WALTER ZIEGER

ARCHITEKT DIPL.ING.
DIPL. WIRTSCH.ING (FH)
REGIERUNGSBAUMEISTER

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTANDIGER FUR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTUCKEN

Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13
Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14
e-mail wg.zieger@t-online.de



V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 1/25
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87435 Kempten, Stuibenweg 12

240/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 2149/2, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet (genehmigt als "allgemeine Wohngemeinschaft mit 16 Betten")

Wertermittlungs-|Qualitätsstichtag	07.08.2025
Verkehrswert	1.220.000 €
Gutachtennr. 070825	Ausfertigungsdatum 14.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN Seite 3

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS Seite 5

2.1 Lagemerkmale Seite 5
2.2 Gemeinschaftseigentum Seite 6
2.3 Sondereigentum Nr. 9 Seite 8
2.4 Sonstige rechtliche Belange Seite 11
2.5 Flächengrundlagen Seite 13
2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage Seite 14

3. BEWERTUNG Seite 15

3.1 Verfahrenswahl Seite 15
3.2 Ertragswertverfahren Seite 17
3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren Seite 17
3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts Seite 18
3.2.3 Der Ertragswert Seite 19
3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen Seite 19
3.3 Plausibilitätsprüfung Seite 22

4. ERGEBNIS Seite 23

ANLAGEN Übersichts- und Teilungspläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 37 Seiten, davon 13 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten

Gerichtsaktenzeichen **K 1/25** (Beschluss 30.05.2025)

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87435 Kempten, Stuibenweg 12

Grundbuch: Amtsgericht Kempten | Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch von Kempten | Blatt 31630 | Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 240/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 2149/2, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im EG im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9

Nutzung: Genehmigt als „allgemeine Wohngemeinschaft mit 16 Betten“

Zweck der Wertermittlung Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Ortsbesichtigung 07.08.2025 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Verfahrensbeteiligten

Wertermittlungs-|Qualitätsstichtag[1]

07.08.2025

Unterlagen vom Auftraggeber

Beschluss des Amtsgerichts | Grundbuchauszug vom 28.01.2025

Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens

Stadt Kempten (Bauplanungsrecht, Altlasten, Bauakten) | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten (immobilienspezifische Daten) | Zuständige Hausverwaltung (Hausgeld, Rücklagenbestand, Energieausweis, Eigentümerversammlungsprotokolle) | Amtsgericht Kempten (Teilungspläne/-erklärungen) | Verfahrensbeteiligte (Plan-/Genehmigungsunterlagen) | Vermessungsamt 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] 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 Baumaterialen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung bzw. den Teilungsplänen und den Plangrundlagen eines Verfahrensbeteiligten entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug (letzte Änderung 20.01.2025) entnommen und wird als korrekt unterstellt.

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

Mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Kempten i. Allgäu, einer im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Schwaben gelegenen, landesplanerisch als Oberzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschl. Hochschule) geführten kreisfreien Stadt inmitten des Landkreises Oberallgäu. Die Einwohnerzahl kann mit rd. 72.000 mit leicht steigender Tendenz[1] und die mittlere Höhenlage mit 665 m ü.NN angegeben werden. Kempten liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A 7 (Ulm-Füssen), gleichzeitig eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, und den Bundesstraßen B 12, B 19 und B 309. Weiterhin besitzt die Stadt einen Knotenbahnhof mehrerer Nah- und Fernverkehrsverbindungen. Augsburg (Sitz der Regierung von Schwaben) liegt ca. 100 km und der näheste Flughafen (Allgäu Airport Memmingen) ca. 35 km entfernt. Nach dem prognos-Zukunftsatlas wird Kempten als Region mit hohen Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Ruhige, integrierte Wohnlage im südwestlichen Stadtteil Haubenschloss, ca. 600 m vom Beginn der Fußgängerzone entfernt.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung, überwiegend in der Art von mehrgeschossigen, angenehm eingegrünten Mehrfamilienhausanlagen, sehr unterschiedlichen Baujahrs, z.T. errichtet in geschlossener, z.T. auch in offener Bauweise, durchmischt mit individuellem Wohnungsbau.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen (bis hin zum Gymnasium), Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Altstadt von Kempten, der Stadtpark an der Bodman- und Königstraße und selbst die Hochschuleinrichtungen liegen überwiegend in noch üblicher fußläufiger Entfernung (ca. 15 Gehminuten). Nur der Bahnhof liegt deutlich weiter entfernt, ist aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Schließlich werden auch etliche Bushaltestellen im Bereich den nahen Hauptverkehrsstraßen (Lindauer Straße, Immenstädter Straße) angeboten.

[1] Vgl. Regionalere Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 (Bayerisches Landesamt für Statistik)

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße
2.498 m².

Gestalt | Topographie
Unregelmäßiger Zuschnitt und stark von Süden nach Norden (nahezu drei Normalgeschosse) abfallendes Gelände.

Bodenbeschaffenheit
Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster der Stadt keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken sind nicht bekannt[1].

Erschließung
Diese erfolgt sowohl südseitig über den Stuibenweg als auch nordseitig über den Schwaighauser Weg (dieser bietet nach Osten hin keine Durchfahrtsmöglichkeit mehr), beides öffentlich-rechtlich als Ortsstraßen gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsflächen. Westseitig liegt das Grundstück noch an einem kurzen Straßenstich mit Gehweg (gleichzeitig öffentliche Wegeverbindung zwischen den o.g. Straßen) an. Parkraum im öffentlichen Raum ist knapp. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, nun auch Fernwärme) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt.

Bauplanungsrecht
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 aus 1970. Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der Bestandsbebauung ausgeschöpft.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage
Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnungs-/Teileigentumsanlage mit derzeit 15 Wohn- und Teileigentumseinheiten, zuzüglich etlicher Garagen- und Außenstellplätze.

[1] Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Äußeres Erscheinungsbild
Großvolumiger, insbesondere von Norden gesehen städtebaulich dominanter, siebengeschossiger Baukörper.

Baujahr
Mitte der 1970er Jahre; ca. 2006 Dachgeschossum- und -ausbau in ca. 2006.

Grundrissliche Konzeption und Außenanlagen
Das Gebäude wurde ursprünglich errichtet für die Bayerische Landesbank, wobei die unteren drei Geschosse für bankinterne Zwecke genutzt und ausgebaut waren (Bürogeschoss, zweigeschossiger Tresorraum, sonstige gesicherte Lagerräume) und in den oberen Geschossen Wohnungen angeboten wurden. Diese drei unteren Geschosse werden insbesondere über einen separaten Eingang vom Stuibenweg aus erschlossen, wobei aber auch ein weiterer Zugang vom nördlichen Garagenvorplatz aus besteht. Die Wohnungen werden über einen eigenen, außenliegenden Treppenturm erschlossen. Zusätzlich besteht eine interne Aufzugsverbindung bis einschließlich des vorletzten Geschosses. Gemeinschaftsräume, z.B. Wäsche-/Trockenräume, Fahrradräume werden nicht vorgehalten. Nördlich und östlich werden zwei flachdachgedeckte Reihengaragenanlagen mit 10 Stellplätzen i.V. mit etlichen Außenstellplätzen auf einem versiegelten (Asphalt und Kopfsteinpflaster) Vorplatz angeboten. Der Haupteingang zur seinerzeit bankinternen gewerblichen Nutzung liegt an der Südfassade, etwa ein Geschoss unter dem Straßenniveau, und wird über eine repräsentative, seitlich böschungsartig bepflanzte Außenstufenanlage erreicht. Der nördliche Garagenvorplatz wird zum östlichen und westlichen Nachbargrundstück und auch südöstlich im Bereich der Außentreppenanlage durch hohe Stützmauern gehalten.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale
Mischbauweise (Stahlbetonschotten, Stahlbetonskelett und Massivbauweise) | Fassade überwiegend verputzt (darunter gedämmt), im DG holzverschalt, im UG Sichtbeton | Massivdecken, unterseitig z.T. abgehängte Decken | Hauptdach als leicht geneigtes Pultdach ausgeführt | Innenliegende Massivtreppen mit Natursteinbelag | Vorgelagerte Loggien mit massiven Brüstungen | Warmwasserzentralheizung (Primärenergie: Fernwärme, kurz vor der Fertigstellung der Umrüstung) | Übliche Elektroausstattung | Dächer der Garagen begrünt | Außenliegender, halboffener Treppenhausturm in reiner Stahlbetonbauweise

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 07.03.2019 wird ein Endenergieverbrauch von rd. 98 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von rd. 108 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte des Energieausweises entsprechen der Energieeffizienzklasse C im Übergang zu D und liegen nach der symbolischen Farbskala (Ampelfarben) im grün-gelben und damit energetisch noch durchschnittlichen Bereich des allgemeinen Wohngebäudebestands. Da aber derzeit die Umstellung von Erdgas auf Fernwärme erfolgt, muss der Ausweis als nicht mehr aktuell bezeichnet werden.

Erhaltenszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand. Hinsichtlich der Umstellung der Heizung auf Fernwärme waren lt. Hausverwaltung die Erhebung von Sonderumlagen notwendig, was aber als abgeschlossen bezeichnet wurde. Als wesentliche, zukünftige Maßnahme müssen die Sanierung oder Neuerrichtung des außen liegenden Treppenhausturms und eine damit verbundene Prüfung des Brandschutzes angegangen werden. Planungen und Kosten liegen noch nicht vor. Sonderumlagen sind wahrscheinlich. Schließlich stellt sich auch die Fassade im unteren Bereich des Gebäudes z.T. als sanierungsbedürftig dar. Sonderumlagen können nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich weiterer, kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird unterstellt, dass diese über den Rücklagenbestand und die laufenden Zuführungen gedeckt werden können.

2.3 Sondereigentum Nr. 9

Lage

Das Sondereigentum umfasst nahezu das gesamte Erdgeschoss (vgl. Grundriss in den Anlagen).

Nutzung

Die Räumlichkeiten beherbergten früher Büro-/Sozialräume der Bayerische Landesbank. Später wurde es zu einem Studentenwohnheim umgebaut und als solches genutzt. Aktuell besteht eine Nutzungsänderungsgenehmigung „zu einer allgemeinen Wohngemeinschaft mit 16 Betten“. D.h., es sind 16 zu Wohnzwecken genutzte Zimmer vorhanden, zuzüglich Gemeinschaftsbereichen, Kochgelegenheiten und Sanitäreinrichtungen.

Grundrissliche Konzeption

Der Eingang befindet sich im EG an der Südseite und führt über in einen Flur, der mit einem anteiligen Sondernutzungsrecht zugunsten des Bewertungsobjekts belegt ist, in einen großen, innenliegenden (keine natürliche Belichtung) Aufenthaltsraum, der nordseitig in ein u-förmiges Flursystem mündet (und der auch einen Notausgang nach Westen besitzt). Über den Aufenthaltsraum und die Flurbereiche werden die einzelnen Zimmer (16 Stück), ein Putzraum[1], der ebenfalls innenliegende Koch- und Essbereich und die zentralen Sanitär- und Toiletteneinheiten erschlossen. Dies sind sechs Einzel-WCs (jeweils mit Toilette und Waschbecken), wobei zwei nur indirekt über die Küche erreichbar sind, und ein zentraler Waschraum mit drei Duschen, drei Waschbecken und Aufstellflächen für zwei Waschmaschinen und einen Trockner. Von dem umlaufenden Flur aus wird ein Treppenhaus begangen, das in das darunterliegende Zwischengeschoss und in das nordseitige Untergeschoss mit Ausgang auf den Garagenvorplatz führt (die Wohnungen in den oberen Geschossen werden nur über die beschriebene, außenliegende Treppenanlage und einen Aufzug erschlossen). Die Räume im Bewertungsobjekt sind überwiegend überaus hoch (ca. 3,20 m). Die Studentenzimmer orientieren sich z.T. nach Osten und Süden, aber insbesondere nach Westen und Norden und werden über großflächige Fenster sehr gut belichtet. Außenliegender Sonnenschutz wird i.d.R. über Raffstores bzw. Jalousetten angeboten.

Von dem innenliegenden Treppenhaus wird ein Geschoss tiefer (Zwischengeschoss), das auch über den Aufzug angefahren wird, und über einen weiteren Flur mit anteiligen Sondernutzungsrecht zugunsten des Bewertungsobjekts eine weitere Sanitäreinheit mit zwei WCs, zwei Urinalen, zwei Waschbecken und drei Duschen erschlossen.

Ausstattungsstandard[2]

Venylbodenoberbeläge nahezu durchgehend | Zwischenwände ausgebaut in Leichtbauweise | In den WC und Bädern Böden und Wände gefliest | Wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; bodengleiche Duschen; ansonsten mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Überwiegend abgehängte Decken (Gipskarton) | Holzwerkstofftüren, weiß lackiert | Holzaußenfenster, isolierverglast | Überwiegend Plattenheizkörper, z.T. noch Gliederheizkörper

[1] Dieser konnte nicht besichtigt werden.

[2] Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben, in Anlehnung an die, in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen. Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung handelt es sich um Unterstellungen.

Stromanschlüsse als durchgehende Fensterbankkanäle; ansonsten übliche Elektrosicherung | Eigene Fernwärmeversorgung | Eigene Brauchwassererwärmung über Elektroboiler

Erhaltenszustand

Das Sondereigentum stellt sich überwiegend in einem durchschnittlichen Erhaltens- und Pflegezustand dar mit im Verhältnis zum Gesamtobjekt eher kleineren Reparaturen (z.B. Dusche im Zwischengeschoss). Darüber hinaus sind noch Brandschutzmaßnahmen durchzuführen (z.B. Aufrüstung der Wände des Treppenraums auf F90-AB; Brandmeldeanlage; Prüfung der Trennwände i.V. mit den abgehängten Decken und den Deckenhaustechnikdurchführungen). Darüber hinaus konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, inwieweit die Lüftungsanlage für die innenliegenden Raumeinheiten noch funktionsfähig ist. Und schließlich sind die Holzfenster von außen zum Teil überarbeitungsbedürftig.

Einstufung nach WEG

Das frühere und später zu Wohnzwecken ausgebaute Teileigentum wird lt. Teilungserklärung mittlerweile als Wohnungseigentum geführt.

Zubehör

Die Zimmer sind voll ausgestattet mit Bett, Kleiderschrank, Nachtkästchen, Kommode, Fernseher, Schreibtischstuhl, Sessel, Rollcontainer, Schreibtischbank. Darüber hinaus ist der Küchenbereich mit 4 Herden mit Tischabsaugung, 4 Backöfen, 8 Kühlschränken, einer Spüle, Unter-/Oberschränken, zwei Esstischen und Stühlen und Bänken ausgestattet. Schließlich werden noch 4 Waschmaschinen und 2 Trockner und in den Gangbereichen weitere Schrankkombinationen angeboten. Der diesbezügliche Zeitwert wird auf rd. 75.000 € geschätzt.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungs-/Teileigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt. Darüber hinaus werden mittlerweile 14 Ergänzungen zur Teilungserklärung aufgezeigt[1]. Diese sind im Wesentlichen, soweit nachvollziehbar, bereits in der Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums enthalten. Weitere Änderungen können der Beschreibung der Sondernutzungsrechte entnommen werden.

Abt. II

Eintragung eines Kabelverlegungs- und eines Kanalleitungsrechts, je mit Nebenrechten, und des Zwangsversteigerungsvermerks. Diese Eintragungen bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

Abt. III

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

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Bei Ausübung einer gewerblichen Nutzung ist die Zustimmung des Verwalters einzuholen | Das Wohnungseigentum ist frei veräußerbar

Sondernutzungsrechte

Hier sind etliche Sondernutzungsrechte (abgekürzt: SR) zugunsten des Bewertungsobjekts eingetragen (vgl. Pläne in den Anlagen):

SR 18:	südöstlicher Vorbereich zwischen dem Gebäude und der Straße
SR 19:	südwestlicher und westlicher Vorbereich zwischen dem Gebäude und den öffentlichen Verkehrsflächen
SR 27:	südlicher Eingangs- und Flurbereich im EG
SR 21/22:	Sanitärbereich im Zwischengeschoss (also unter dem EG)
SR 25:	Flur und Treppenraum im Zwischengeschoss (die Weiterführung im Kellergeschoss bis zum nordseitigen Ausgang auf den Garagenvorplatz ist Gemeinschaftseigentum ohne Sondernutzungsrechte)

[1] Diese sind aber kaum mehr nachvollziehbar und z.T. nicht mehr schlüssig. Die Hausverwaltung regt daher an, eine neue Teilungserklärung nebst Teilungsplänen erstellen zu lassen. Eine Entscheidung hierüber ist noch nicht getroffen.

Es handelt sich bei diesen Sondernutzungsrechten überwiegend um gemeinschaftliche Nutzungen mit anderen Sondereigentumseinheiten und damit z.T. anteiliger Kostentragung. Darüber hinaus bestehen noch Sondernutzungsrechte an vier Außenstellplätzen[1] auf dem nördlichen Vorplatz (ST 16, 17, 18, 19).

Baugenehmigungsrechtliche Belange

Es liegt seit kurzem eine Nutzungsänderungsgenehmigung von Studentenwohnheim zu „allgemeiner Wohngemeinschaft mit 16 Betten" (Gebäudeklasse 5; kein Sonderbau nach Art. 2 (4) BayBO) vor.

Vermietungsstand

Dieser wird rein nachrichtlich wie folgt wiedergegeben: nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten sind noch vier der 16 Zimmer befristet (wobei keine Frist in den Verträgen angegeben ist) vermietet. Die Zimmer einschl. der allgemeinen Bereiche (z.B. Küche) sind voll möbliert. Die monatlichen Mieten liegen zwischen 27,45 €/m² und 37,10 €/m², bezogen auf die reine Zimmerfläche, wobei dabei bereits eine kalkulierte Nebenkostenpauschale zwischen 75 € und 175 €, je nach Größe des Zimmers, abgezogen ist. Die Mietverträge stammen aus 2021 bis 2023. Zusätzlich tragen die Bewohner mögliche Kleinreparaturen. Die übergebenen Mietverträge sind auch nicht unterschrieben. Die Nutzung als Studentenzimmer wird aus brandschutztechnischen Gründen auch nur noch an der Westseite geduldet.

Wohngeld und Rücklagen

Nach dem Wirtschaftsplan 2025 der Hausverwaltung beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 9 das monatliche Wohngeld 1.760 € (rd. 3,11 €/m² WF); hierin enthalten ist eine Rücklagenzuführung von monatlich rd. 485 € enthalten. Hiervon wären

„umlegbar" auf einen Mieter:	rd. 1.170 €	(rd. 2,07 €/m² WF)
„nicht umlegbar":	rd. 590 €	(rd. 1,04 €/m² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2024) betrug für das Wohnungseigentum 44.253 €, allerdings Nr. 9 und 11 zusammen (hier wurde seitens der Hausverwaltung nicht differenziert, wobei das Sondereigentum Nr. 11 deutlich kleiner ist als das Sondereigentum Nr. 9).

[1] Diese Angabe stammt von einem Verfahrensbeteiligten, der mit dem Objekt vertraut ist. Aufgrund der Vielzahl und auch nicht immer konkludent aufeinander aufbauenden Nachträge zur Teilungserklärung kann diese Angabe nicht exakt nachvollzogen werden. Nach einer Recherche des Verfassers des Gutachtens müssten es eher mehr (nämlich sechs) als weniger Außenstellplätze sein.

2.5 Flächengrundlagen[1]

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

Grundstück	Flurstück 2149/2			2.498 m²
	Miteigentumsanteil	240/1000		rd. 600 m²
	realisierte wertrelevante Geschossfläche			rd. 3.620 m²
	WGFZ	3.620 m² : 2.498 m² =		rd. 1,45
Gebäude	Sondereigentum Nr. 9			
	EG	16 Zimmer	rd. 306 m² WF	
		Restflächen	rd. 228 m² WF	rd. 534 m² WF
	Zwischengeschoss	Sondernutzungsrecht		rd. 31 m² WF
	Summe			rd. 565 m² WF
	Außenstellplätze	Sondernutzungsrecht		4

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

GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ….".

GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche …. zulässig sind. ….".

WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.

GRZ Grundflächenzahl, vgl. § 19 BauNVO: „Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche …. zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der …. Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. …."

BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile" angesetzt.

NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.

WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Darüber hinaus werden hier ungeschützte und nicht überdeckte Terrassen bei der Wohnflächenzusammenstellung nicht berücksichtigt.

KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage

- Kempten als prosperierende und landesplanerisch als Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (inkl. Hochschuleinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung

Mikrolage

- Lage im Bezirk Haubenschloss, fußläufige Entfernung zur Altstadt
- Ruhige wohngebietsartige Umgebungsbebauung (überwiegend Geschosswohnungsbau)
- Zusammenfassend: gute Wohnlagenqualität

Gemeinschaftseigentum

- 2.498 m² großes, deutlich hängiges (nahezu drei Geschosse von Süden nach Norden abfallend) mit dreiseitiger Erschließung
- Wohnungs-/Teileigentumsanlage mit derzeit 15 Wohn- und Teileigentumseinheiten, zzgl. etlicher Garagen- und Außenstellplätze
- Baujahr Mitte der 1970er Jahre
- Kompakter und dominanter Baukörper; Mischbauweise; 7 Geschosse (von Norden gesehen); Aufzug vorhanden; mittlerer Ausstattungsstandard; z.T. deutlicher Instandsetzungsbedarf (Sonderumlagen wahrscheinlich); durchschnittlicher energetischer Standard (lt. Energieausweis); kaum Gemeinschaftsflächen

Sondereigentum Nr. 9

- Lage im EG mit eigenem Außeneingang
- Nutzungsgenehmigung als „allgemeine Wohngemeinschaft mit 16 Betten“ mit rd. 565 m² WF, 4 Außenstellplätze, keine Abstellräume
- Mittlerer Ausstattungsstandard (voll möbliert) und durchschnittlicher Erhaltenszustand, jedoch insbesondere noch brandschutztechnische Restarbeiten durchzuführen
- Zimmer sehr gut belichtet, alle Gemeinschaftsräume innenliegend
- Vermietungsstand aktuell nur noch ca. 25 %
- Etliche, jedoch überwiegend anteilige Sondernutzungsrechte
- Durchschnittliche Höhe des Hausgeldes

Marktlage

- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, der Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft
- Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit wieder leicht steigendem Preis- und deutlich gestiegenem Mietniveau
- Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten und auch nach Renditeaspekten gehandelt werden. Der Sachwert spielt bei dieser Art der baulichen Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da auf Nachfrage des Verfassers des Gutachtens seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nahezu keine Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten, muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden. Da solche Objekte, wie beschrieben, insbesondere auch in städtebaulich verdichteten Lagen nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden und hinsichtlich der Anwendung des **Ertragswertverfahrens** die erforderlichen Daten ausreichend zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt.

3.2 Ertragswertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

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

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

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

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

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, sofern das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie Mehrfamilienhausgrundstücke bei einer WGFZ von 1,1 mit 800 €/m² festgestellt.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Anpassungen

Zunächst ist anzumerken, dass aufgrund des relativ trägen Marktgeschehens wesentliche Änderungen der Wertverhältnisse seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag nicht zu beobachten sind. Auf eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb verzichtet. Darüber hinaus ist das realisierte Maß der baulichen Nutzung deutlich höher als die, den Richtwert definierende WGFZ. Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt diesbezüglich keine Umrechnungskoeffizienten. Es wird deshalb eine Anpassung in Anlehnung an die Anl. 11 der WertR 2006 mit einem Zuschlag von rd. 15 % vorgenommen[1]. Weiterhin ist das Grundstück zweiseitig erschlossen, was einen Vorteil darstellt. Es wird deshalb ein Zuschlag von rd. 5 % in die Bewertung eingestellt. Schließlich ist der so ermittelte Bodenwert für das Gesamtgrundstück mit dem hier zu bewertenden Miteigentumsanteil zu multiplizieren. Der Bodenwertanteil ermittelt sich dann wie folgt:

	Ausgangswert		800 €/m²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%		0 €/m²	800 €/m²
Maß der baulichen Nutzung	15%			120 €/m²
qualitative Unterschiede	5%			40 €/m²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			960 €/m²
	Grundstücksfläche		2.498 m²	
absoluter Bodenwert	2.498 m²	x 960 €/m² =		2.398.080 €
	Miteigentumsanteil		240/1000	
Bodenwertanteil Whg. Nr. 9	2.398.080 €	x 240/1000 =		**575.539 €**

[1] Umrechnungskoeffizient 1,05 bei WGFZ 1,10 und 1,21 bei WGFZ 1,45 | 1,21 : 1,10 = 1,15; Zuschlag also rd. 15 %

3.2.3 Der Ertragswert

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

Wohnungseigentum Nr. 9	565 m² WF	x	10,25 €/m²	x 12 Mon. =	69.495 €
			Jahresrohertrag		**69.495 €**
Mietausfallwagnis	2% von		69.495 € =	1.390 €	
Verwaltung	375 €/Wohneinheit		x 1 WE =	375 €	
Instandhaltung Wohnen	20 €/m²		x 565 m² =	11.300 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 19%		vom Jahresrohertrag)		-13.065 €
			Jahresreinertrag		**56.430 €**
Liegenschaftszinssatz: 3,25%	Bodenwertanteil:		575.539 €		
Bodenwertverzinsung			575.539 €	x 0,0325 =	-18.705 €
			Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		**37.725 €**
Kapitalisierungsfaktor bei 3,25%	und Restnutzungsdauer		von 30 J. :	18,98	
Ertragswert der baulichen Anlagen			37.725 €	x 18,98 =	**716.020 €**
zuzüglich Bodenwert					575.539 €
vorläufiger Ertragswert					**1.291.559 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			10% von	716.020 € =	-71.602 €
Ertragswert					**1.219.957 €**

3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Wohnimmobilien in der Art des Bewertungsobjekts (Wohngemeinschaft mit 16 Betten) gibt es keine auswertbaren Datenquellen mit hinreichender Vergleichbarkeit. Da es sich im weitesten Sinne um eine Wohnung handelt, können diesbezüglich bekannte Mieten aufgezeigt werden.

Rein nachrichtlich sei angeführt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem qualifizierten Mietspiegel 2025 der Stadt Kempten, denn die Stadt Kempten liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, bei Wohnungen über 80 m² in einer Spanne von 6,13 bis 8,00 €/m² WF (monatliche Nettokaltmiete) liegt.

Einerseits kann diesbezüglich festgestellt werden, dass die Miete bei Neuvermietungen 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann und zum anderen fallen Vermietungen von Wohnheimen, Einzelzimmern, die Teil einer kompletten Wohnung sind, und möblierter Wohnraum nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels.

Im IVD Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2025, wird für Kempten für Bestandswohnungen mit 70 m² WF mit einfachem Wohnwert eine Miete von 9,00 €/m² WF, für mittleren Wohnwert eine Miete von 10,00 €/m² WF und für guten Wohnwert eine Miete von 11,70 €/m² WF (monatliche nettokalt) aufgezeigt.

Auch dem Marktbericht 2025 des Maklers „von Poll" kann ein Mietwert von durchschnittlich 14,00 €/m² WF bei Wohnungen bis 40 m² WF, von durchschnittlich 11,80 €/m² WF bei Wohnungen von 40 bis 70 m² WF und von durchschnittlich 11,40 €/m² WF bei Wohnungen von über 100 m² WF entnommen werden. Dies zeigt, dass bei abnehmender Fläche die relative Miete sinkt.

Aufgrund des mittleren Ausstattungsstandards des zu bewertenden Wohnungseigentums, der guten Lagequalität, aber insbesondere der überaus großen Wohnfläche wird hier eine Marktmiete in Ansatz gebracht, die im unteren Bereich der aufgezeigten Spannen liegt. Die Stellplätze können diesem Ansatz subsumiert werden.

Dieser Ansatz kann auch auf Basis der bisherigen Mietansätze dergestalt plausibilisiert werden, dass von einer durchschnittlichen Bestandsvermietung von monatlich 30 €/m² (bereits unter Abzug der kalkulierten Nebenkosten, vgl. S. 12) reiner Zimmerwohnfläche unter Abzug eines rd. 20 % igen Möblierungsanteils (ergäbe also 24 €/m²) und unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Auslastungsgrads von 80 % ausgegangen wird und der so ermittelte monatliche Rohertrag durch die Gesamtwohnfläche (einschl. des Sondernutzungsrechts auf dem Zwischengeschoss) dividiert wird:

	306 m² WF	x	24 €/m²	x	80% =	5.875 €/p.m.
kalkulatorische Miete			5.875 €/p.m.	:	565 m² WF =	10,40 €/m² p.m.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 19 % vom Jahresrohertrag für ein älteres Objekt als durchaus üblich eingestuft werden. Hierbei wird aber aufgrund der Nutzung als „Wohngemeinschaft" ein höherer Instandsetzungsbedarf in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Wohnhäusern rd. 80 Jahre. Auf Basis des Baujahrs ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren, die auch als wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt wird.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt zwar Zinssätze für Wohnungseigentum. Jedoch entstammt die letzte Auswertung dem Marktbericht 2022. Der seinerzeitige Liegenschaftszinssatz lag bei durchschnittlich 0,4 % mit einem oberen Spannenwert von 2,9 %.

Die Auswertung beschreibt also noch eine Hochphase auf dem Immobilienmarkt mit einem zwar geringeren Mietniveau als heute, aber auch einer deutlich niedrigeren Einstufung des Immobilieninvestmentrisikos. Durch die etwa Mitte 2022 eingetretenen deutlich veränderten Rahmenbedingungen (Ukrainekrieg, Anstieg der Inflationsrate, des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und der Baukosten), die sich aktuell zwar wieder etwas abgeschwächt haben, muss der Liegenschaftszinssatz deutlich höher in Ansatz gebracht werden. Weiterhin befindet sich Deutschland derzeit wirtschaftlich in einer Rezession.

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

Schließlich ist aber noch zu berücksichtigen, dass es sich hier um ein ungewöhnliches Wohnungseigentum handelt, das eine Tendenz in Richtung „Betreiberimmobilie“ aufweist, das einen hohen Anteil innen liegender Räume (ohne Tageslicht) besitzt, bei dem eine Sanitäreinheit nur über ein Treppenhaus, das auch von anderen Sondereigentumseinheiten genutzt werden kann, erreichbar ist und somit von einem eher geringen Nachfragepotenzial ausgegangen werden muss.

Dies sind deutliche Nachteile und Risiken in der Vermietung, weshalb ein Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt wird, der den o.g., oberen Spannenwert bereits geringfügig überschreitet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nun noch die indisponibel durchzuführenden Baumaßnahmen beim Sondereigentum (insbesondere Brandschutz), mögliche zukünftige Sonderumlagen bezüglich der Sanierung des Treppenhausturms und der Umstand, dass noch ein paar wenige Zimmer vermietet sind i.S. einer Studentenwohnung, wobei sich die Nutzungsgenehmigung für das Bewertungsobjekt geändert hat und damit Wiedervermietungsprobleme nicht ausgeschlossen werden können, wertmindernd zu berücksichtigen. Da diese Maßnahmen zum großen Teil hinsichtlich des Umfangs nicht exakt quantifizierbar sind, kann die Wertminderung nur in der Art eines Risikoabschlags bezogen auf den Ertragswert der baulichen Anlagen zugrunde gelegt werden.

3.3 Plausibilitätsprüfungen

Rohertragsfaktor

Im zitierten Marktbericht 2022 wird für Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor (Verhältnis Kaufpreis dividiert durch den Jahresrohertrag) von 32,7 (Standardabweichung von +/- 7,5) angegeben. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Faktor liegt nur noch beim rd. 19-fachen (vgl. Ergebniszusammenstellung). Dem Marktbericht lässt sich aber auch entnehmen, dass der Rohertragsfaktor bei reinen Gewerbeimmobilien beim 15,1-fachen lag (das Bewertungsobjekt besitzt ja eine Tendenz zu einer „Betreiberimmobilie"). Da auch davon ausgegangen werden muss, dass die Ertragsfaktoren seit 2022 aufgrund der beschriebenen politischen und wirtschaftlichen Veränderungen bis zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls gesunken sind, erscheint der für das Bewertungsobjekt ermittelte Wert durchaus plausibel.

Wohn-/Nutzflächenpreis

In dem oben zitierten Marktbericht wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.654 €/m² WF, allerdings in einer Spanne von 1.386 bis 6.650 €/m² WF, aufgezeigt. Da auch die Kaufpreise seit 2022 eine rückläufige Tendenz zeigen und auch hier wieder erwähnt werden muss, dass bei größer werdender Wohnfläche der relative Kaufpreis €/m² WF sinkt, kann der hier ermittelte Wert von 2.286 €/m² WF (vor Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten) auch zu Plausibilitätszwecken herangezogen werden.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt aber nahezu keine Kaufpreise von Wohnungseigentum, das mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wäre. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird aber Wohnungseigentum, insbesondere in städtebaulich verdichteten Lagen, auch nach Renditegesichtspunkten gehandelt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre in keinster Weise zielführend. Der „Substanzwert" spielt nur insoweit eine Rolle, wie er die Ertragsfähigkeit des Objekts aus bautechnischer Sicht gewährleistet.

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

Zusammenstellung der Ergebnisse

Ertragswertverfahren, vor objektspezifischen Besonderheiten	1.291.559 €
Bodenwertanteil	575.539 €
entspricht rd. 45% des Ertragswerts	
relativer Wert WF, vor objektspezifischen Besonderheiten	2.286 €/m²
Ertragsfaktor	rd. 19-fache
objektspezifische Besonderheiten	-71.602 €
	1.219.957 €
Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 9	rd. 1.220.000 €

Der Verkehrswert

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

1.220.000 €

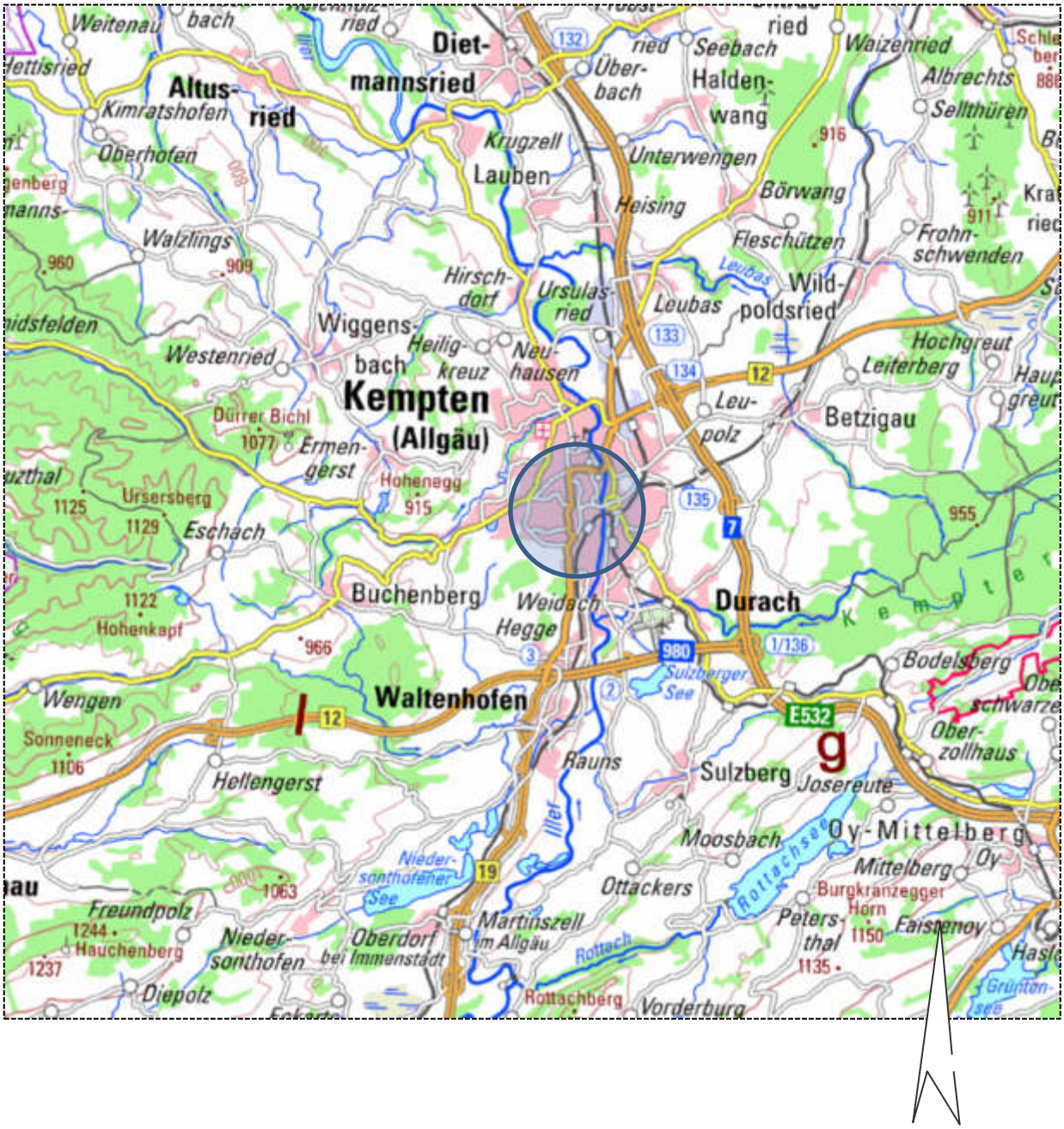
(einemillionzweihundertzwanzigtausend Euro)

Mögliches Zubehör
75.000 €
(vgl. S. 10)

Landsberg, 14.09.2025[1]

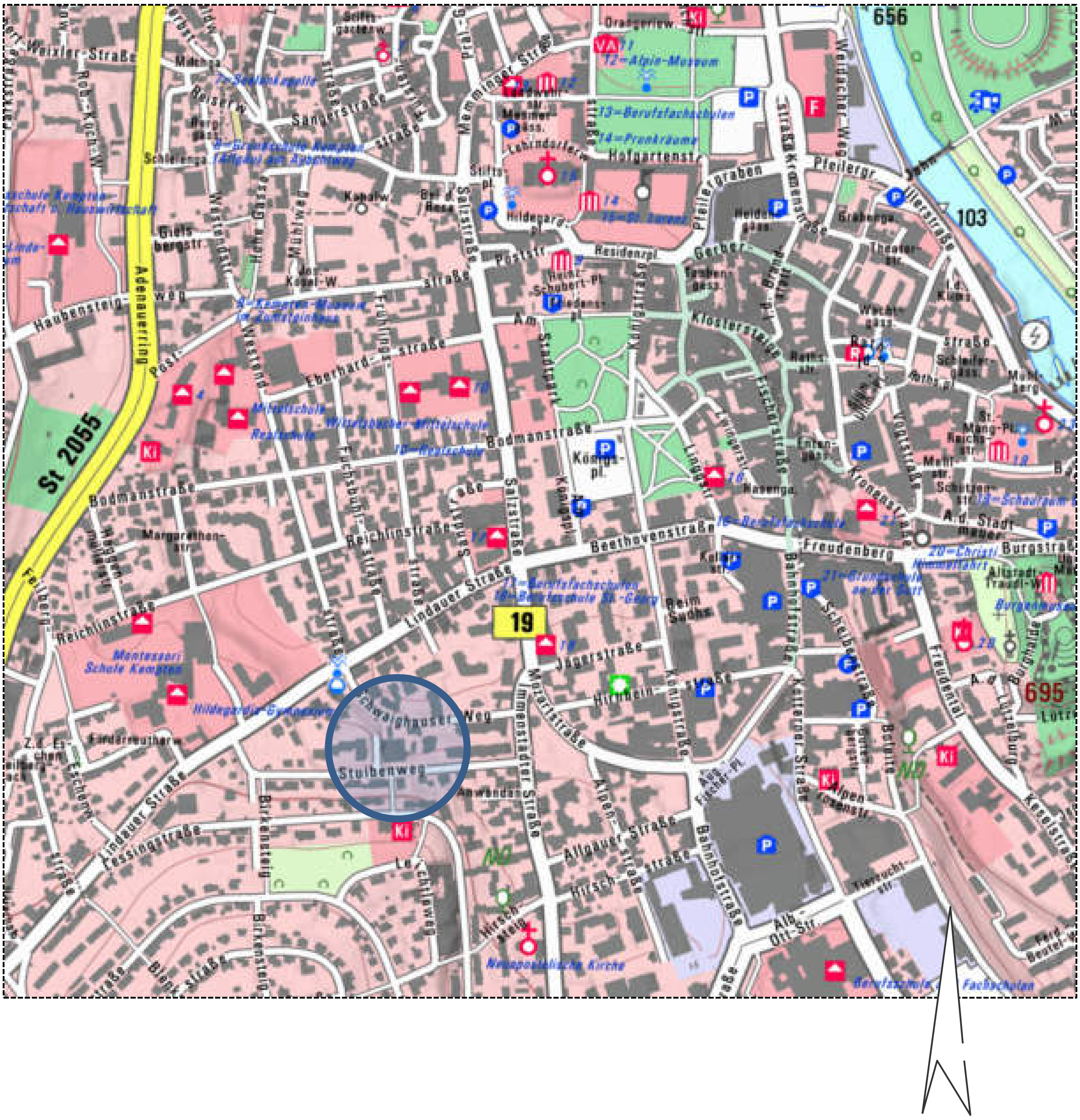
[1] Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das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

Regionaler Übersichtsplan[1]



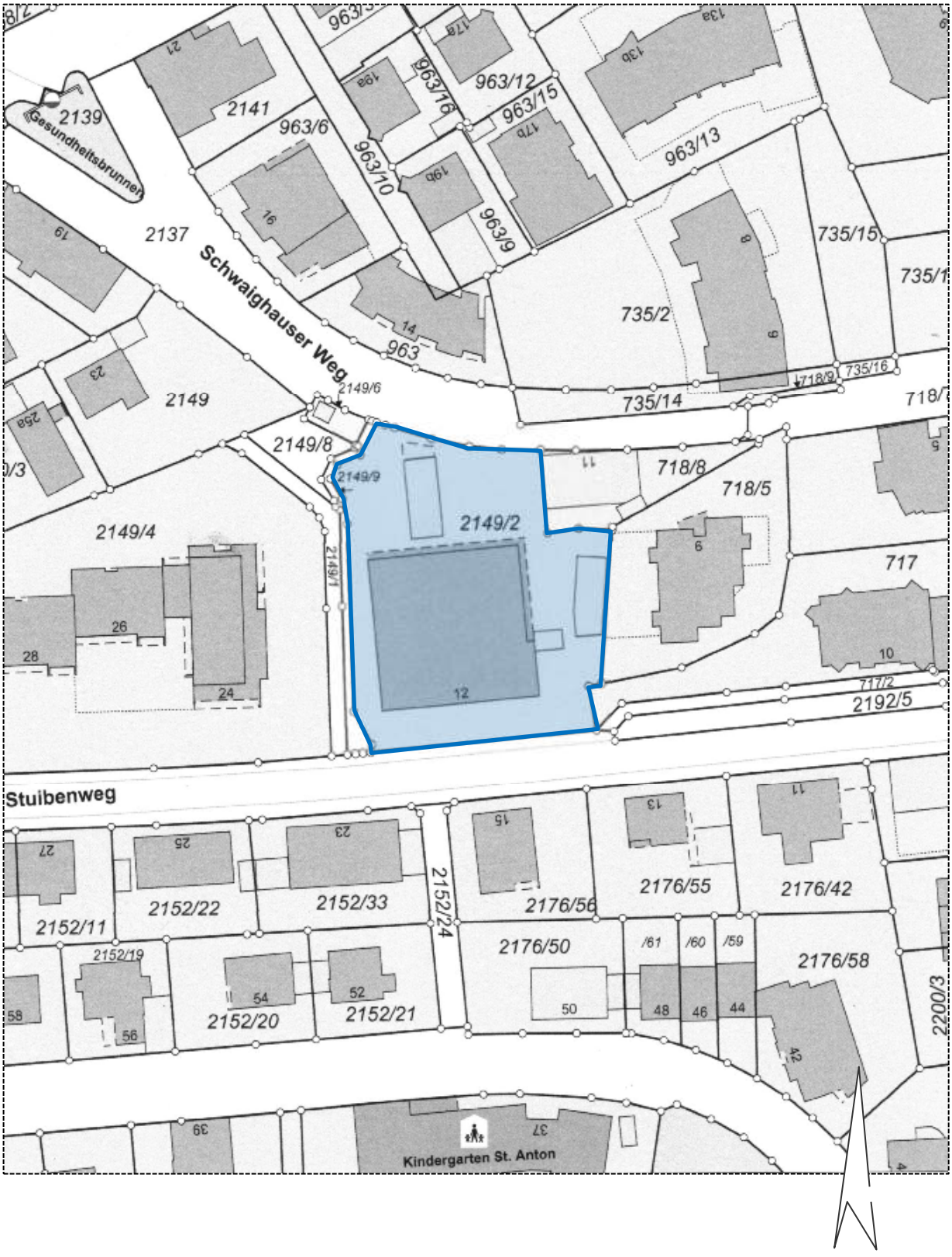
[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan[1]



[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts



Luftbildausschnitt[1]



[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung[1] des Wohnungseigentums Nr. 9



Sondereigentum Nr. 9

Sondernutzungsrechte zugunsten Nr. 9 und anderer Sondereigentumseinheiten

[1] Dies ist ein Ausschnitt aus dem Umbauplan aus 2020, gefertigt von einem Verfahrensbeteiligten. Ein diesbezüglicher, aktueller Teilungsplan existiert nicht.

Grundriss Zwischengeschoss (unter dem EG) mit Darstellung weiterer Sondernutzungsrechte[1]



[1] Ausschnitt aus dem letztgültigen Teilungsplan dieses Geschosses. Die **gelb markierten** Bereiche sind mit einem Sondernutzungsrecht zugunsten des Sondereigentums N. 9 belegt, aber auch anteilig zugunsten anderer Sondereigentumseinheiten.

Ausschnitt aus dem Teilungsplan mit Darstellung des Grundrisses Kellergeschoss und Außenanlagen[1]



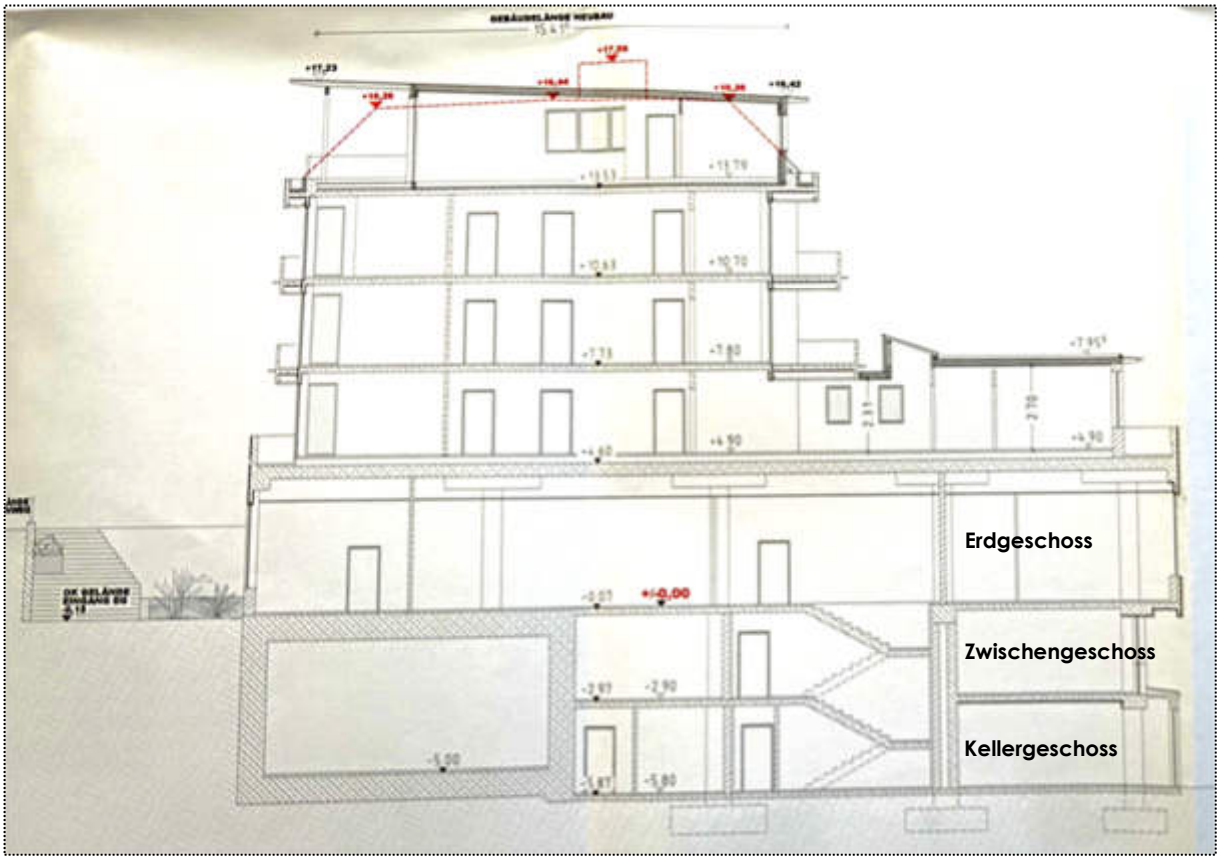
[1] Dies ist der letzte Teilungsplan dieses Geschosses, der aber in Teilen nicht mehr aktuell ist und deshalb hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben werden kann.

Ausschnitt aus dem Teilungsplan mit Darstellung des Grundrisses Erdgeschoss[1]



[1] Dies ist der letzte Teilungsplan dieses Geschosses, der aber in Teilen nicht mehr aktuell ist und deshalb hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben werden kann.

Schnittführung durch die Geschosse, zur groben Übersicht



Zusammenstellung der wertrelevanten Geschossfläche[1]

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF ca.	Anteil ca.	wertrelevante GF
Wohnhaus	KG	28,00 m	28,00 m	784,00 m²	50%	392,00 m²
	Zwischengeschoss	28,00 m	28,00 m	784,00 m²	50%	392,00 m²
	EG	29,50 m	29,50 m	870,25 m²	100%	870,25 m²
	1.OG	17,00 m	26,00 m	442,00 m²	100%	442,00 m²
		18,00 m	11,00 m	198,00 m²	100%	198,00 m²
	2.OG	17,00 m	26,00 m	442,00 m²	100%	442,00 m²
	3.OG	17,00 m	26,00 m	442,00 m²	100%	442,00 m²
	DG	17,00 m	26,00 m	442,00 m²	100%	442,00 m²
	Summe			4.404,25 m²		3.620,25 m²
	gerundet			4.405 m²		3.620 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche für das Wohnungseigentum Nr. 9

Geschoss	Nutzung	WF lt. Architekt	davon Zimmer	davon EG	davon Zwischengeschoss
EG	WC Damen 2 x	2,19 m²		2,19 m²	
	WC Herren 2 x	2,19 m²		2,19 m²	
	Zimmer 1	16,38 m²	16,38 m²	16,38 m²	
	Zimmer 2	11,13 m²	11,13 m²	11,13 m²	
	Zimmer 3	17,98 m²	17,98 m²	17,98 m²	
	Zimmer 4	13,91 m²	13,91 m²	13,91 m²	
	Zimmer 5	18,52 m²	18,52 m²	18,52 m²	
	Zimmer 6	14,57 m²	14,57 m²	14,57 m²	
	Zimmer 7	18,80 m²	18,80 m²	18,80 m²	
	Zimmer 8	18,17 m²	18,17 m²	18,17 m²	
	Zimmer 9	23,09 m²	23,09 m²	23,09 m²	
	Zimmer 10	22,46 m²	22,46 m²	22,46 m²	
	Zimmer 11	22,10 m²	22,10 m²	22,10 m²	
	Zimmer 12	20,32 m²	20,32 m²	20,32 m²	
	Zimmer 13	20,75 m²	20,75 m²	20,75 m²	
	Zimmer 14	22,74 m²	22,74 m²	22,74 m²	
	Zimmer 15	22,64 m²	22,64 m²	22,64 m²	
	Zimmer 16	21,94 m²	21,94 m²	21,94 m²	
	Forum	77,12 m²		77,12 m²	
	Flur 1	17,12 m²		17,12 m²	
	Flur 2	49,35 m²		49,35 m²	
	Flur 3	10,29 m²		10,29 m²	
	Putzraum	1,95 m²		1,95 m²	
	Sanitäreinheit Damen	19,80 m²		19,80 m²	
	Essen/Kochen/Aufenthalt	43,88 m²		43,88 m²	
	WC Damen	2,13 m²		2,13 m²	
	WC Herren	2,11 m²		2,11 m²	
Zwischengeschoss	Sanitäreinheit Herren	31,42 m²			31,42 m²
Summen		565,05 m²	305,50 m²	533,63 m²	31,42 m²
gerundet		565 m²	306 m²	534 m²	31 m²

[1] Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen. Die Geschossfläche wurde nur überschlägig ermittelt, da der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte sowieso keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten oder sonstigen Hinweise zur Umrechnung angibt. Und die Wohnfläche wurde den Angaben des planenden Architekten entnommen.

Nordfassade mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts ..... und Ostfassade





Nordseitiger Garagenvorplatz/Außenstellplätze



Nordseitiger Garagenvorplatz/Außenstellplätze



Blick von Südosten auf die Anlage



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt

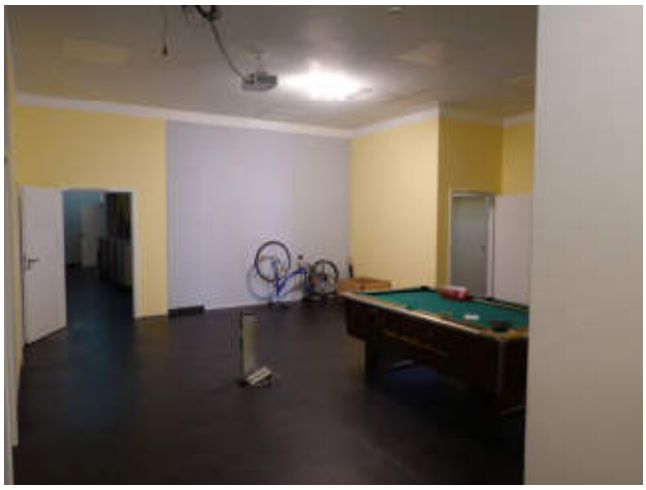


Südseitiger Außenzugang und ..... südseitiger Haupteingang zum Sondereigentum Nr. 9





Großer Empfangs- und Aufenthaltsraum



Beispiel der zentralen Küchenausstattung



Beispiel Ausstattungsstandard WCs im EG



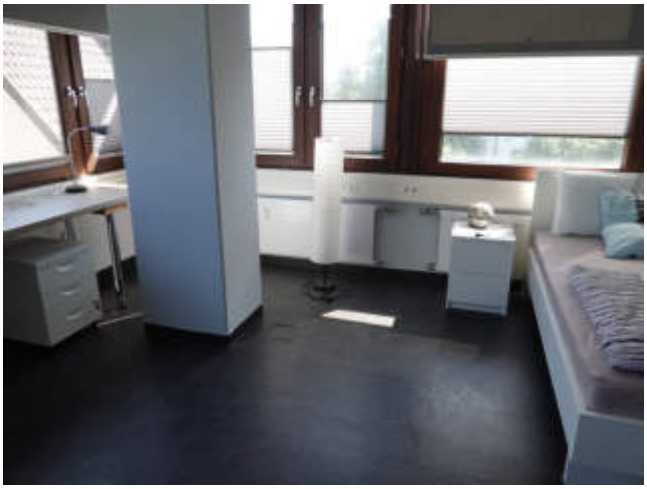
Beispiel Waschgelegenheiten im EG



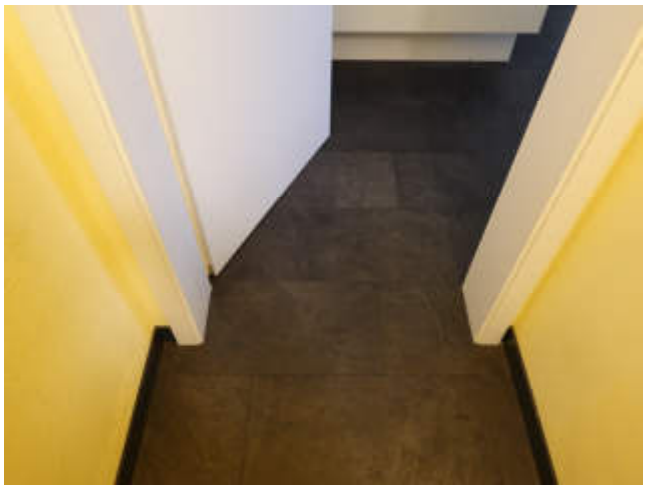
Ausstattungsstandard des Gangsystems im EG



Beispiel Ausstattungsstandard der Studierzimmer



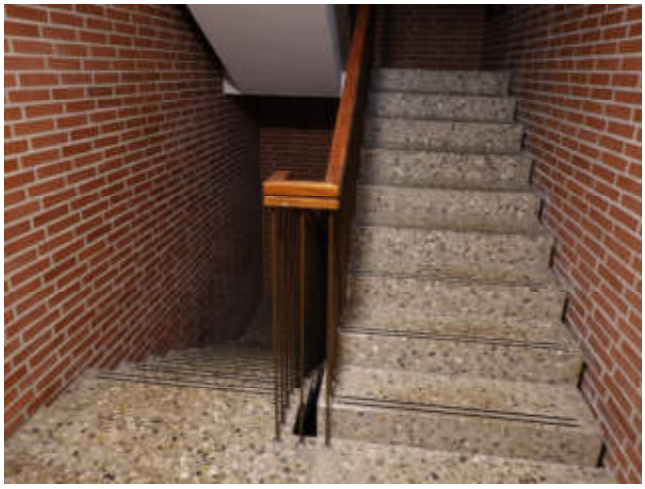
Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen)



Beispiel Zustand der Fenster



Treppenhaus zum Zwischengeschoss



Beispiel Sanitäreinheit im Zwischengeschoss

