ladengeschäft EG	20 m² NUF	x	5,00 €/m²	x	12 Mon.	=	1.200 €
Wohnung a (inkl. 25% Terr.)	120 m² WF	x	11,00 €/m²	x	12 Mon.	=	15.840 €
Wohnung b (Süd)	51 m² WF	x	11,00 €/m²	x	12 Mon.	=	6.732 €
Wohnung c (Nord)	57 m² WF	x	10,25 €/m²	x	12 Mon.	=	7.011 €
Wohnung d (Süd)	51 m² WF	x	11,00 €/m²	x	12 Mon.	=	6.732 €
Wohnung e (Nord)	57 m² WF	x	10,25 €/m²	x	12 Mon.	=	7.011 €
Raumeinheit f	45 m² NUF	x	10,00 €/m²	x	12 Mon.	=	5.400 €
Raumeinheit g	60 m² NUF	x	5,00 €/m²	x	12 Mon.	=	3.600 €
Jahresrohertrag							63.462 €

Mietausfallwagnis	2% v on 63.462 € =	1.269 €
Verwaltung	350 €/Nutzungseinheit x 8 Einheiten =	2.800 €
Instandhaltung	19 €/m² WF/NUF x 507 m² =	9.633 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 22% v om Jahresrohertrag)	-13.702 €

Jahresreinertrag		49.760 €
Kapitalisierungsfaktor bei 3,50%	28,57	
vorläufiger Ertragswert	49.760 € x 28,57 =	1.421.643 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandsetzungsbedarf	225 €/m² WF/NUF x 291 m² =	-65.475 €
sonstiger Reparaturstau	25% v on 65.475 € =	-16.369 €
Mietausfall für etwa 6 Mon.		-28.365 €

		1.311.434 €
Ertragswert	rd.	1.310.000 €

3.2.3 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Lindau gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann für Wohnungen im Bestand aktuell eine Spanne von etwa 8,70 bis 11 €/m² WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden. Dabei lassen sich keine wesentlichen Unterschiede in der Miethöhe zwischen Wohnungen auf der Insel und dem Festland feststellen. Die hier beim Ertragswertverfahren angesetzten Mieten basieren insbesondere auf folgenden Kriterien:

- Kleinere Wohnungen erzielen i. d. R. etwas höhere relative Mieten als größere Wohnungen, wobei die Miete bei mittlerer und auch sehr großer Wohnfläche relativ konstant bleibt.
- Die Mieten sinken bei geringer werdendem Ausstattungsstandard und schlechterem Erhaltungszustand.
- Weiterhin spielt die Lage hinsichtlich Immissionen, Orientierung, Belichtung und Aussicht eine entscheidende Rolle.
- Bei der grundrisslichen Konzeption ist zu berücksichtigen, dass Wohnungen mit „gefangenen“ Räumen, innenliegenden Raumeinheiten (Bäder, WCs, Küchen), die Nutzung bereits einschränken den Dachschrägen und nicht zur Verfügung stehender Freisitze mit deutlich geringeren Mieten vermietet werden können.
- Die Geschosslage ist weniger relevant, denn die Wohnungen in den oberen Geschossen besitzen zwar einen etwas höheren Wohnwert; die Erreichbarkeit ist aber gegenüber den darunterliegenden Wohnungen ungünstiger, da Altsadthäuser i. d. R. keine Aufzüge besitzen.

Hinsichtlich Ladengeschäften im 1a Nebenkern mit etwa 60 m² NUF kann eine durchschnittliche Miete von etwa 18 €/m² NUF angegeben werden². Aufgrund der zwar sehr guten Lage direkt am Marktplatz (mit Südausrichtung) und einer großflächigen Schaufensterfront, aber eines relativ schmalen und tiefen Zuschnitts kann hier der o. g. Ansatz zugrunde gelegt werden.

Es konnte für die Raumeinheiten f im DG des Vorderhauses und g im Rückgebäude nicht festgestellt werden, ob es sich um genehmigte Wohneinheiten handelt; die Genehmigungsfähigkeit unterliegt dabei vielen Kriterien, z. B. Brandschutz und Stellplatznachweis. Diese Flächen können aber sicherlich zu Lager-, Abstell- und/oder Hobbyzwecken genutzt werden. Diesbezüglich kann aber nur ein deutlich geringerer Mietansatz in die Bewertung eingestellt werden.

¹ Vgl. IVD Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien, Herbst 2025, Wohnungen zur Miete, Altbau: einfacher Wohnwert: 8,70 €/m² WF (monatliche Nettokaltmiete); mittlerer Wohnwert: 11,00 €/m² WF.

² Vgl. IVD Preisspiegel Bayern Gewerbeimmobilien, Frühjahr 2025, Ladenmieten 1a Nebenkern, ca. 60 m² NUF

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an. Da der Jahresrohertrag ganz erheblich aus der Wohnnutzung generiert wird, kann ein Mietausfallwagnis von 2 % angesetzt werden. Die Verwaltung wird mit jährlich rd. 350 €/Nutzungseinheit zugrunde gelegt, wobei eventuell die Raumeinheit f und/oder g mit einer anderen Nutzungseinheit mitvermietet werden können. Der hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Instandhaltung notwendige Aufwand ist aber bei denkmalgeschützten Objekten deutlich höher, so dass der in der Anl. 3 ImmoWertV angegebene Ansatz nicht unerheblich überschritten werden muss.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier eine, allerdings weite Spanne von 2,5 bis 7,0 % aufgezeigt werden. Da

- es sich um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko einer Immobilieninvestition im südbayerischen und Bodenseeraum aber seit jeher deutlich geringer ist,
- das Grundstück einer sehr guten Mikrolage zuzuordnen ist,
- die Chance, die Raumeinheiten f und g zu Wohnungen genehmigen zu lassen, nicht ausgeschlossen werden kann,
- sich das Objekt aufgrund des schmalen Zuschnitts auch durchaus zur Arrondierung für eines der Nachbargrundstücke eignet,
- der Liegenschaftszinssatz zwar auch dem Druck des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt ausgesetzt ist, wobei der Liegenschaftszinssatz allerdings langsamer und träger auf Veränderungen als der Kapitalmarktzinssatz reagiert,
- weiterhin eine Nachfrage nach Wohnimmobilien von darlehensunabhängigen Kapitalanlegern besteht,
- schließlich aber auch eine Kapitalisierung des Reinertrags auf „ewig“ erfolgt und damit das langfristige Vermietungsrisiko deutlich steigt,

wird zusammenfassend ein Zinssatz als marktgerecht erachtet, der sich bereits im unteren Bereich der Spanne bewegt².

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674: Mehrfamilienhausgrundstücke: 3,0 bis 4,5 %; gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete bis zu 50 %: 4,0 % | Vgl. Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2025: Mehrfamilienhaus 2,5 bis 5,5 %; Wohn und Geschäftshäuser bis 20 % Gewerbeflächenanteil: 3,5 bis 7,0 %.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist nun noch zunächst die Wertminderung hinsichtlich des Instandsetzungsbedarfs bei der Ladeneinheit im EG, der Wohnung a (1. OG im Vorderhaus) und der Raumeinheiten f und g wertmindernd zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um Kosten, sondern um eine Wertminderung handelt, die der Markt diesen Zustandsmerkmalen beimisst. Insbesondere in hochpreisigen Lagen wird diesen Zustandsmerkmalen im Verhältnis zu den Kosten i. d. R. eine deutlich geringere Wertigkeit beigemessen. Es handelt sich hier aber auch nicht um Modernisierungen. Die Wertminderung wird aufgrund des relativ geringen Anteils im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts pauschaliert nach Erfahrungswerten in die Bewertung eingestellt.

Dazu wird noch ein allgemeiner Ansatz für Reparaturstau, z. B. Überarbeitung von Fenstern, Putzausbesserungen, berücksichtigt.

Weiterhin können nicht alle der in der Ertragswertermittlung angesetzten Mieterträge sofort generiert werden, denn die Durchführung der Instandsetzungsarbeiten und die Neuvermietung beanspruchen einen gewissen Zeitraum, der als Leerstand vom vorläufig ermittelten Ertragswert subtrahiert werden muss. Es wird diesbezüglich ein Mietausfall von etwa ½ Jahr unterstellt.

Der Werteinfluss des Mindermietertrags im Verhältnis zum Mietansatz bei der Ertragswertermittlung bei der Wohnung im 3. OG liegt im Rahmen der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts und wird deshalb nicht mehr separat angeführt.

Und schließlich sei in diesem Zusammenhang angemerkt, dass natürlich auch die Möglichkeit besteht, das Objekt durchgreifend zu modernisieren, umzubauen, eventuell sogar geringfügig zu erweitern (z.B. eventuell auch Balkone und Wintergarten im Rückgebäude), natürlich nur im Rahmen des Denkmalschutzes. Hinsichtlich einer Art optimierter Kernsanierung kann sogar positiv angeführt werden, dass das Objekt bis auf eine Wohnung nicht vermietet ist. Hierbei handelt es sich dann aber um eine Investitionsrechnung, bei der natürlich von einem sehr viel höheren Ertragswert ausgegangen werden kann, von dem dann aber wiederum der Investitionsaufwand subtrahiert werden muss. Solch eine Investitionsrechnung unterliegt sehr hohen persönlichen Vorstellungen und Einflüssen und kann bei einer Verkehrswertermittlung nicht herangezogen werden.

3.2.4 Plausibilitätsprüfung

Seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte konnten 3 Kaufpreise von bebauten Altstadtgrundstücken angegeben werden. Da hier natürlich nicht alle Zustandsmerkmale dieser Objekte exakt bekannt sind und auch Unsicherheit hinsichtlich der Angaben zur WF und NUF bestehen, kann der bereinigte, arithmetische Mittelwert nur zu Plausibilitätszwecken herangezogen werden. Die Objekte können aus Datenschutzgründen auch nur anonymisiert wiedergegeben werden:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise				Kaufpreis relativ pro m ² WF/NUF	an die Mikro-lage	an den Zu-stand	an den Zu-schnitt	bereinigter Kaufpreis
		WF/NUF rd.	Mikro-lage	Zustand	Zuschnitt					
a	9/2023	562 m ²	schlechter	besser	besser	3.025 €/m ²	15%	-5%	-10%	3.025 €/m ²
b	12/2024	600 m ²	besser	besser	besser	3.167 €/m ²	-10%	-5%	-10%	2.375 €/m ²
c	2/2025	563 m ²	ähnlich	besser	besser	3.464 €/m ²	0%	-5%	-5%	3.118 €/m ²
							arithmetisches Mittel			2.839 €/m ²

Der hier für das Bewertungsobjekt ermittelte relative Wert pro m² WF/NUF, vor Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten, wurde mit rd. 2.804 €/m² ermittelt (vgl. Ergebniszusammenstellung auf S. 22) und erscheint dadurch durchaus plausibel. Darüber hinaus kann dem Marktbericht 2024 der Stadt Kempten (der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Lindau ermittelt keine Rohertagfaktoren) ein Rohertagfaktor von 25,3 (Standardabweichung +/- 4,2) für Mehrfamilienhäuser bis 7 Wohneinheiten entnommen werden. Der hier ermittelte Rohertagfaktor für das Bewertungsobjekt in Höhe von rd. 22,4 (vgl. ebenfalls S. 22) liegt zwar im unteren, aber trotzdem immer noch plausiblen Bereich der angegebenen Spanne.

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 allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme einer Plausibilitätsprüfung, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegendem Wohnanteil in hochpreisigen, städtebaulich verdichteten Bereichen i. d. R. nach Renditegesichtspunkten gehandelt. Sachwertaspekte spielen nur insoweit eine Rolle, als die „Substanz“ die Vermietbarkeit zur Verfügung stellt.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über den Liegenschaftszinssatz die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und der Ertragswert schließlich auch über das indirekte Vergleichswertverfahren (Gebäudedefaktoren) plausibilisiert werden konnte, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Ertragswertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Bezugsgrößen zum Verkehrswert

Werte, vor objektspezifischen Besonderheiten	
Ertragswert	1.421.643 €
relativer Wert WF/NUF (inkl. Rückgebäude und Lager Laden)	2.804 €/m ²
Rohertragsfaktor	22,4-fache
Vergleichswertverfahren (Gebäudedefaktor)	2.839 €/m ²
objektspezifische Besonderheiten	
	-110.209 €
Verkehrswert	1.310.000 €

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:

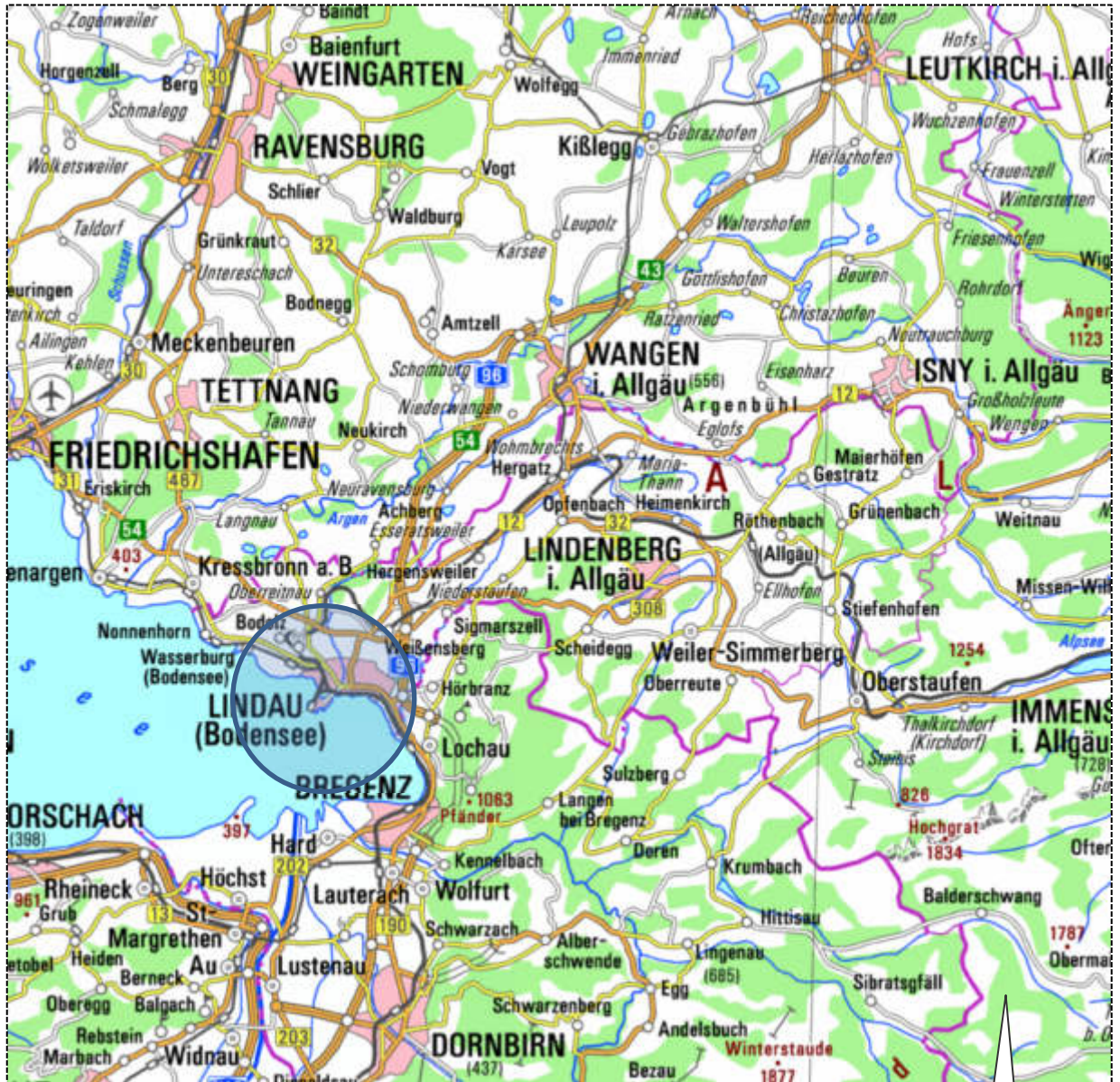
1.310.000 €

(einmilliondreihundertzehntausend Euro)

Landsberg, 29.12.2025¹

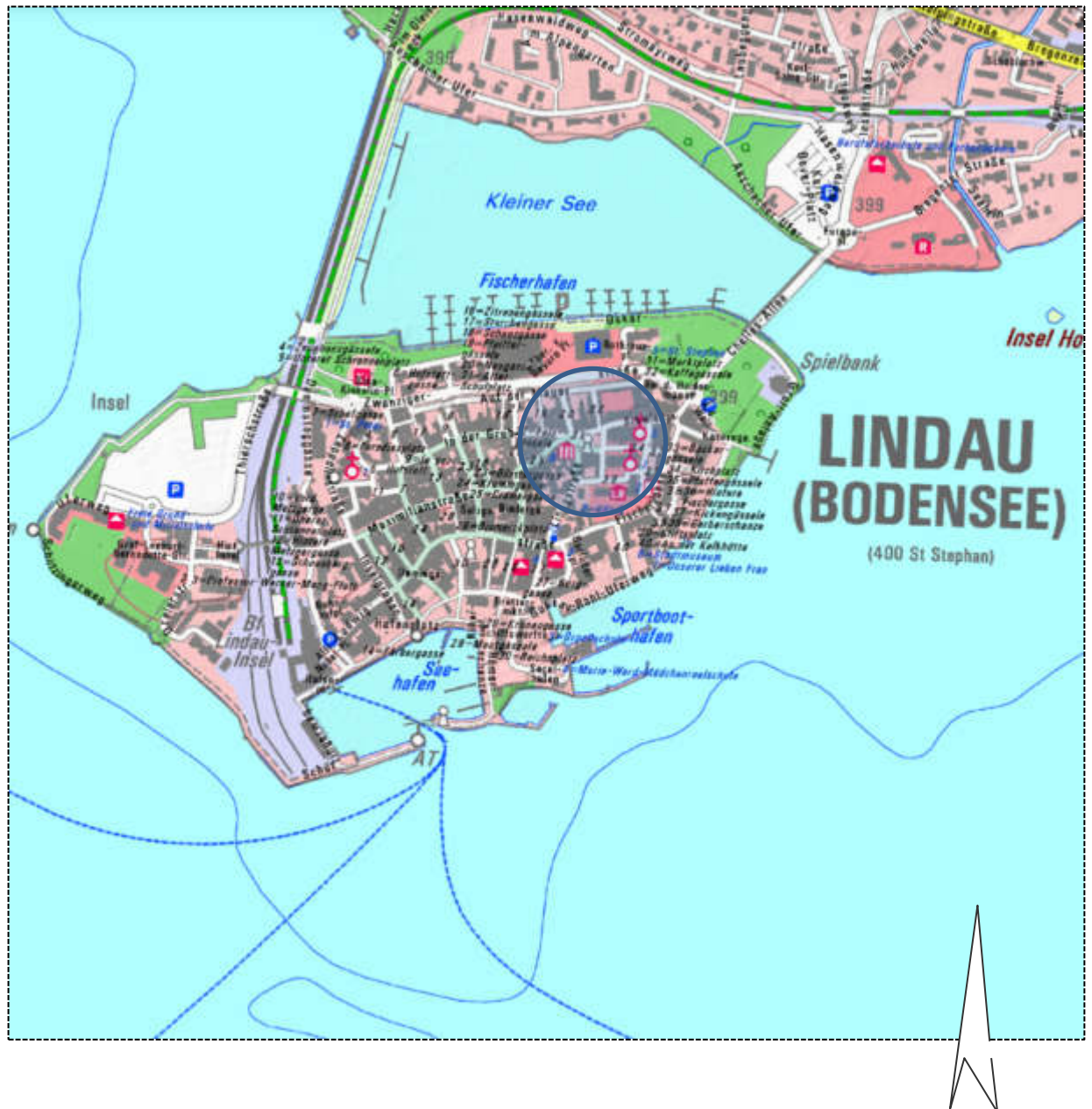
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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

Überregionaler 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



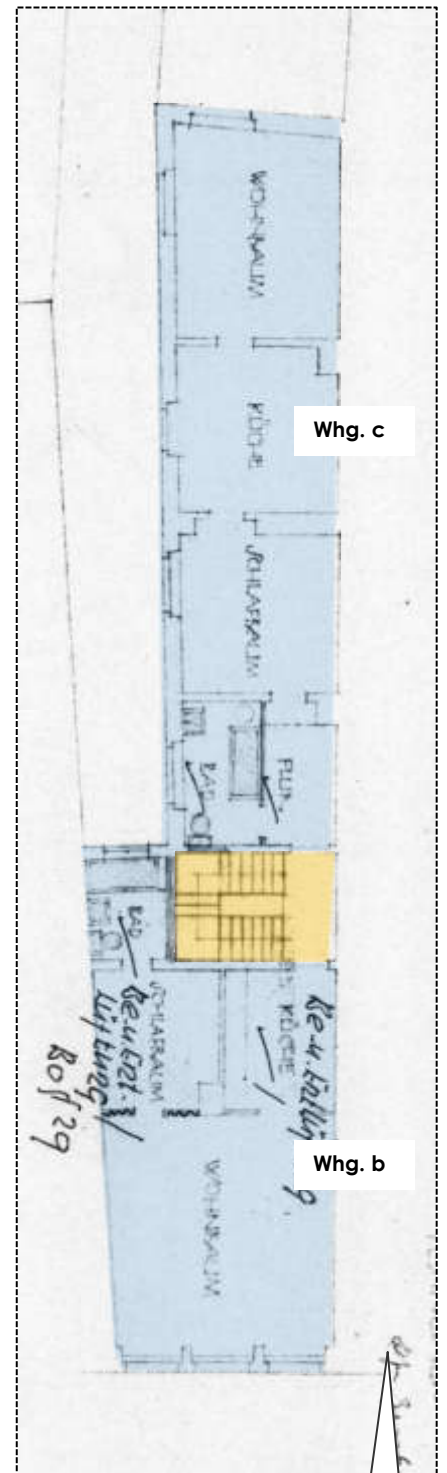
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹

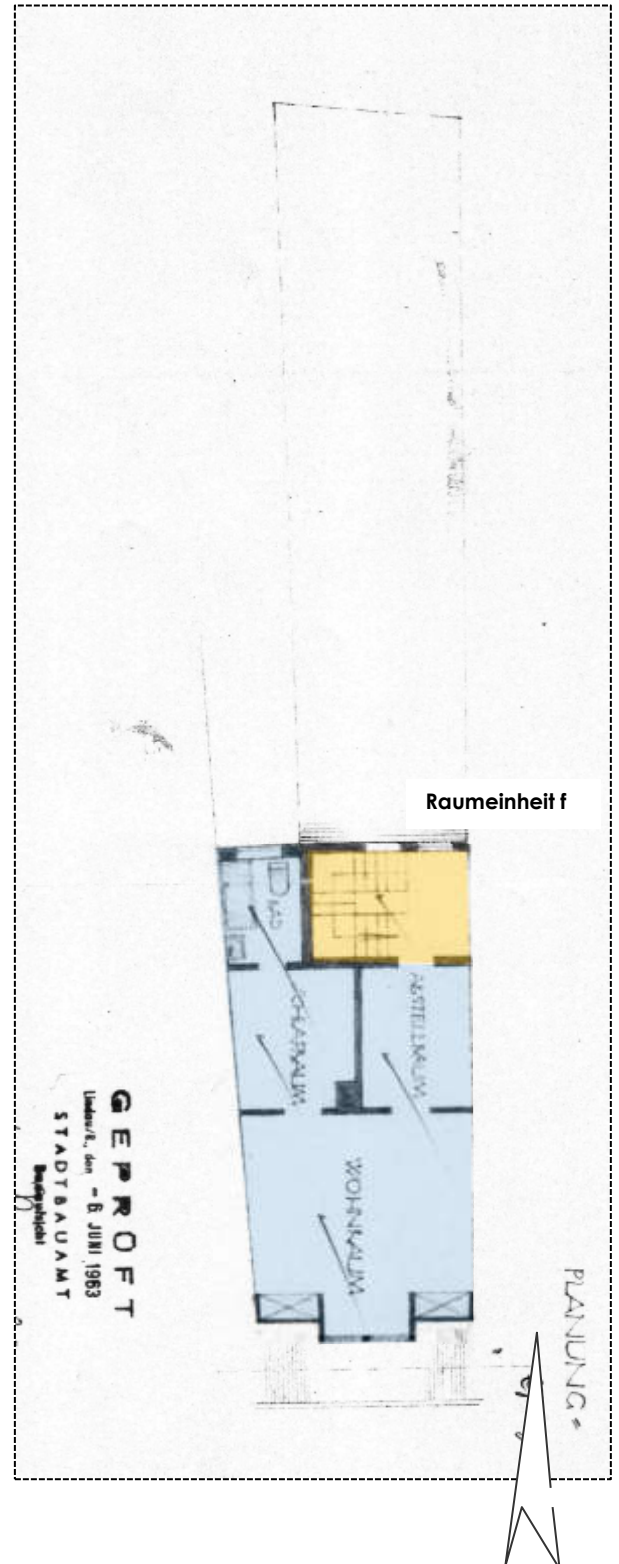


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

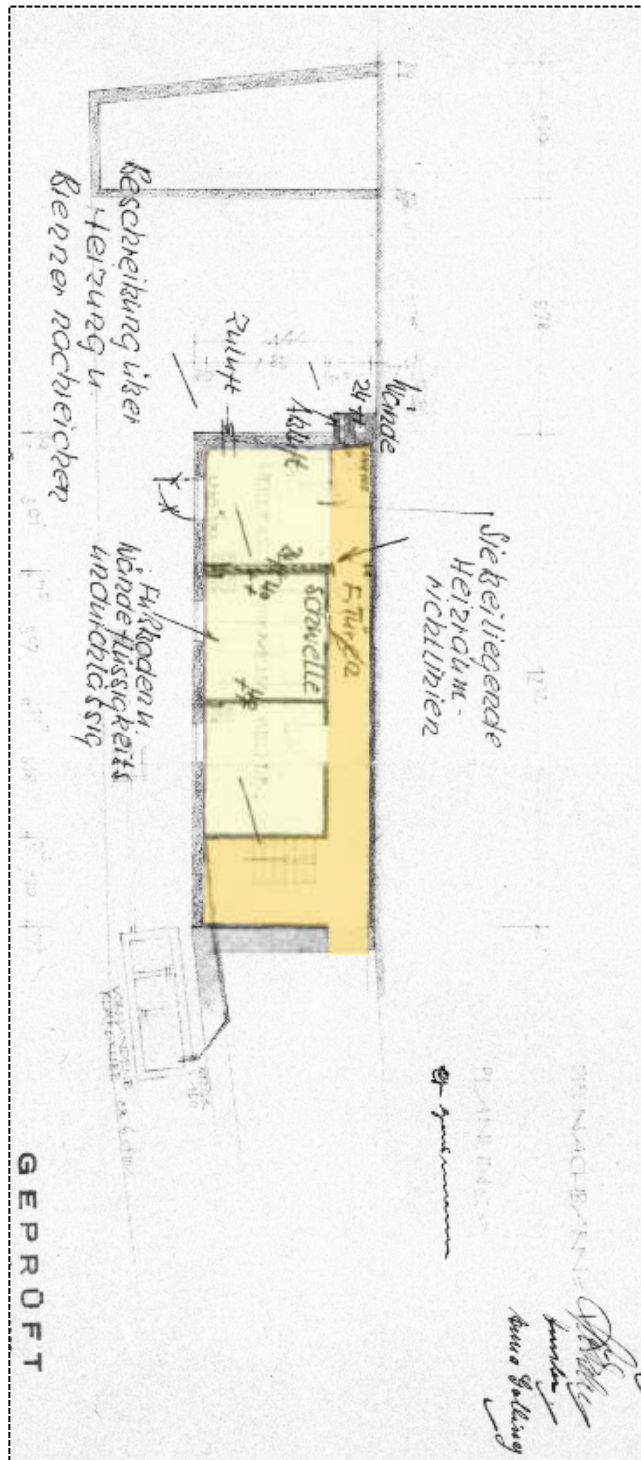
Grundriss 2.OG Vorderhaus



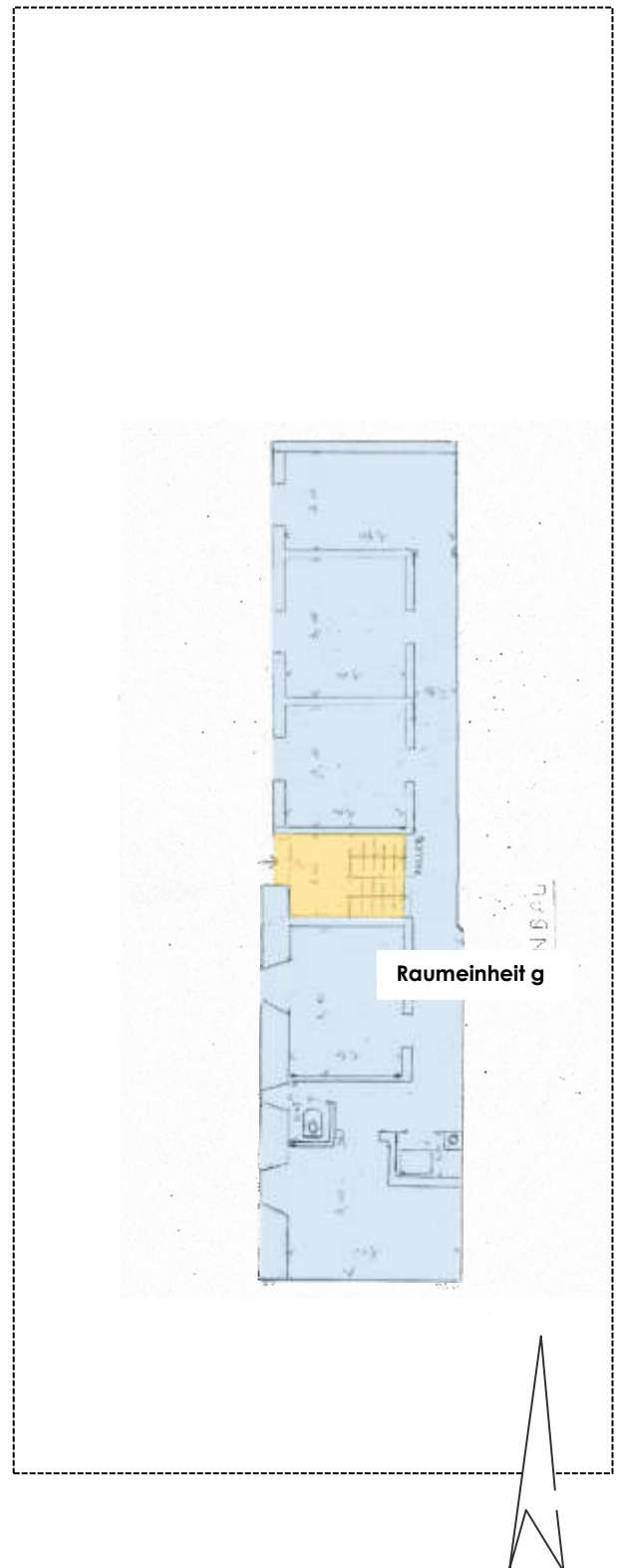
Grundriss DG Vorderhaus



Grundriss KG Rückgebäude



Grundriss EG Rückgebäude



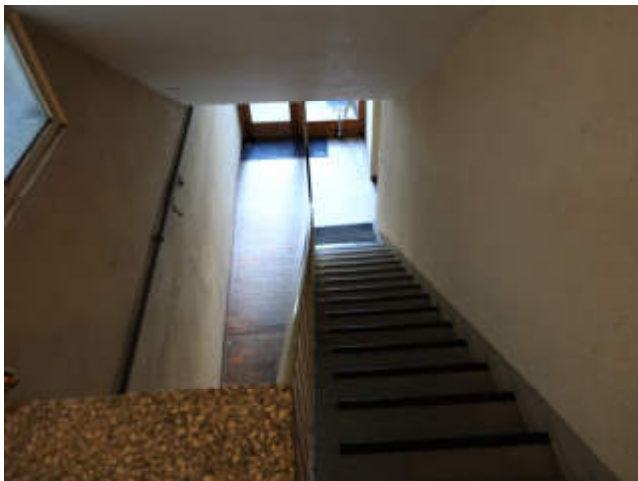
Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



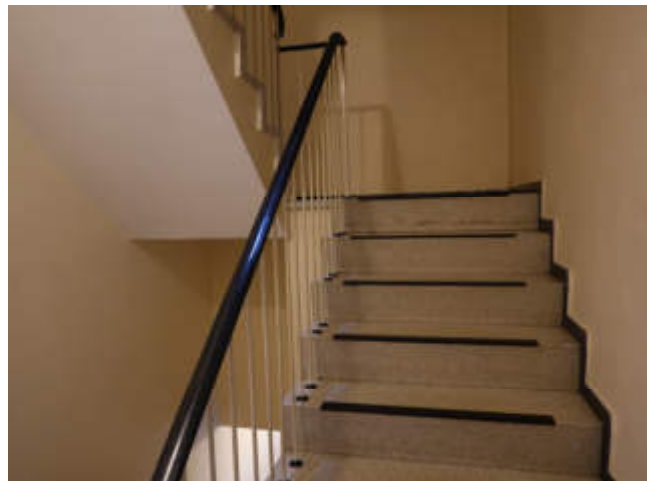
Westlicher Durchgang zum Rückgebäude



Vorderhaus: Aufgang vom EG ins 1. OG



Vorderhaus: weiterer Aufgang bis ins DG



Nordfassade des Vorderhauses



Nördlicher Lagerschuppen



Ladeneinheit (derzeit Leerstand) mit Lagerraum



Südlicher Wohnraum der Wohnung a im 1.OG



Altes Bad in Wohnung a



Modernisiertes Bad in Wohnung a



Dachterasse der Wohnung a



Wohnungseingangstürelemente



Beispiel Ausstattungsstandard in Wohnung b



Beispiel Fenster und Heizkörper in Wohnung c



Beispiel Ausstattungsstandard Bad in Wohnung c



Beispiel sonstiger Ausstattungsstandard (Whg. c)



Raumeinheit f im DG



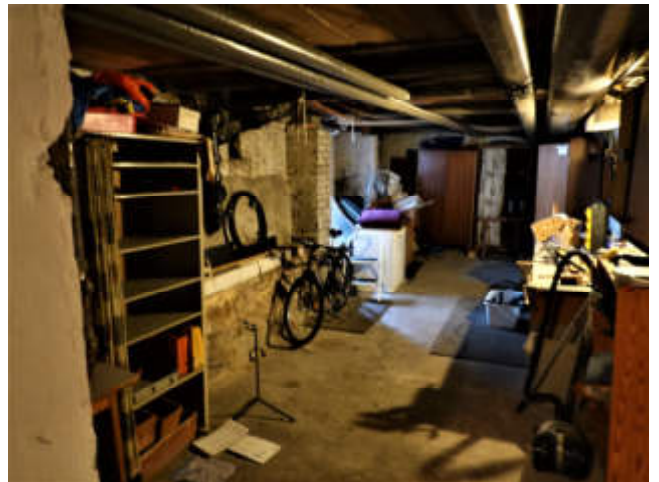
Rückwärtige Dachdeckung des Vorderhauses



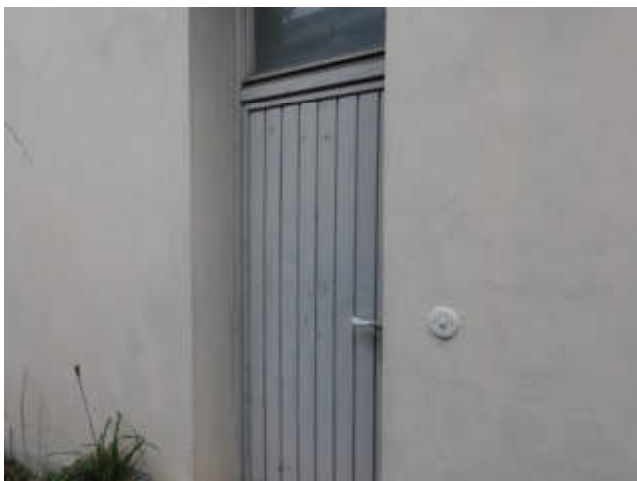
Zugang zur Unterkellerung im Vorderhaus



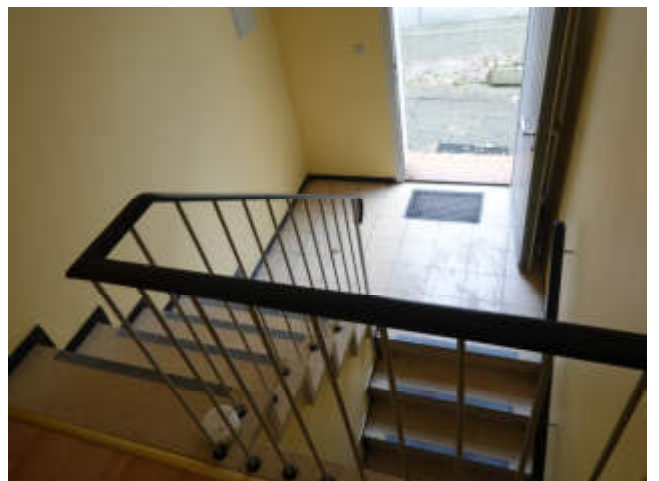
Kellerraum im rückwärtigen Bereich des Vorderhauses



Separater Eingang zum Rückgebäude



Treppenanlage im Rückgebäude



Beispiel Ausstattungsstandard im Rückgebäude



Beispiel Ausstattungsstandard im Rückgebäude

