



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

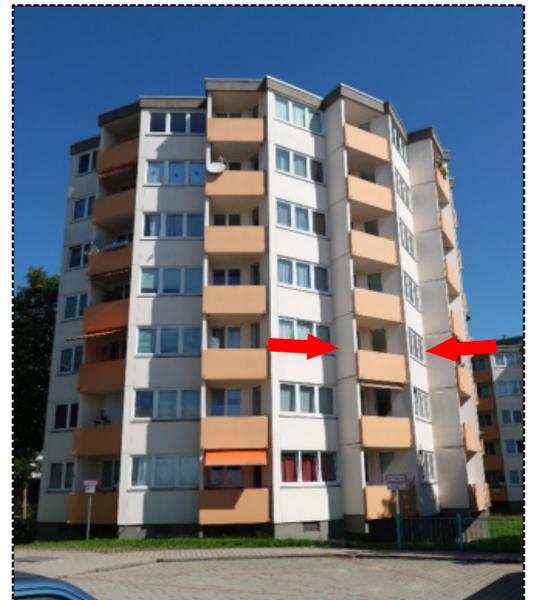
Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 11/22
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87439 Kempten, Adenauerring 28
9,5/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1779, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung sowie an dem im Untergeschoss gelegenen Kellerabteil	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	05.09.2022
Verkehrswert	58.000 €
Gutachtennr. 070922	Ausfertigungsdatum 18.10.2022



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. 16	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 13
4.	ERGEBNIS	Seite 17

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 24 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
Gerichtsaktenzeichen	K 11/22 (Beschluss 18.07.2022)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 87439 Kempten, Adenauerring 28 Grundbuch Amtsgericht Kempten Wohnungsgrundbuch von Kempten Blatt 12758 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 9,5/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flur- stück 1779, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Woh- nung sowie an dem im Untergeschoss gelegenen Kel- lerabteil
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kapitel 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
Ortsbesichtigung	05.09.2022 durch den Verfasser des Gutachtens, ohne weitere Teil- nehmer; das Sondereigentum konnte allerdings nicht besichtigt werden
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	05.09.2022
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 20.05.2022
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadtverwaltung Kempten Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich der Stadt Kempten Zuständige Hausverwaltung Amtsgericht Kempten Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt Einschlägige Immobiliendienste Eige- ne örtliche Aufzeichnungen
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauges- etzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Werter- mittlungsliteratur (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 und aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung des Sondereigentums möglich ist.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines 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 Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung/Teilungsplänen entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Die so ermittelten Flächen stellen aber i.d.R. für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen.

Die Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum erfolgt nicht exakt nach den vertraglichen Grundlagen, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens.

Mögliches Zubehör/Bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, werden, soweit vorhanden, gesondert erfasst und sind im Verkehrswert nicht enthalten.

Das Objekt wird nach Maßgabe des Gerichts im miet- und lastenfreien Zustand bewertet.

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. 70.000 mit leicht steigender Tendenz¹ 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 nächste Flughafen (Allgäu Airport Memmingen) ca. 35 km entfernt. Nach dem prognos-Zukunftsatlas wird Kempten als Region mit hohen Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Deutlich immissionsreiche Lage im nördlichen Stadtgebiet, direkt an der die Stadt umfahrenden Ringstraße (Adenauerring) in einfacher bis mittlerer Wohnlagenqualität.

Umgebung

Mischgebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Geschosswohnungsbau überwiegend älteren Baujahrs, durchmischt mit gewerblicher Bebauung (z.B. Tankstelle, Gärtnerei, Logistik) und südlich, gegenüber des Adenauerrings der katholische und der jüdische Friedhof.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, das Klinikum, Geschäfte des täglichen Bedarfs und selbst die Altstadt von Kempten liegen überwiegend in noch fußläufiger Entfernung (ca. 15 Gehminuten). Insbesondere der Bahnhof und der Hochschulbereich liegen deutlich weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Schließlich werden auch etliche Bushaltestellen im Bereich des Adenauerrings und der Memminger Straße angeboten.

¹ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 548, 12/2016: 3,1% steigend von 2015 bis 2035

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

4.405 m²

Topographie | Gestalt

Das Grundstück ist eben, liegt auf der Ebene der Straßenniveaus und besitzt einen unregelmäßigen, trapezförmigen Zuschnitt.

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 für die Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken für das Grundstück sind nicht bekannt. Allerdings liegt es am Rande eines so genannten wassersensiblen Bereichs¹, da es nördlich an die Rottach angrenzt.

Erschließung

Diese erfolgt südwestlich punktartig über den vierspurig ausgebauten, als Staatsstraße klassifizierten Adenauerring (mit beidseitig Gehwegen), wobei das Grundstück nur in Ost-West-Fahrtrichtung angefahren werden kann. Parkraum im öffentlichen Raum des Adenauerings gibt es nicht. Es kann z.T. auf dem Grundstück selbst und in den umliegenden Straßen geparkt werden. Weiterhin ist es mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Da Staatsstraßen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB nach sich ziehen, wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Bauplanungsrecht

Das zulässige Bauplanungsrecht im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 461/1 ist mit der Bestandsbebauung ausgeschöpft.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnungseigentumsanlage mit 2 Punktbaukörpern mit insgesamt ca. 72 Wohneinheiten.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt: Hierbei handelt es sich um die geringste Stufe von Naturgefahren im Sinne von Hochwasser. Es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Da diese Bereiche nur auf einer groben Übersichtskarte, die keine Grundstücksgrenzen, enthält, angezeigt werden, kann die Betroffenheit einzelne Grundstücke nur eingeschränkt oder gar nicht abgelesen werden.

Darüber hinaus existiert noch eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen. Im Weiteren konzentriert sich die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums auf den Baukörper Adenauerring 28 mit 42 Wohneinheiten, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt (vgl. Anlagen). Dieser Baukörper ist voll unterkellert und besitzt 7 darüber liegende Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG, 6. OG).

Grundrissliche Konzeption

Der Zugang erfolgt nordostseitig über eine vordachgeschützte Außentreppeanlage und führt in einen Flur, in den der alle Geschosse miteinander verbindende Aufzug integriert ist (vom KG bis zum 6. OG). Das Treppenhaus ist als Sicherheitstreppenhaus mit vorgelagertem Balkon konzipiert. Pro Geschoss werden 6 überwiegend Einzimmerapartments erschlossen. Im KG befinden sich die, den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume, ein Wasch- (2 Münzwaschmaschinen), ein Trockenraum und ein Fahrradraum; Letzterer ist nur von außen zugänglich. Barrierefreiheit ist trotz Aufzug nicht gewährleistet. Den Erdgeschosswohnungen sind keine Sondernutzungsrechte in Form von Terrassen oder Grünflächenanteilen zugeordnet.

Baujahr

Ca. 1972; es konnten nur geringe Modernisierungen (z.B. neuer Aufzug) festgestellt werden.

Äußeres Erscheinungsbild

Sehr eigenwilliger und prägnanter Baukörper in bauzeittypischer Formensprache.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Massivbauweise (Stahlbetonschottenkonstruktion) | Im KG Stahlbetonaußenwände (Ortbeton) | Fassade mit Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) verkleidet | Massivdecken, in den Normalgeschossen unterseitig verputzt | Flachdachgedeckt | Massivtreppe (Nadelfilzbelag, Holzlattenbrüstung) | Allgemeinflure gefliest; im KG Estrichglattstrich | Hauseingang: teilverglastes Leichtmetallrahmenelement | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, furniert | Treppenhausfenster einfachverglast (Drahtspiegelglas) | Vorgelagerte Balkone (Stahlbetonplatte, betonierte Brüstung) | Dezentrale Heizungsversorgung | Müllschluckanlage im Treppenhaus | Klingel- und Gegensprechanlage

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 10.12.2018 wird ein Endenergiebedarf von 97,9 kWh/(m²a) und ein Primärenergiebedarf von 176,2 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) überwiegend im gelben und damit noch durchschnittlichen Bereich.

Außenanlagen

Gehwege, Außenparkplatz (27 Stellplätze) und Tiefgaragenrampe mit Betonverbundsteinpflaster befestigt | Ansonsten Rasenflächen mit vereinzelt Strauch- und Baumbestand

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits deutlich fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand. Aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen geht keine beschlossene und auch keine angekündigte Sonderumlage hervor. Es wird unterstellt, dass die laufende Instandhaltung über den Rücklagenbestand bzw. die regelmäßige Rücklagenzuführung gedeckt wird.

2.3 Sondereigentum Nr. 16

Vorbemerkung

Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden. Die Lage, grundrissliche Konzeption und die Größe wurde der Teilungserklärung bzw. dem Teilungsplan entnommen. Es wird ein einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt (vgl. nächste Seite).

Lage der Wohnung

Im 2. OG des Baukörpers Adenauerring 28.

Grundrissliche Konzeption

Es handelt sich um eine 1-Zi.-Whg. mit Flur, Bad, Kochnische, einem Wohn-/Schlafraum und einer Loggia. Die Orientierung mit guter Belichtung und Besonnung erfolgt nach Süden. Eine Querlüftung ist nicht möglich. Außenliegender Sonnenschutz existiert ebenfalls nicht. Das Bad ist innenliegend (vermutlich mechanische Entlüftung). Die Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m (gemessen im Allgemenflur).

Ausstattungsstandard¹	Bodenoberbeläge als Teppichauslegware; im Bereich der Kochnische PVC-Belag Im Bad Boden und Wände (raumhoch) gefliest; wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; Waschbecken; Dusche; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen Wände und Decken rauhfasertapeziert Heizung als Nachtstromspeicheröfen Dezentrale Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler bzw. Durchlauferhitzer Kunststofffenster, isolierverglast Loggia mit Estrichbelag Holzwerkstofftüren mit Stahlumfassungszargen, lasiert Übliche Elektroausstattung (Kippsicherungen)
Größe²	24,95 m ² , gerundet 25 m ² Wohnfläche (WF). Eine genaue Auflistung der einzelnen Raumgrößen ist aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung und fehlenden Vermessung im Teilungsplan nicht möglich.
Kellerabstellraum	Zusätzlich Kellerabstellraum Nr. 16 Ca. 2 m ²
Stellplatz	Keiner ³ .
Erhaltungszustand	Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand unterstellt, ohne Bauschäden und Instandhaltungstau.
Eventuelles Zubehör	Es wird eine kleine Kücheneinheit in der Kochnische unterstellt, der aber kein wesentlicher Zeitwert mehr beigemessen werden kann.

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

² Es werden die in der Teilungserklärung angegebenen Flächen zugrunde gelegt. 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. Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

³ Dem Bewertungsobjekt ist lt. Teilungserklärung vom 27.12.1973 nebst Nachtrag vom 12.05.1976 und auf Basis einer nochmaligen Nachfrage des Verfassers des Gutachtens beim Grundbuchamt Kempten am 17.10.2022 kein Tiefgaragenstellplatz und auch kein Außenstellplatz zugeordnet.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

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

Abt. II

Hier sind ein Recht zur Errichtung und Haltung einer Trafostation samt Kabellegungsrecht, Geh- und Fahrrecht samt Recht, die betroffene Fläche dem öffentlichen Fußgängerverkehr zu widmen und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, wobei diese bei einem Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt bleiben.

Abt. III

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

Mietverträge

Offensichtlich keine.

Sondernutzungsrechte

Dem Bewertungsobjekt ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Eine anderweitige Nutzung als zu Wohnzwecken bedarf der vorherigen Einwilligung des Verwalters | Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters

Wohngeld und Rücklagen

Nach dem von der Hausverwaltung vorgelegten aktuellen Wirtschaftsplan für 2022 beträgt das monatliche Wohngeld rd. 71 € (rd. 2,84 €/m² WF), einschließlich Rücklagenzuführung¹. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 47 €	(rd. 1,88 €/m ² WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 24 €	(rd. 0,96 €/m ² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2021) betrug für die Wohnung rd. 702 €. Die beiden Punkthäuser und die Tiefgarage bilden keine separaten Wirtschaftseinheiten.

¹ Warmwasser, Heizung, Strom werden seitens des Eigentümers separat an den Versorger entrichtet ist und sind in dem oben genannten Betrag nicht enthalten.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Als prosperierendes landesplanerisches Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschließlich Hochschulenrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
- Mikrolage**
- Gute infrastrukturelle und verkehrstechnische Anbindung
 - Südlich an die Rottach angrenzend
 - Allerdings mischgebietsartig-gewerbliche Umgebungsbebauung mit deutlicher Immissionsbelastung aufgrund der Lage und Orientierung der Wohnungen hin zum Adenauerring
 - Zusammenfassend: einfache bis mittlere Wohnlagenqualität
- Gemeinschaftseigentum**
- 4.405 m² großes, ebenes Grundstück
 - Wohnungseigentumsanlage mit 72 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 2 Baukörper, 1 Tiefgarage (30 Stellplätze), 27 Außenstellplätze
 - Baujahr ca. 1972; nur geringe Modernisierungen
 - Baukörper West (Adenauerring 28), in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. 16 befindet: voll unterkellert; darüber liegend 7 Vollgeschosse; Aufzug vorhanden; mittlerer Ausstattungsstandard; baultersadäquater Erhaltens- und Pflegezustand; durchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit trotz Aufzug nicht gewährleistet; Gemeinschaftsflächen im KG
- Sondereigentum Nr. 16**
- 1-Zi.-Whg. im 2. OG: rd. 25 m² WF (Abstellraum im KG: rd. 2 m²)
 - Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard (Unterstellung)
 - Durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand (Unterstellung)
 - Gängige grundrissliche Konzeption (Loggia vorhanden)
 - Orientierung insbesondere nach Süden
 - Nicht vermietet (Unterstellung)
 - Keine Sondernutzungsrechte
 - Verwaltung durch eine übliche Hausverwaltung
 - Leicht überdurchschnittliche Höhe des Hausgeldes
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: beginnende Rezession, insbesondere aufgrund einer überaus hohen Inflationsrate, ansteigendem Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt und einer umfassenden Energiekrise
 - Trotzdem knappes Angebot an Wohnimmobilien, aber auch deutlich nachlassende Nachfrage
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: höchstens mittel

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Renditeaspekten gehandelt wird. Der Sachwert spielt bei dieser Art der Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Es wird deshalb das **Vergleichswertverfahren** zugrunde gelegt.

3.2 Vergleichswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können. Da aber i.d.R. trotzdem Unterschiede zum Bewertungsobjekt bestehen, sind diese mittels Umrechnungskoeffizienten oder mit marktgerechten Zu- bzw. Abschlägen in freier Schätzung auszugleichen. Allerdings sind nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Dies kann insbesondere durch den Variationskoeffizient¹ und die Standardabweichung² geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar.

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

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

Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert bzw. Median¹, evtl. auch mit einer Gewichtung versehen, ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Bezugseinheit (hier Wohnfläche) multipliziert wird. Da Vergleichspreise auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht i.d.R. der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

Zur Verfügung gestellte Kaufpreise

Auf Nachfrage des Verfassers des Gutachtens beim örtlichen Gutachterausschuss und Beschreibung der wesentlichen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts konnten 5 Kaufpreise wie folgt zur Verfügung gestellt werden:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Kaufpreis
		Wohnfläche	Geschoss	v: vermietet nv: nicht vermietet	
a	8/2021	25 m ²	5.OG	nv	2.220 €/m ²
b	12/2021	25 m ²	5.OG	v	4.090 €/m ²
c	1/2022	26 m ²	6.OG	nv	1.538 €/m ²
d	6/2022	28 m ²	5.OG	nv	2.161 €/m ²
e	6/2022	25 m ²	4.OG	v	3.175 €/m ²
arithmetisches Mittel					2.637 €/m ²

Hinsichtlich der aufgeführten Kaufpreise kann angemerkt werden, dass alle aus der gleichen Wohnungseigentumsanlage stammen. Darüber hinaus ist aber zu erkennen, dass insbesondere der Verkaufspreis b ganz erheblich vom Mittelwert abweicht, wonach zu vermuten ist, dass dieses Objekt vor seiner Veräußerung durchgreifend modernisiert worden ist. Dieser Kaufpreis ist deshalb als deutlicher „Ausreißer“ zu eliminieren.

¹ Der Median ist genau der Wert, der in der Mitte steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Vergleichswertermittlung Auf Basis der verbleibenden Kaufpreise kann der Vergleichswert wie folgt ermittelt werden:

Ifd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise				Kaufpreis	Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche	Geschoss	v: vermietet nv: nicht vermietet			an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größe	an die Geschosslage	an den Vermittlungsstand	
a	8/2021	25 m ²	5.OG	nv	2.220 €/m ²	10%	0%	-3%	0%	2.375 €/m ²	
c	1/2022	26 m ²	6.OG	nv	1.538 €/m ²	8%	0%	-4%	0%	1.600 €/m ²	
d	6/2022	28 m ²	5.OG	nv	2.161 €/m ²	0%	0%	-3%	0%	2.096 €/m ²	
e	6/2022	25 m ²	4.OG	v	3.175 €/m ²	0%	0%	-2%	5%	3.270 €/m ²	
arithmetisches Mittel										2.335 €/m ²	
Median: 2.236 €/m ²		Standardabweichung: 607 €/m ²		Variationskoeffizient: 26%		2-Sigma-Regel: 1.121 €/m ² 3.549 €/m ²					
vorläufiger Vergleichswert						2.335 €/m ² x 25 m ² =				58.375 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale										0 €	
Vergleichswert										gerundet 58.000 €	

Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“

Die Kaufpreise der angeführten Objekte müssen nun wie folgt an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst werden:

- Da die Kaufpreise z.T. nicht mehr aktuell sind, müssen Anpassungen an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag auf dem Markt der Bestandswohnungen erfolgen. Dabei kann nach einschlägigen Immobiliendienstleistungen¹ seit 8/2001 eine Steigerung von rd. 10 % und ab dem II. Quartal 2022 keine Veränderung mehr festgestellt werden.
- Der relative Wert €/m² WF liegt bei größeren Wohnungen üblicherweise geringer als bei kleineren Wohnungen. Da die Größen aller Wohnungen sehr nah beieinander liegen, ist diesbezüglich keine Anpassung vorzunehmen.

¹ Vgl. Internetplattform „immobilienscout24“.

- Darüber hinaus muss auch die Geschosslage¹ berücksichtigt werden, da Objekte in oberen Geschossen (mit Aufzügen) i.d.R. höhere Kaufpreise erzielen (im Verhältnis zum Bewertungsobjekt sind dann angemessene Abschläge zu berücksichtigen) als in den unteren Geschossen.
- Weiterhin wird vermietetes Wohnungseigentum in der Regel mit geringeren relativen Kaufpreisen veräußert als nicht vermietetes Wohnungseigentum (wegen möglicher Probleme bei Anhebung der Miete oder der Durchsetzung von Eigenbedarf). Da das Bewertungsobjekt nicht vermietet ist, muss bei den Kaufpreisen der vermieteten Wohnungen ein angemessener Zuschlag in Höhe von rd. 5 % angesetzt werden.
- Schließlich ist zwar festzustellen, dass der bereinigte Kaufpreis c relativ weit nach unten vom Mittelwert und der Kaufpreis e relativ weit nach oben vom Mittelwert abweichen. Allerdings heben sich diese Abweichungen nahezu gegenseitig auf, so dass diese Preise nicht eliminiert werden müssen.

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier sind keine weiteren Besonderheiten bekannt, insbesondere aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung.

¹ Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2022, Werner Verlag

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird. Da seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnte, das Vergleichswertverfahren die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt und weiterhin keine objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen waren, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen aus dem Ergebnis des vorangegangenen direkten Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

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 (das Sondereigentum Nr. 16 konnte nicht besichtigt werden) wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber im miet- und lastenfreien Zustand, geschätzt:

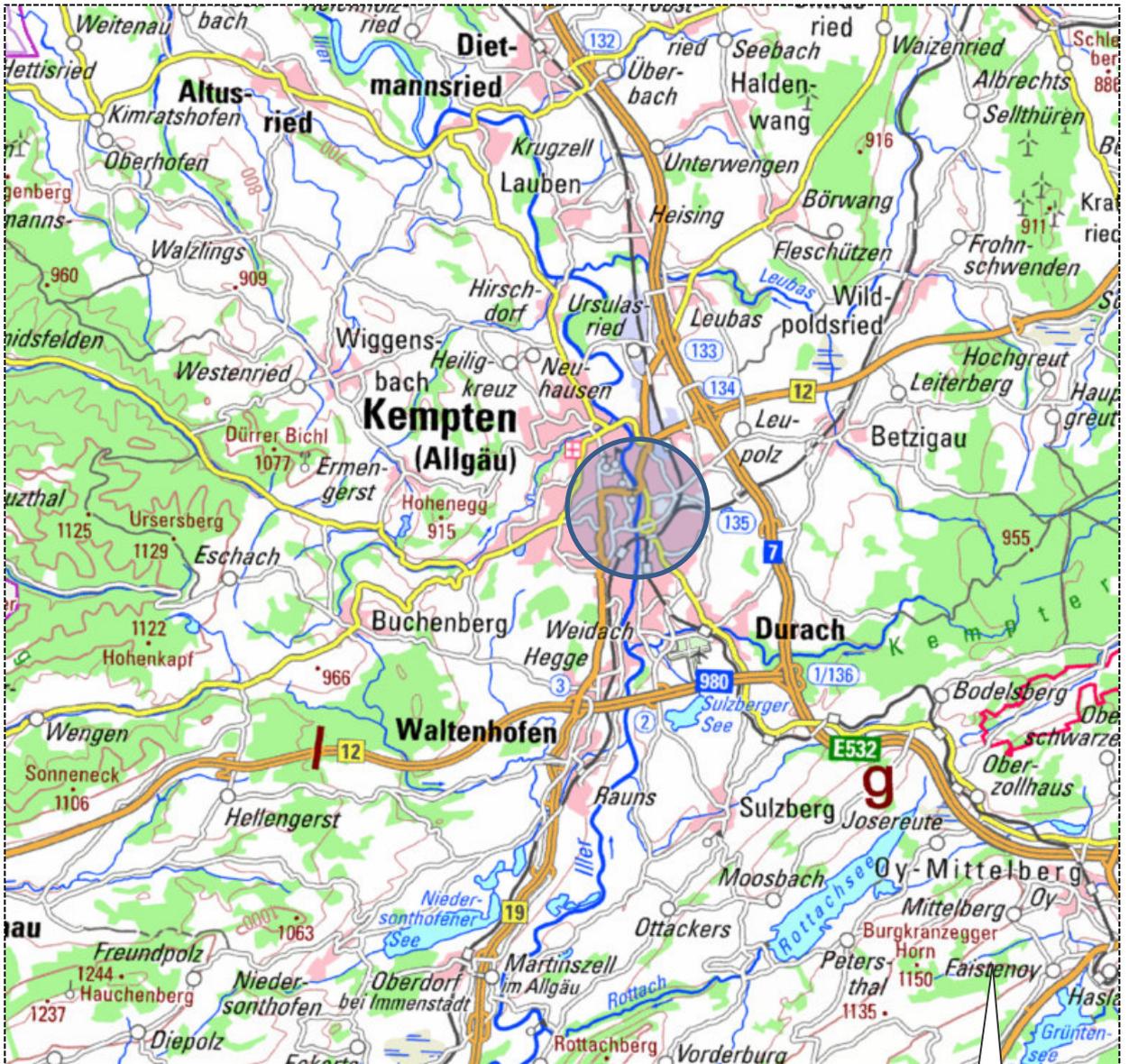
58.000 €

(achtundfünfzigtausend Euro)

Landsberg, 18.10.2022¹

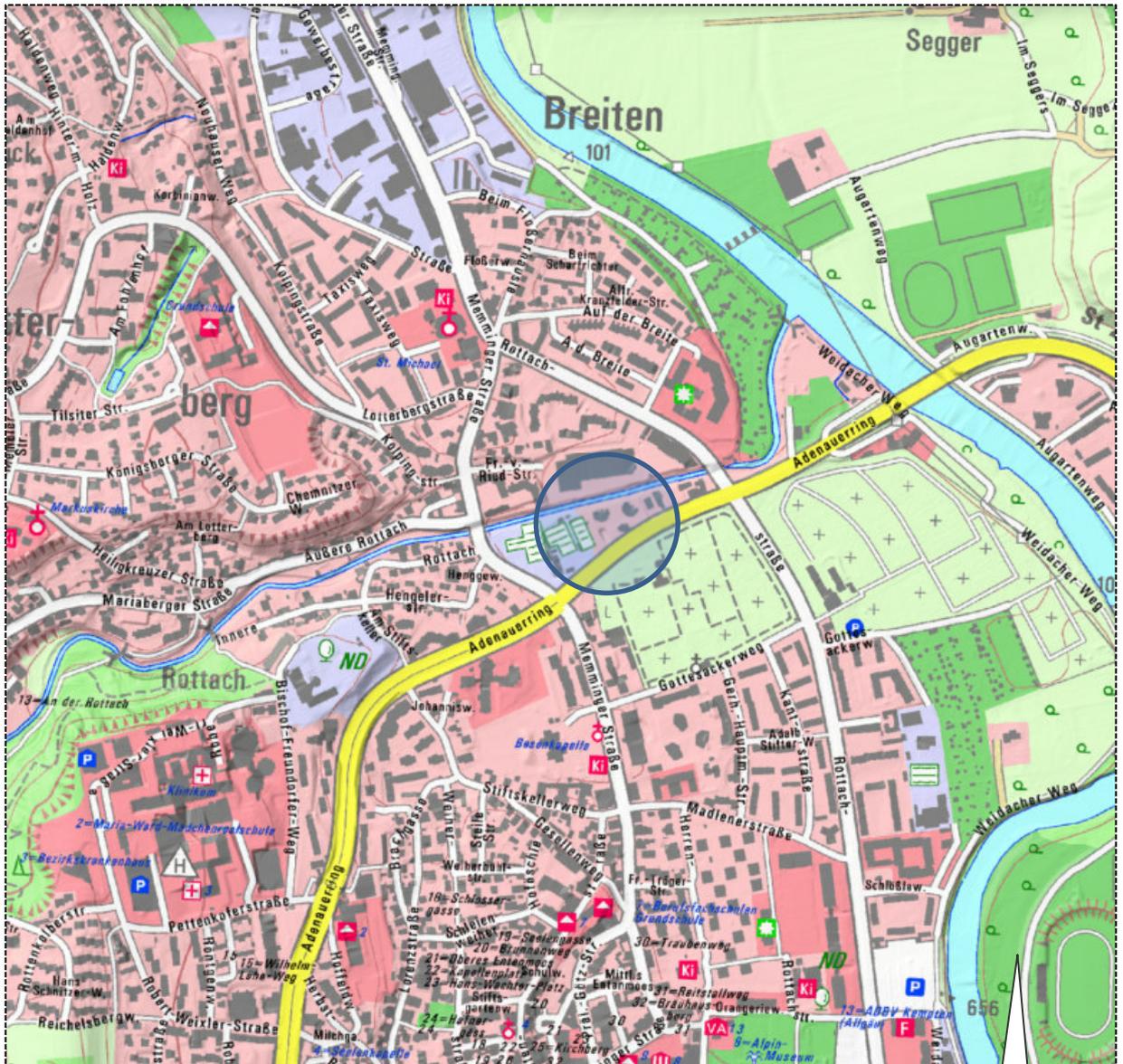
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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

Regionaler Übersichtsplan¹



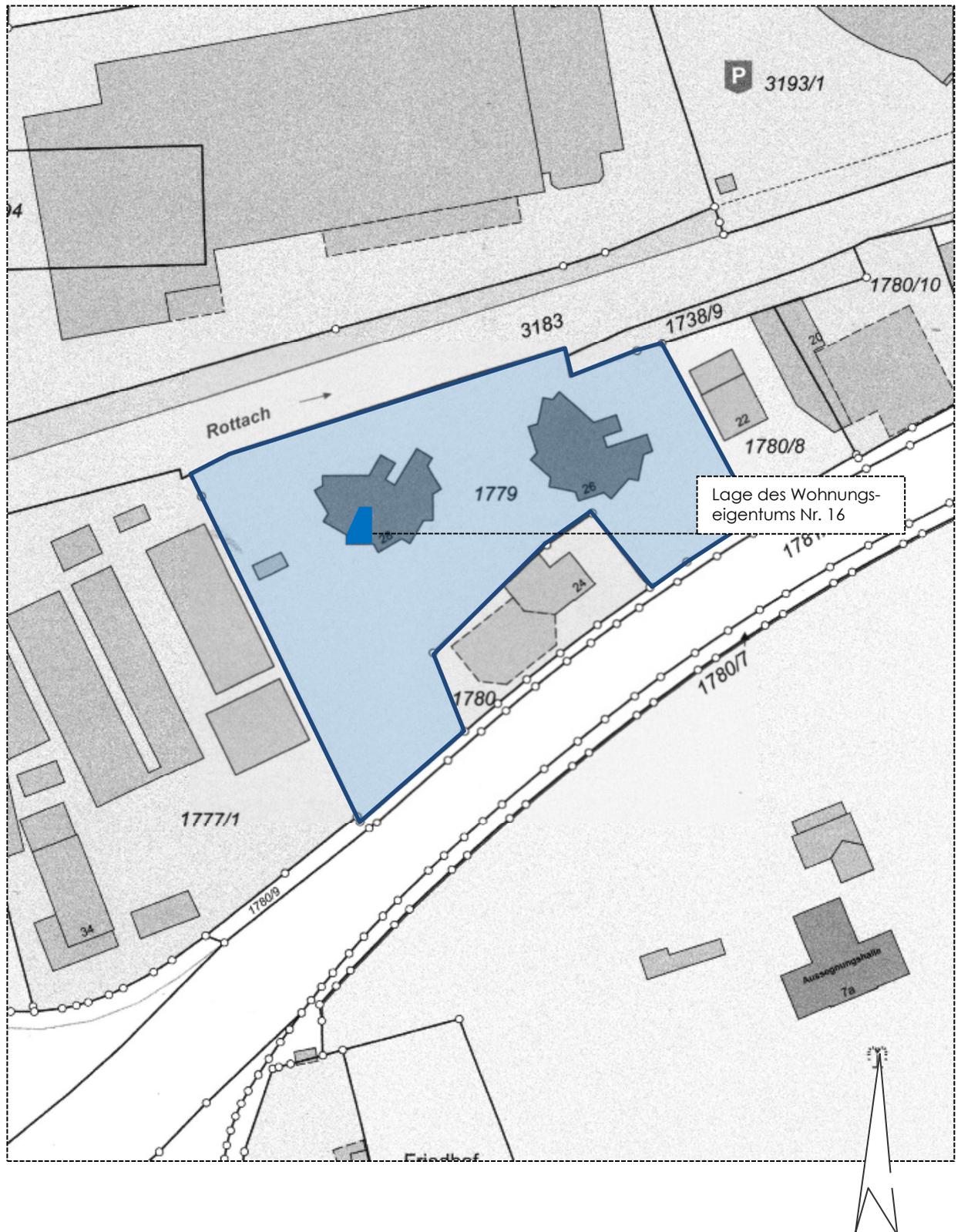
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-10536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-10536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-10536

Grundriss 2. OG¹ mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. 16, blau markiert



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Grundriss KG¹ mit Darstellung des Abstellraums Nr. 16, blau markiert



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Die Wohnungseigentumsanlage mit Lage des Sondereigentums Nr. 16 Nordöstlicher Haupteingang



Treppenhaus



Kellerabstellräume



Wohnungseingangstürelemente



Wasch- und Trockenraum im KG

