



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 18/22
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87437 Kempten, Reinhartser Str. 16
10,66/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flurstück 1952/32, 1952/53 und 1952/57, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichnet	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	23.03.2023
Verkehrswert	125.000 €
Gutachtennr. 230323	Ausfertigungsdatum 14.04.2023



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. 60	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 13
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 14
4.	ERGEBNIS	Seite 16

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 23 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
Gerichtsaktenzeichen	K 18/22 (Beschluss 16.01.2023)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 87437 Kempten, Reinhartser Str. 16 Grundbuch Amtsgericht Kempten Wohnungsgrundbuch von Kempten Blatt 26460 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 10,66/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flurstück 1952/32, 1952/53 und 1952/57, verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh- nung, im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichnet
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kapitel 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
Ortsbesichtigung	23.03.2023 durch den Verfasser des Gutachtens
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	23.03.2023
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 20.06.2022
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 ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich 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 entnommen und auf Plausibilität geprüft. 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 Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen und werden als korrekt unterstellt.

Die Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum erfolgt nicht exakt nach den vertraglichen Grundlagen, 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. Mit Ausnahme einer Einbauküche wird ein nicht möblierter Zustand der Bewertung zugrunde gelegt.

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 nordöstlichen Stadtgebiet, direkt an der B 12 in einfacher Wohnlagenqualität.

Umgebung

Nördlich und östlich gewerbliche Umgebungsbebauung, nur westlich und südlich jenseits der B 12 Geschosswohnungsbau, überwiegend älteren Baujahrs.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen (der Grundversorgung und weiterführende Schulen) und Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs liegen nicht mehr in üblicher fußläufiger Entfernung, sind aber in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Altstadt von Kempten, der Bahnhof und der Hochschulbereich liegen aber bereits deutlich weiter entfernt. Das Grundstück liegt aber verkehrsgünstig zu den überregionalen Verkehrsverbindungen, insbesondere zur B 12 (als östliche Aus- und Einfallstraße) und zur Auffahrt auf die Kempten östlich tangierende Autobahn A 7. Darüber hinaus wird das Grundstück auch über eine öffentliche Buslinie angefahren.

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

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

Flurstück 1952/32: 3.139 m² | Flurstück 1952/53: 566 m² | Flurstück 1952/57: 2.991 m² | Zusammen also: 6.696 m²

Topographie | Gestalt

Das Grundstück fällt von Nordosten nach Südwesten geringfügig ab und besitzt einen rechtecksähnlichen 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 der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Das Grundstück wird nordwestseitig über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Reinhartser Straße erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist knapp. Von der südöstlich vorbeilaufenden B 12 besteht keine Fahrerschließung. Weiterhin ist es mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Da Straßenausbaubeiträge nach KAG ab 01.01.2018 abgeschafft wurden, kann vom erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen werden.

Bauplanungsrecht

Das zulässige Bauplanungsrecht im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 541 (Auf dem Bühl) ist mit der Bestandsbebauung ausgeschöpft. Die Art der baulichen Nutzung ist als MI (Mischgebiet) festgesetzt.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage, aufgeteilt auf zwei identische Punkthochhäuser mit jeweils 36 Wohneinheiten (zusammen also 72 Wohneinheiten) und einer Reihengaragenanlage mit insgesamt 32 Stellplätzen.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Im Weiteren konzentriert sich die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums auf den Baukörper Reinhartser Straße 16 mit 36 Wohneinheiten, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt (vgl. Anlagen). Der Baukörper ist voll unterkellert und besitzt 9 darüber liegende Geschosse (Erdgeschoss und 8 Obergeschosse).

Grundrissliche Konzeption

Der Zugang erfolgt westseitig über eine vordachgeschützte Außentreppeanlage und führt in einen Flur, in den die Treppeanlage und der Aufzug (vom EG bis 8. OG) integriert sind. Das Treppenhaus, gleichzeitig Erschließungsflur für die Wohnungen, ist ost- und westseitig voll aufgeglast und wird dadurch gut belichtet. Pro Geschoss werden jeweils 4 Wohnungen erschlossen (zwei 2-Zi.- und zwei 3-Zi.-Whgen.). Im KG befinden sich Abstellräume als Holzlatteverschlagen und ein Fahrradraum. Barrierefreiheit ist trotz Aufzug nicht gewährleistet. Den Wohnungen im EG sind keine Sondernutzungsrechte als Terrassen oder Grünflächenanteile zugeordnet.

Baujahr

Ca. 1964; es konnten nur geringe Modernisierungen (z.B. neue Treppenhausfenster vor ca. 6 Jahren) festgestellt werden.

Äußeres Erscheinungsbild

Prägnanter Baukörper in bauzeittypischer Formensprache.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Massivbauweise (Stahlbeton und Mauerwerk) | Im KG Stahlbetonaußenwände | Fassade westseitig mit Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) verkleidet, ansonsten verputzt | Massivdecken, in den Normalgeschossen unterseitig verputzt | Flachdachgedeckt | Massivtreppe (Natursteinbelag, Stahlstabgeländer) | Allgemeinflure ebenfalls Natursteinbelag | Hauseingang: teilverglastes Leichtmetallrahmenelement mit Klingel- und Gegensprechanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, gestrichen | Kunststofffenster, isolierverglast, im Treppenhaus | Vorgelagerte Balkone (Stahlbetonplatte, betonierete Brüstung) | Zentralheizung (Fernwärme), aber dezentrale Warmwasseraufbereitung (über Strom)

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 14.06.2019 wird ein Endenergieverbrauch von 113,19 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 72,23 kWh/(m²a) dokumentiert.

Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) überwiegend im gelben und damit noch durchschnittlichen Bereich.

Außenanlagen

Zugänge zu den Haupteingängen asphaltiert | Garagenvorplatz mit Betonverbundsteinpflaster befestigt | Kinderspielplatz | Ansonsten Rasenflächen mit z.T. hohem Baumbestand an der B 12

Erhaltungszustand

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

2.3 Sondereigentum Nr. 60

Lage der Wohnung

Im 5. OG des Baukörpers Reinhartser Str. 16.

Grundrissliche Konzeption

Es handelt sich um eine 2-Zi.-Whg. mit Flur, Bad, Abstellnische, Küche, Schlaf- und Wohnzimmer. Letzterem ist eine gut nutzbare Loggia vorgelagert, die auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Die Orientierung mit guter Belichtung und Besonnung erfolgt nach Süden. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelung) existiert jedoch nicht. Eine Querlüftung ist möglich. Das Bad ist innenliegend (Schwerkraftlüftung). Die Raumhöhe beträgt ca. 2,40 m.

Ausstattungsstandard¹

Bodenbeläge als Fliesen und Laminat | Im Bad Boden und Wände gefliest; Standtoilette mit Aufputzspülkasten; Waschtisch; Einbauwanne; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitäröbjekte/-armaturen | Waschmaschinenanschluss in der Abstellnische | Wände und Decken verputzt | Dezentrale elektrische Warmwasseraufbereitung | Wandhängende Gliederheizkörper | Kunststofffenster, isolierverglast | Loggia mit Estrichbelag | Holzwerkstofftüren, gestrichen | Übliche Elektroausstattung (Kippsicherungen)

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

Größe¹	Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	3% Putzabzug	gerundet
	Flur	5,04 m ²			
	Bad	3,37 m ²			
	Küche	6,53 m ²			
	Abstell	1,09 m ²			
	Schlafzimmer	15,02 m ²			
	Wohnzimmer	17,50 m ²			
	Loggia (50 %)	3,08 m ²	51,63 m ²	50,08 m ²	50 m ²

Erhaltungszustand Es sind sämtliche üblichen Schönheits- und auch Kleinreparaturen durchzuführen. Bei den Bodenoberbelägen fehlen z.T. Sockelleisten. In den Laibungen der neu eingebrachten Kunststofffenster ist z.T. leichte Schimmelbildung festzustellen.

Eventuelles Zubehör Kleine, L-förmig angelegte Einbauküche, u.a. mit Unter- und Oberschränken, Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine, Natursteinarbeitsplatte. Geschätzter Zeitwert: 3.500 €.

Kellerabstellraum Keiner. Die Kellerabstellräume sind jeweils mit einem eigenen Grundbuchblatt als Sondereigentum deklariert. Die Bewertung eines möglicherweise zusätzlichen Kellerabstellraums ist im Amtsgerichtsbeschluss nicht enthalten.

Stellplatz Keiner. Auch die Garagenstellplätze bilden eigene Sondereigentumseinheiten. Im Amtsgerichtsbeschluss ist die möglicherweise zusätzliche Bewertung eines Garagenstellplatzes nicht enthalten.

¹ 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. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher um eine bewertungstechnische Annahme im Rahmen einer Schätzung. Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

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

Abt. II

Hier sind die Flurstücke 1952/32 und 1952/57 mit einem Böschungsrecht belastet. Darüber hinaus ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Lasten und Beschränkungen in der Abt. II bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

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

Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum in 1993 | Eine anderweitige Nutzung als zu Wohnzwecken bedarf der vorherigen Einwilligung des Verwalters | Hinsichtlich der Zustimmung des Verwalters bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums ist nichts geregelt

Wohngeld und Rücklagen

Nach dem von der Hausverwaltung vorgelegten aktuellen Wirtschaftsplan für 2022 beträgt das monatliche Wohngeld rd. 147 € (rd. 2,94 €/m² WF), einschl. Heizung und Rücklagenzuführung. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 84 €	(rd. 1,68 €/m ² WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 63 €	(rd. 1,26 €/m ² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2021) betrug für das zu bewertende Wohnungseigentum rd. 2.300 €. Die beiden Punkthäuser und die Reihengaragenanlage bilden keine separaten Wirtschaftseinheiten.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Als prosperierendes landesplanerisches Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschließlich Hochschulinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
- Mikrolage**
- Höchstens durchschnittliche infrastrukturelle, aber gute verkehrstechnische (Individualverkehr) Anbindung
 - Allerdings mischgebietsartig-gewerbliche Umgebungsbebauung mit deutlicher Immissionsbelastung aufgrund der Lage direkt nördlich an die stark frequentierte B 12 angrenzend
 - Zusammenfassend: einfache Wohnlagenqualität
- Gemeinschaftseigentum**
- 6.696 m² großes, leicht hängiges Grundstück
 - Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit 72 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 2 Baukörper (je 36 WE) und einer oberirdischen Reihengaragenanlage (32 Stellplätze)
 - Baujahr ca. 1964; geringer Modernisierungsgrad
 - Baukörper Reinhartser Str. 16, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. 60 befindet: voll unterkellert; darüber liegend 9 Vollgeschosse; Aufzug vorhanden; mittlerer, zu einfach tendierender Ausstattungsstandard; dem bereits deutlich fortgeschrittenen Alter entsprechender Erhaltungszustand; durchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit trotz Aufzug nicht gewährleistet; geringer Gemeinschaftsflächenanteil im KG
- Sondereigentum Nr. 60**
- 2-Zi.-Whg. im 5. OG: rd. 50 m² WF (kein Abstellraum im KG)
 - Mittlerer Ausstattungsstandard; gängige grundrissliche Konzeption (große Loggia); Orientierung nach Süden (weite Aussicht); keine Sondernutzungsrechte; leichter Reparaturstau vorhanden
 - Nicht vermietet
 - Verwaltung durch eine übliche Hausverwaltung; durchschnittliche Höhe des Hausgeldes
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: weiterhin nahezu Vollbeschäftigung, aber überaus hohe Inflationsrate, Baukosten und Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt deutlich steigend und Unsicherheiten hinsichtlich der umwelt- und energiepolitischen Entwicklung
 - Beginnender Verkäufermarkt (Angebot höher als die 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.

3.2.2 Vergleichswernermittlung

Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss konnten 8 Kaufpreise von Objekten mit hinreichender Vergleichbarkeit generiert werden. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Kaufpreis	Anpassungen			bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche	v : vermietet nv : nicht vermietet	Mikrolage		an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Vermietung	an die Mikrolage	
1	7/2021	63 m ²	nv	besser	2.784 €/m ²	5%	0%	-12,5%	2.575 €/m ²
2	8/2021	66 m ²	nv	besser	2.699 €/m ²	5%	0%	-12,5%	2.497 €/m ²
3	8/2021	50 m ²	nv	besser	2.773 €/m ²	5%	0%	-12,5%	2.565 €/m ²
4	10/2021	50 m ²	v	besser	2.934 €/m ²	2,5%	5%	-12,5%	2.787 €/m ²
5	10/2021	69 m ²	v	besser	2.806 €/m ²	2,5%	5%	-12,5%	2.666 €/m ²
6	11/2021	66 m ²	nv	besser	3.000 €/m ²	2,5%	0%	-12,5%	2.700 €/m ²
7	11/2021	53 m ²	v	besser	2.710 €/m ²	2,5%	5%	-12,5%	2.575 €/m ²
8	3/2022	69 m ²	v	besser	2.842 €/m ²	-2,5%	5%	-12,5%	2.558 €/m ²
						arithmetisches Mittel			2.615 €/m ²
Median: 2.575 €/m ²		Standardabweichung: 88 €/m ²		Variationskoeffizient: 3%		2-Sigma-Regel:		2.439 €/m ² 2.791 €/m ²	
vorläufiger Vergleichswert						2.615 €/m ² x 50 m ² =			130.750 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						Instandhaltungsstau			-5.000 €
Vergleichswert						gerundet			125.750 € 125.000 €

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

Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“

Zunächst ist anzumerken, dass Baujahr und Größe der Wohnungs- und Teileigentumsanlagen der Vergleichsobjekte mit der Anlage des Bewertungsobjekts absolut vergleichbar sind. Hier sind also keine Anpassungen vorzunehmen. Darüber hinaus ist bei den Vergleichsobjekten z.T. die Geschosslage nicht bekannt. Da es sich allerdings um eine relativ große Datenmenge handelt, kann davon ausgegangen werden, dass sich hier die Vorteile höher gelegener Wohnungen mit den Nachteilen weiter unten liegender Wohnungen nahezu ausgleichen. Es müssen aber Anpassungen auf Basis folgender, weitere Kriterien durchgeführt werden:

- Da die Kaufpreise z.T. nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Markt der Bestandswohnungen berücksichtigt werden. Dabei kann nach einschlägigen Immobiliendiensten¹ von 7/2021 bis zum Wertermittlungsstichtag noch ein Anstieg der Preise beobachtet werden. Seit etwa Mitte 2022 sind die Preise auf dem Markt der Bestandswohnungen jedoch rückläufig.
- Darüber hinaus wird vermietetes Wohnungseigentum i.d.R. 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 Zuschlag berücksichtigt werden, der mit rd. 5 % geschätzt wird.
- Schließlich ist noch die Mikrolage zu berücksichtigen. Da diese bei allen Vergleichsobjekten im Verhältnis zum Bewertungsobjekt als besser eingestuft werden muss, ist hier jeweils ein deutlicher Abschlag in Höhe von rd. 12,5 % in Ansatz zu bringen².

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier ist noch der Reparaturstau im Sondereigentum zu berücksichtigen. Dieser wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts pauschaliert nach Erfahrungswerten in Ansatz gebracht (50 m² WF x 100 €/m² WF = 5.000 €).

¹ Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

² Die Schätzgenauigkeit kann nur in 2,5 % Schritten erfolgen (also 2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

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 auch objektspezifischen Besonderheiten berücksichtigt wurden, 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 wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber im miet- und lastenfreien Zustand, geschätzt:

125.000 €

(einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

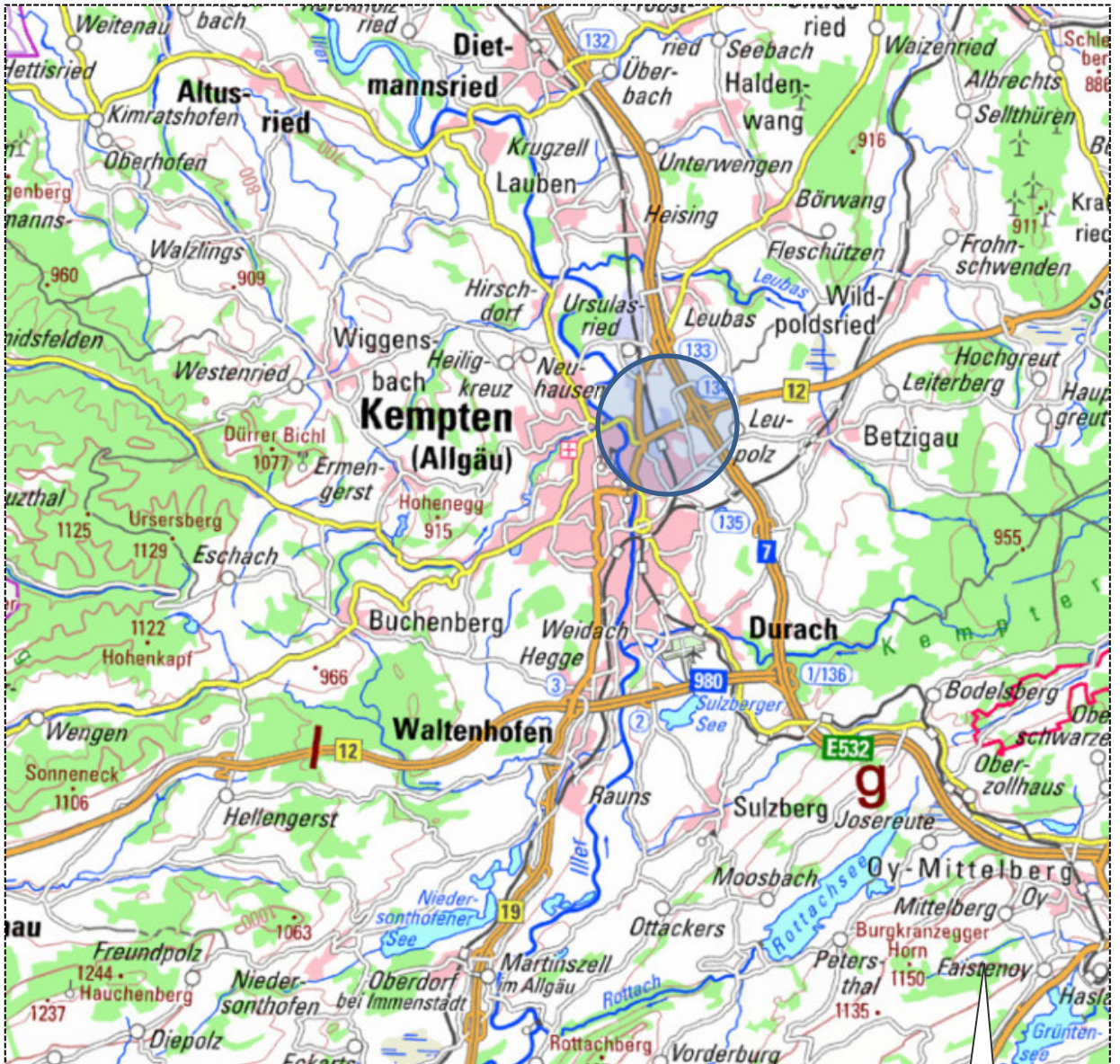
Einbauküche: 3.500 €

(dieser Wert ist im o.g. Verkehrswert nicht enthalten; vgl. S. 9)

Landsberg, 14.04.2023¹

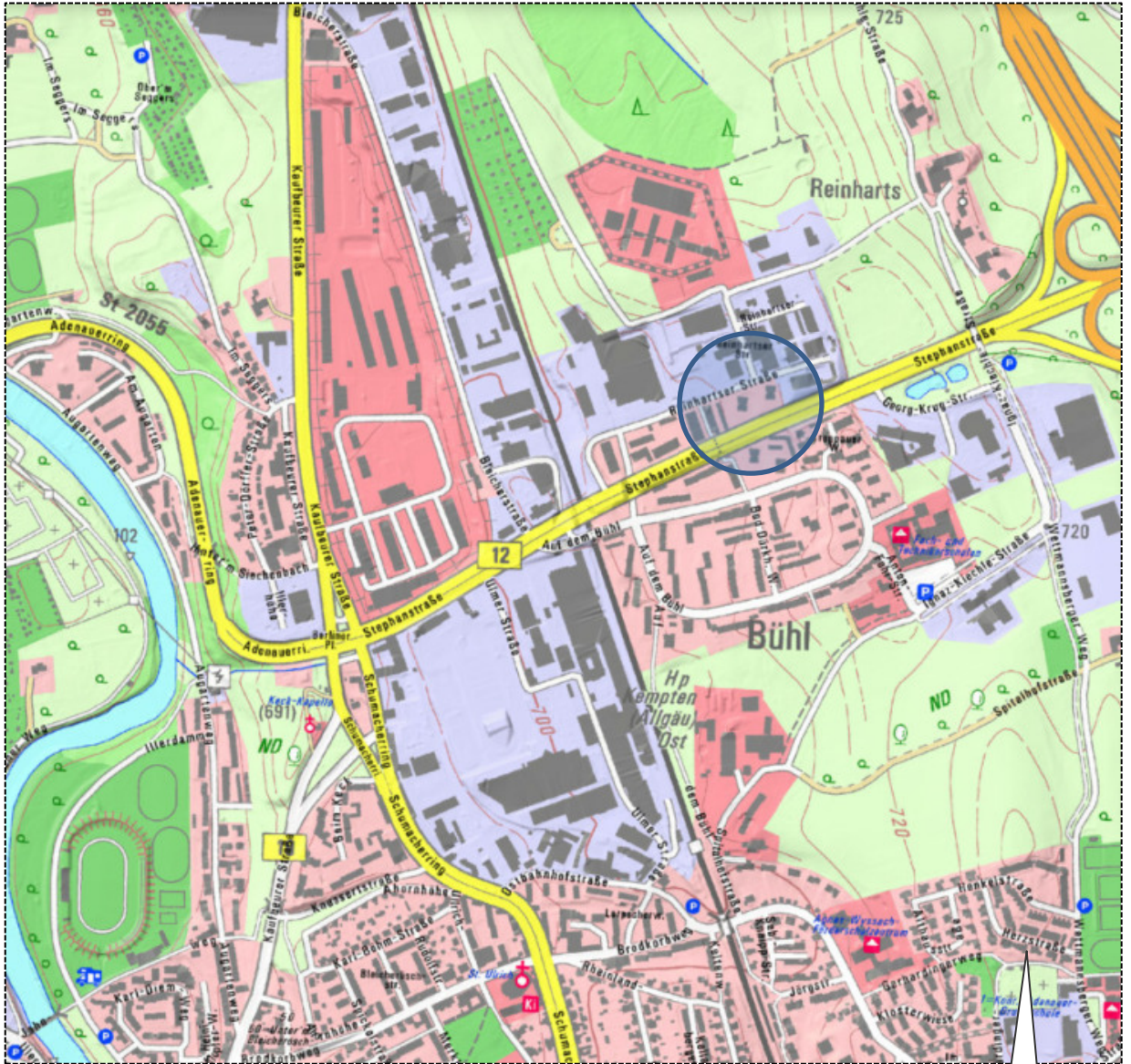
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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



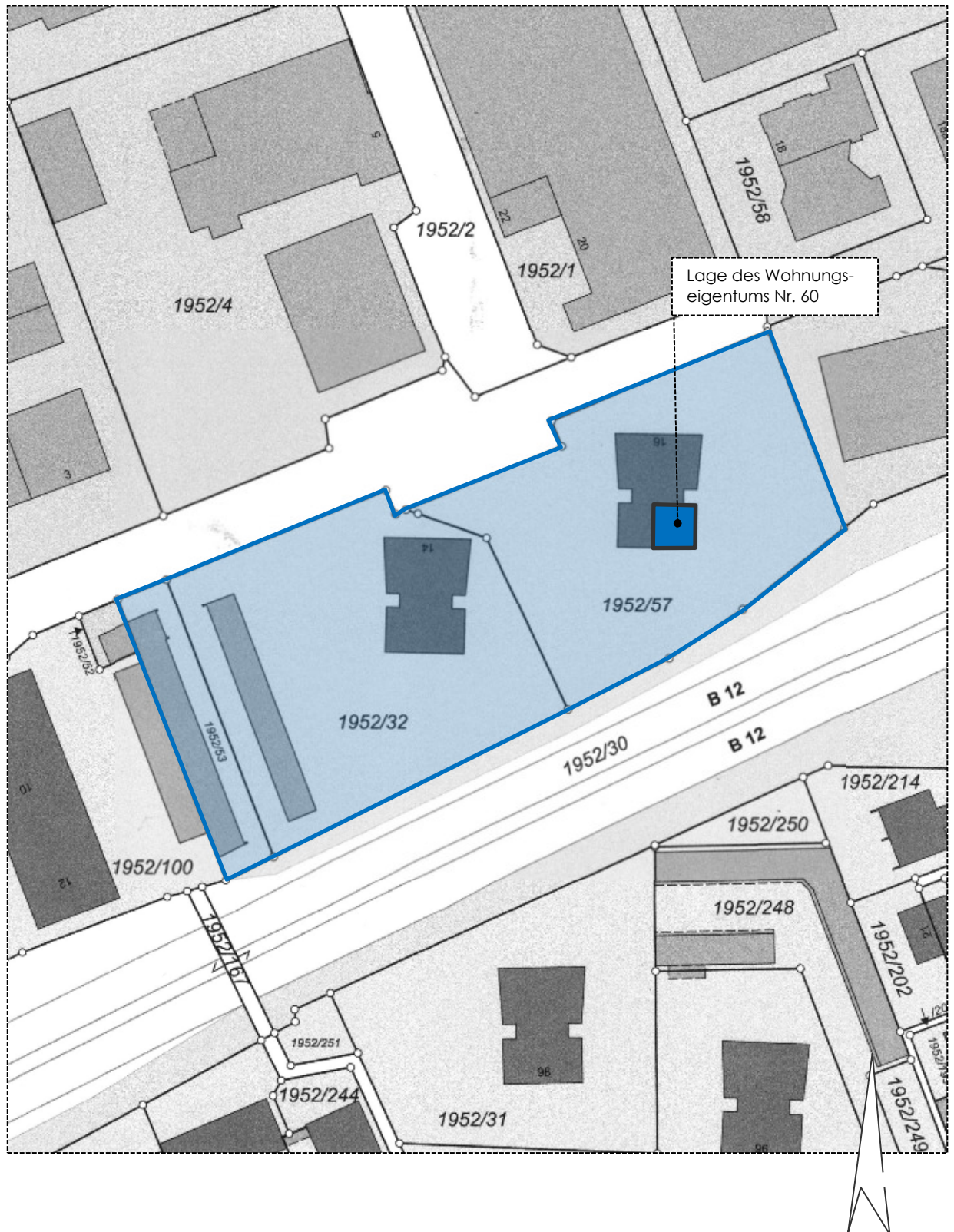
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



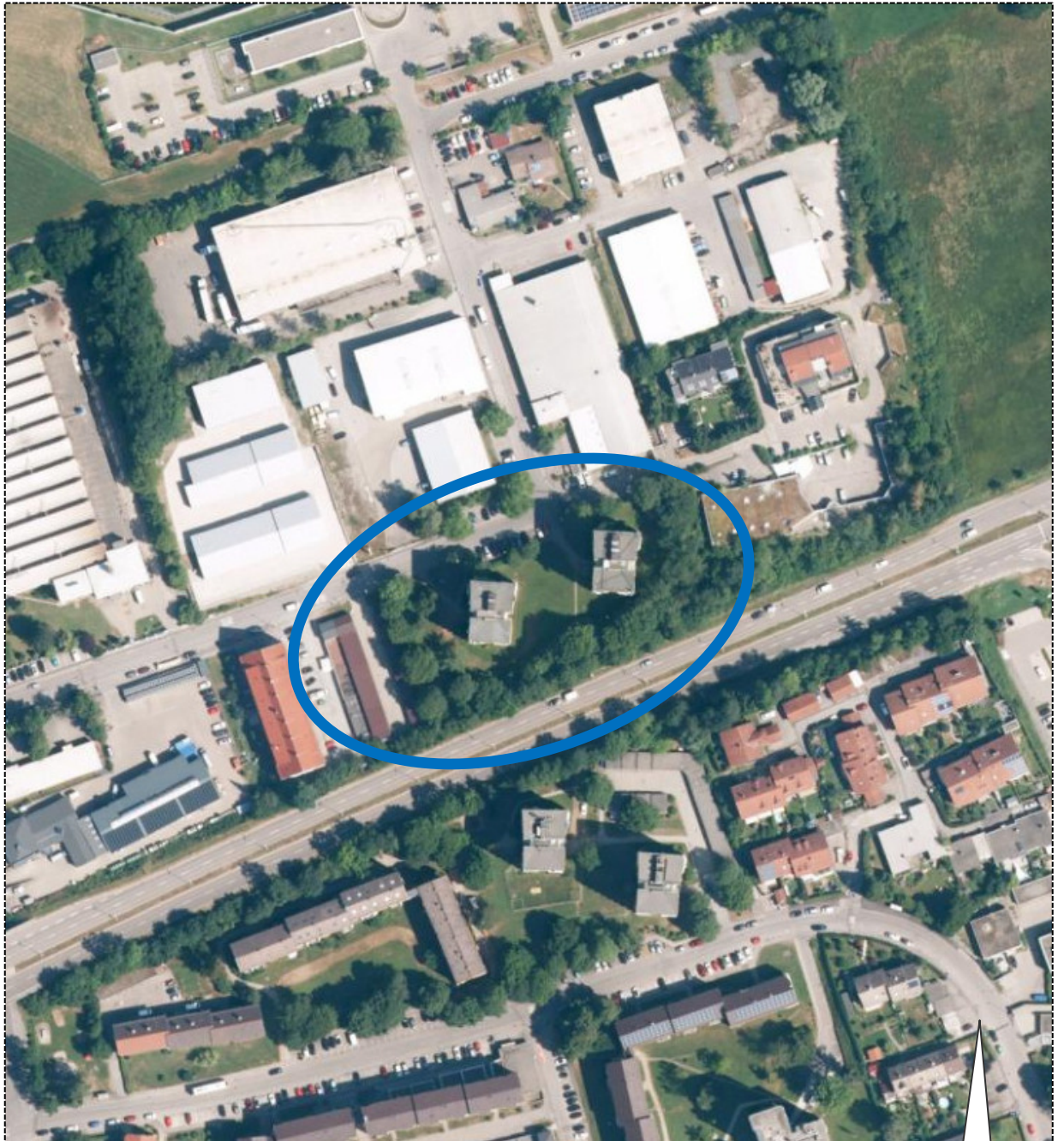
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



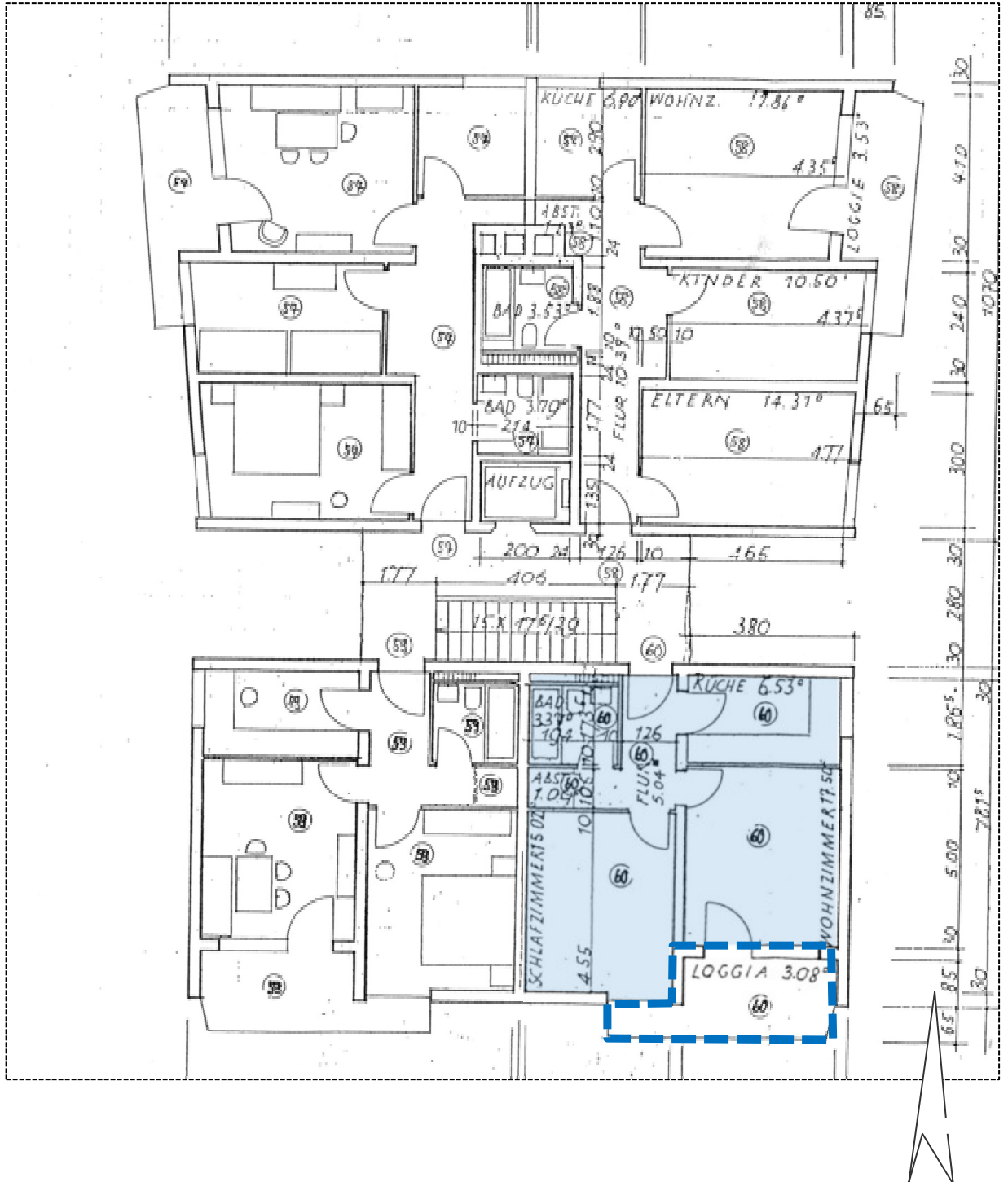
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss 5. OG¹ mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. 60, blau markiert



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Blick von Südwesten auf die Anlage mit Lage des Sondereigentums Nr. 60



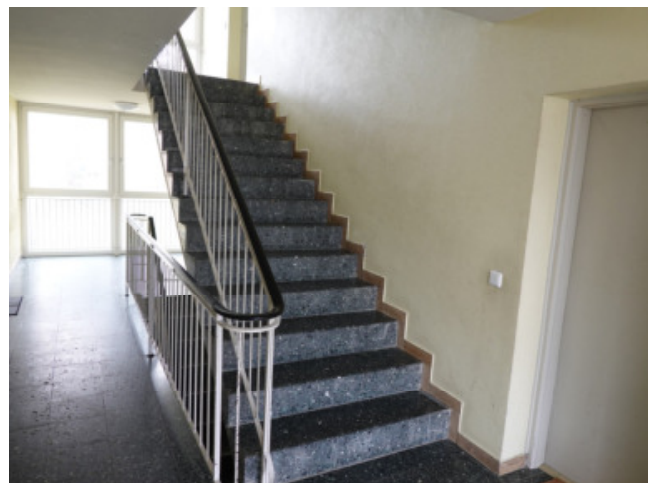
Blick von Osten



Westseitiger Haupteingang



Ausstattungsstandard des Treppenhauses



Aufzug



Wohnungseingangstürelemente



Beispiel Ausstattungsstandard im Wohnungseigentum Nr. 60 (Böden, Wände, Türen)

und Bad



Abstellnische in der Wohnung

Blick in die Küche



Neue Fenster (leichte Schimmelercheinungen)

Blick von der Loggia nach Süden

