



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

<b>Gericht</b>	Amtsgericht Kempten
<b>Geschäfts-Nr.</b>	K 13/23
<b>Verfahren</b>	Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Adresse:	87437 Kempten, Reinhartser Str. 16
0,65/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flurstück 1952/32, 1952/53 und 1952/57, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. K 60 bezeichnet	
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag</b>	18.07.2023
<b>Verkehrswert</b>	3.000 €
Gutachtennr. 180723	Ausfertigungsdatum 15.08.2023



## 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. K 60	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 10
3.	BEWERTUNG	Seite 11
3.1	Verfahrenswahl	Seite 11
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 12
4.	ERGEBNIS	Seite 15

## ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 21 Seiten, davon 6 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>K 13/23</b> (Beschluss 22.05.2023)
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Adresse 87437 Kempten, Reinhartser Str. 16 Grundbuch Amtsgericht Kempten   Teileigentumsgrundbuch von Kempten   Blatt 26532   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 0,65/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flurstück 1952/32, 1952/53 und 1952/57, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. K 60 bezeichnet
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
<b>Ortsbesichtigung</b>	18.07.2023 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Ver- fahrensbeteiligten
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>1</sup></b>	18.07.2023
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts   Grundbuchauszug vom 03.05.2023
<b>Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens</b>	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
<b>Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur</b> (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)   Bauges- etzbuch (BauGB)   Baunutzungsverordnung (BaunVO)   Werter- mittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

---

<sup>1</sup> 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, mit Lagergut versehenen 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. Es wird ein nicht mit Lagergut zugestellter Zustand des Bewertungsobjekts 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 Tendenz<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Vgl. Regionalere Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 (Bayerisches Landesamt für Statistik)

## 2.2 Gemeinschaftseigentum

### Grundstück

#### Grundstücksgröße

Flurstück 1952/32: 3.139 m<sup>2</sup> | Flurstück 1952/53: 566 m<sup>2</sup> | Flurstück 1952/57: 2.991 m<sup>2</sup> | Zusammen also: 6.696 m<sup>2</sup>

#### 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 bekannt<sup>1</sup>.

#### 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), 36 Kellerabstellräumen als Teileigentum (zusammen also 72 Abstellräume) zu und einer Reihengaragenanlage mit insgesamt 32 Stellplätzen.

<sup>1</sup> Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Im Weiteren konzentriert sich die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums auf den Baukörper Reinhartser Straße 16, in dem das zu bewertende Teileigentum 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 die Abstellräume als Holzlattever-schlüsse und ein Fahrradraum. Barrierefreiheit ist trotz Aufzug nicht gewährleistet, wobei insbesondere das KG nicht mit einem Aufzug anfahrbar ist.

### **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. K 60**

---

#### **Lage des Abstellraums**

Im KG des Baukörpers Reinhartser Str. 16.

#### **Ausstattungsstandard<sup>1</sup>**

Es handelt sich um einen ca. 2 m<sup>2</sup> großen, mit ca. 2,10 m relativ niedrigen Kellerabstellraum als Holzlattenverschlag mit Boden als Estrichglattstrich, der sich in einem baualtersadäquaten Erhaltungszustand darstellt.

---

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



## 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. Weiterhin sind ein Nießbrauch und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Lasten und Beschränkungen in der Abt. II bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt und werden hier nur rein nachrichtlich erwähnt.

#### 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 Auskunft der Hausverwaltung gibt es keine eigene Wohngeldabrechnung oder Rücklagenzuführung. Diese erfolgt in der Abrechnung des Wohnungseigentum Nr. 60, wobei auch hier der Kellerabstellraum nicht gesondert ausgewiesen ist. 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 m<sup>2</sup> großes, leicht hängiges Grundstück
  - Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit 72 Wohneinheiten und 72 Teileigentumseinheiten (Kellerabstellräume), aufgeteilt auf 2 Baukörper (je 36 WE und 36 TE) und einer oberirdischen Reihengaragenanlage (32 Stellplätze)
  - Baujahr ca. 1964; geringer Modernisierungsgrad
  - Baukörper Reinhartser Str. 16, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. K 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, der aber nicht bis ins KG führt, nicht gewährleistet; geringe, sonstige Gemeinschaftsflächenanteil im KG
- Sondereigentum Nr. K 60**
- Kellerabstellraum als Holzlattenverschlag mit ca. 2 m<sup>2</sup> Grundfläche und einfachem Ausstattungsstandard
  - Keine eigene Hausgeldabrechnung, die auch nicht in der Abrechnung des Wohnungseigentums Nr. 60 enthalten wäre, durch die Verwaltung
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: immer noch nahezu Vollbeschäftigung, aber überaus hohe Inflationsrate; Baukosten und Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt deutlich steigend und Unsicherheiten hinsichtlich der umwelt- und energiepolitischen Entwicklung
  - Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt, bei eigenständiger Vermarktung

---

### 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. Liehaberobjekt) 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.

Teileigentum wird i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, in hochpreisigen und verdichteten, städtebaulichen Lagen aber auch nach Ertrags- bzw. Renditeaspekten gehandelt. Das Sachwertverfahren kann ausgeschlossen werden, da eine wertmäßige Differenzierung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum kaum möglich ist und insbesondere der Markt dadurch keinen Bezug zum Sachwert herstellt.

Allerdings handelt es sich hier auch um ein sehr ungewöhnliches Teileigentum, das i.d.R. zusammen mit dem Wohnungseigentum eine wirtschaftliche Einheit bildet und zusammen veräußert wird. Insofern konnten seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nahezu keine Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden.

Es ist also nur möglich, die Wertigkeit auf Basis des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

## 3.2 Ertragswertverfahren

---

### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

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 jährli-

che Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar.

Wohnungseigentumsanlagen werden aber i.d.R. nicht liquidiert. Sie besitzen also auch eine lange, wertermittlungsmethodisch „ewige“ Restnutzungsdauer. Insofern kann üblicherweise bei der Bewertung solcher Objekte auf eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils verzichtet werden, insbesondere bei größeren und jüngeren Wohnanlagen. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil als eine Einheit generiert wird, kann also auf „ewig“ kapitalisiert werden (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente nach § 34 ImmoWertV).

Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet und bildet somit u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten ab. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Bei diesem Verfahren muss also i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungsstau).

### **Die wesentlichen Einflussfaktoren beim Ertragswertverfahren**

**Marktübliche Miete** | Für Kempten existiert kein qualifizierter Mietpiegel, schon gar nicht für Teileigentum im Kellergeschoss. Es wird ein Ansatz von etwa der Hälfte einer durchschnittlichen, marktüblichen Miete eines Wohnungseigentums in der Anlage als marktgerecht erachtet und rd. 4 €/m<sup>2</sup> (monatlich nettokalt) zugrunde gelegt.

**Bewirtschaftungskosten** | Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 10 % vom Jahresrohertrag in die Bewertung eingestellt werden.

**Liegenschaftszinssatz** | Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die nutzungsbezogene Anpassung an die Marktlage dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Da es sich um eine Nutzung, die in der Regel mit einer Wohnnutzung in Verbindung steht, handelt, kann hier ein Zinssatz von rd. 3,0 % herangezogen werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass hier ein langer Kapitalisierungszeitraum, wertermittlungsmethodisch auf „ewig“, zugrunde gelegt wird<sup>1</sup>.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | Hier ist sind keine zu berücksichtigen.

### Zusammenfassende Darstellung der Ertragswertermittlung

Teileigentum Nr. K 60	2 m <sup>2</sup> NUF x	4,00 €/m <sup>2</sup> x	12 Mon. =	96 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>96 €</b>
Bewirtschaftungskosten	10% v on	96 € =		-10 €
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>86 €</b>
Kapitalisierungsfaktor bei 3,0%			33,33	
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		86 € x	33,33 =	<b>2.866 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
				2.866 €
<b>Ertragswert</b>			<b>rd.</b>	<b>3.000 €</b>

<sup>1</sup> In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

---

## 4. ERGEBNIS

---

### Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird aber Teileigentum in höherpreisigen, städtebaulich verdichteten Bereichen in hohem Maße auch nach Renditegesichtspunkten gehandelt. Sachwertaspekte spielen nur insoweit eine Rolle, als die „Substanz“ die Vermietbarkeit gewährleisten muss.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über den Liegenschaftszinssatz die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt wurde und keine sonstigen Besonderheiten vorlagen, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Ertragswertverfahrens ohne weitere Anpassungen 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 Wertermittlungsstichtag nachfolgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung möglicher Lasten in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

**3.000 €**

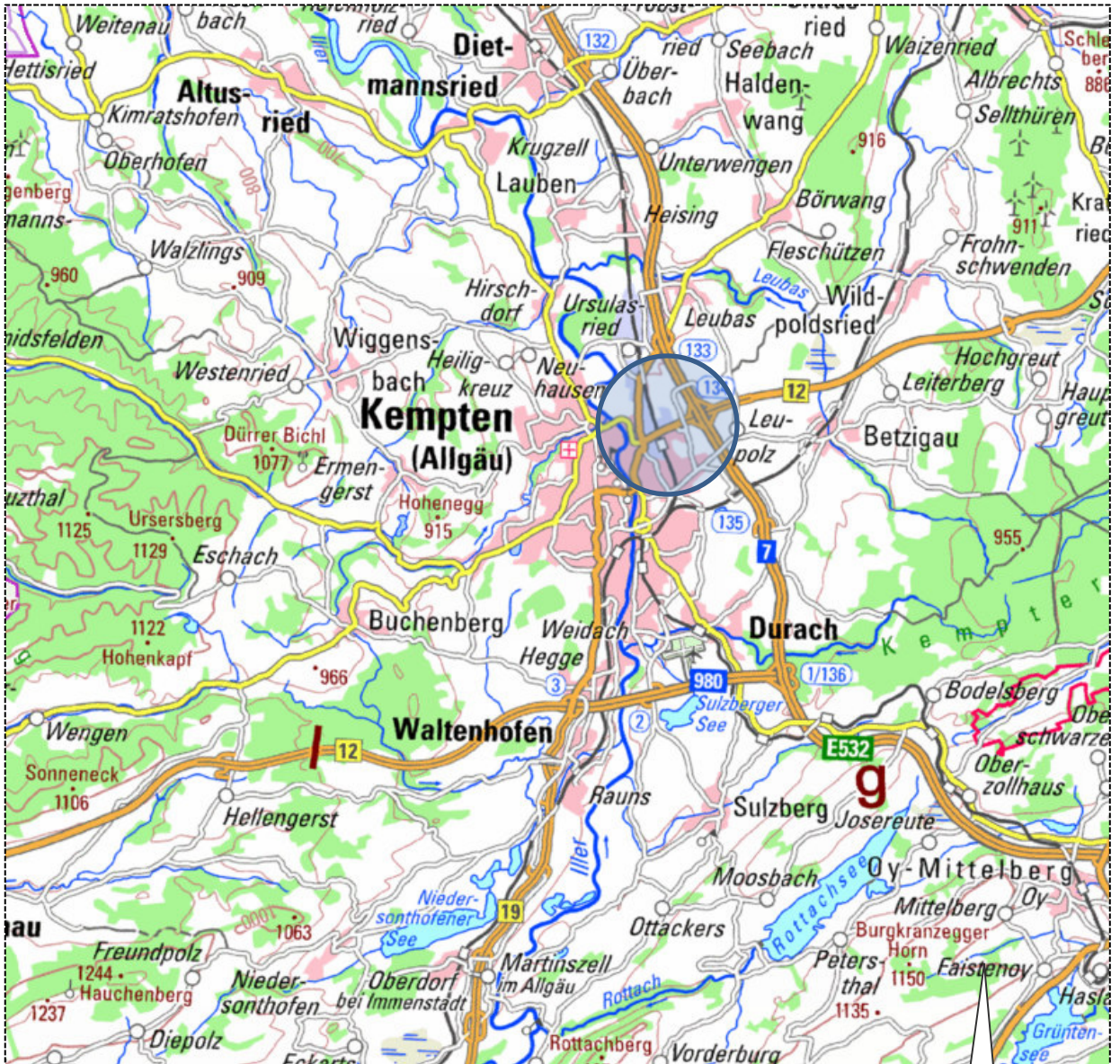
(dreitausend Euro)

Landsberg, 14.08.2023<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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.

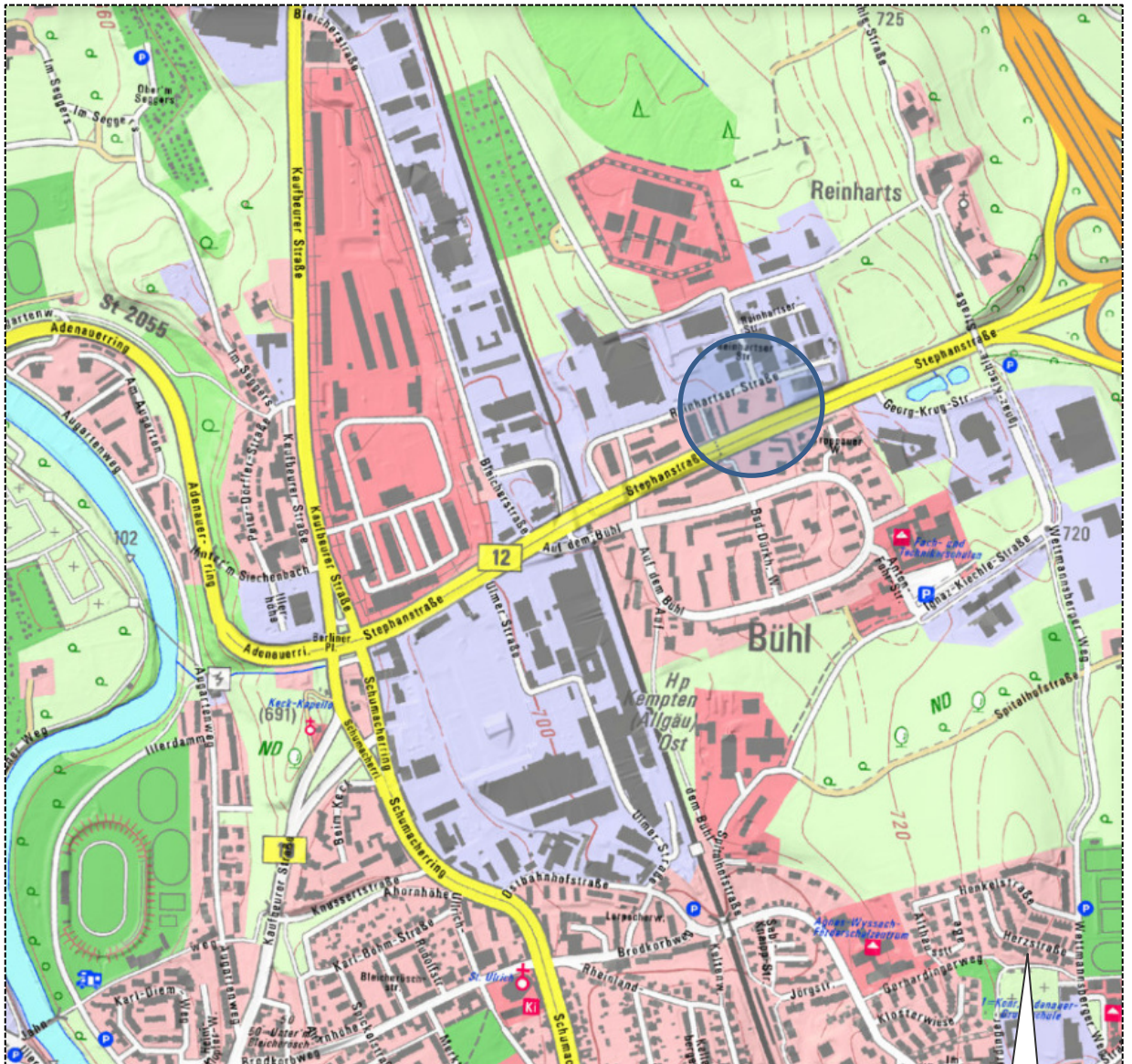
Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

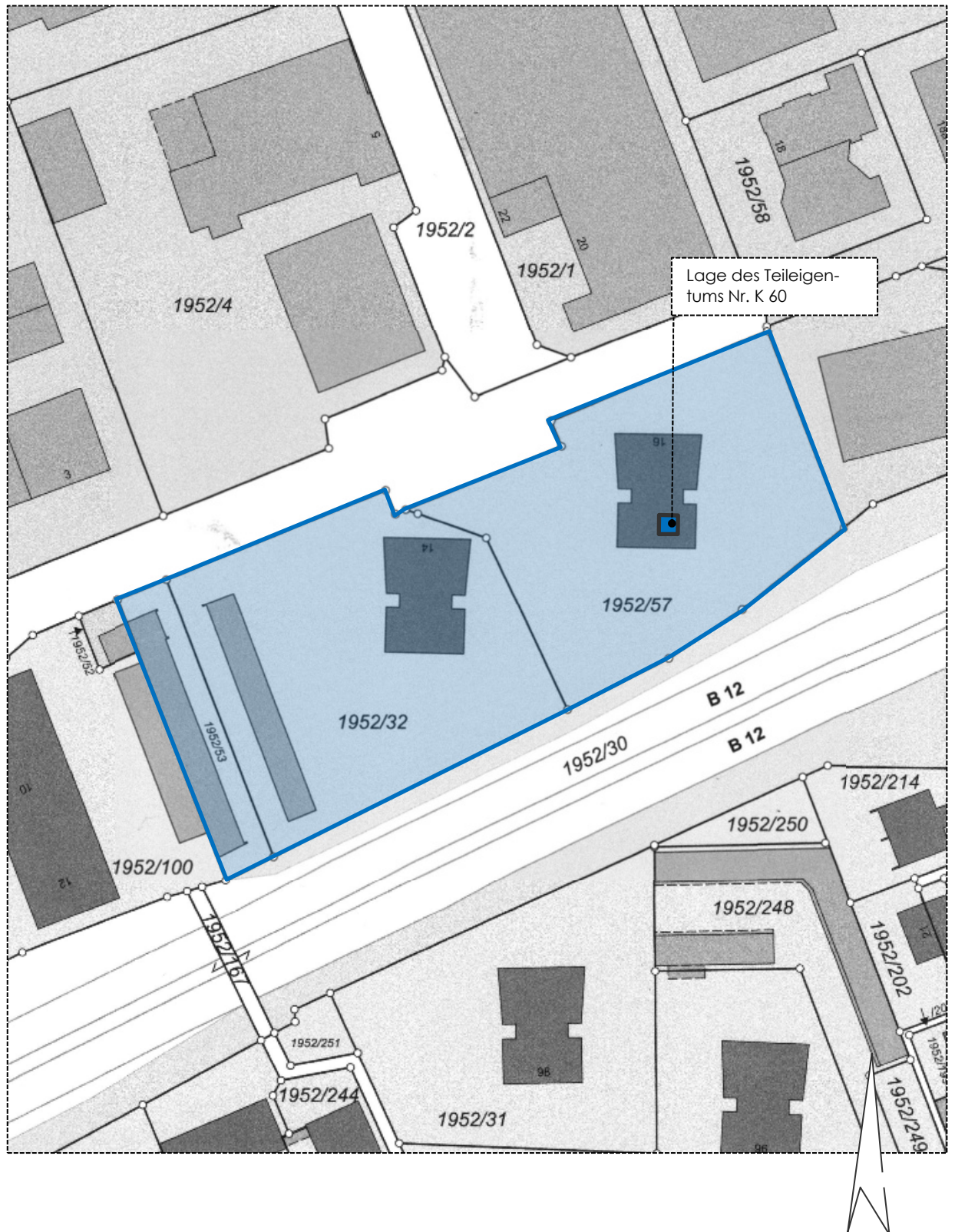


Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



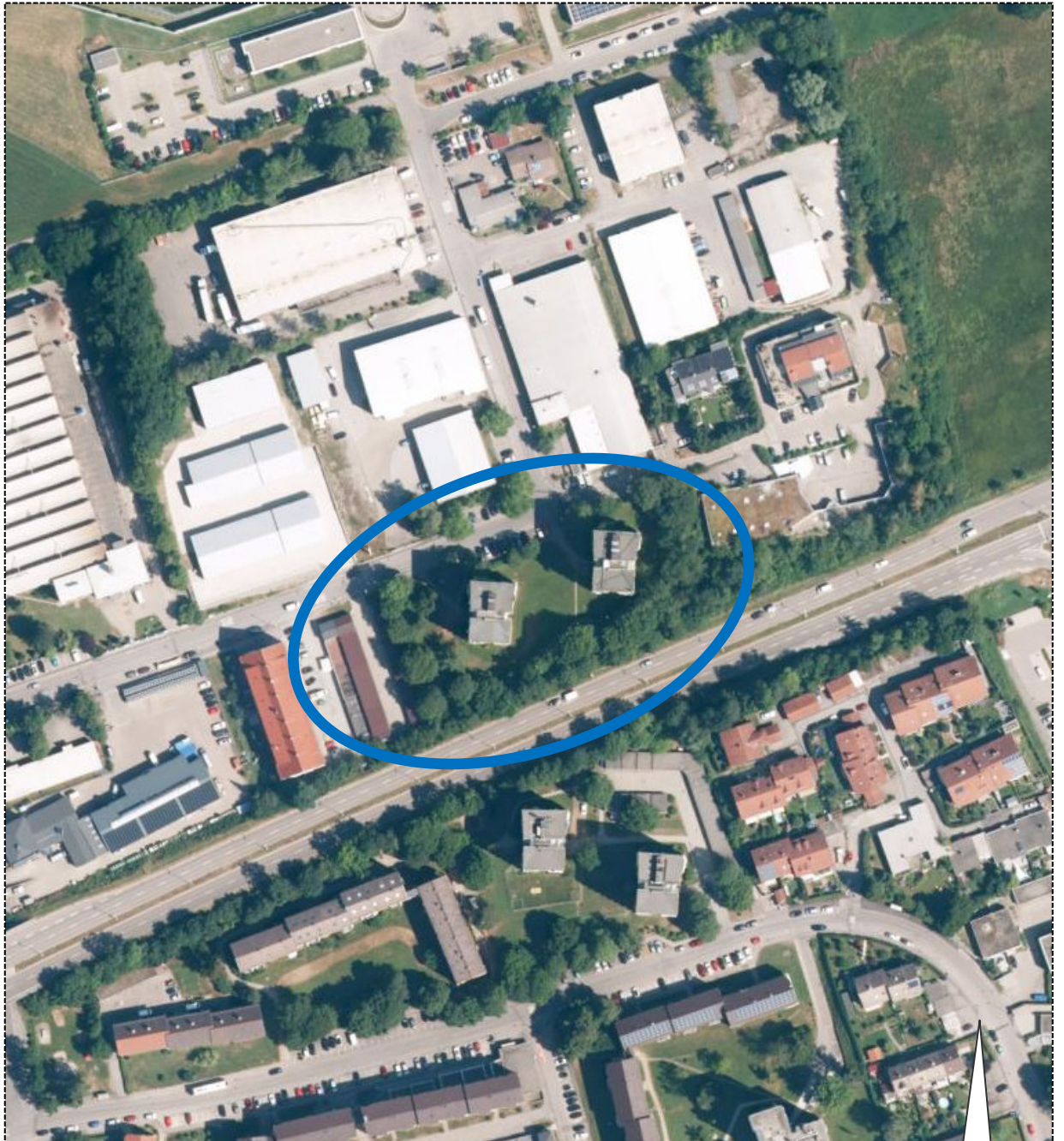
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts<sup>1</sup>



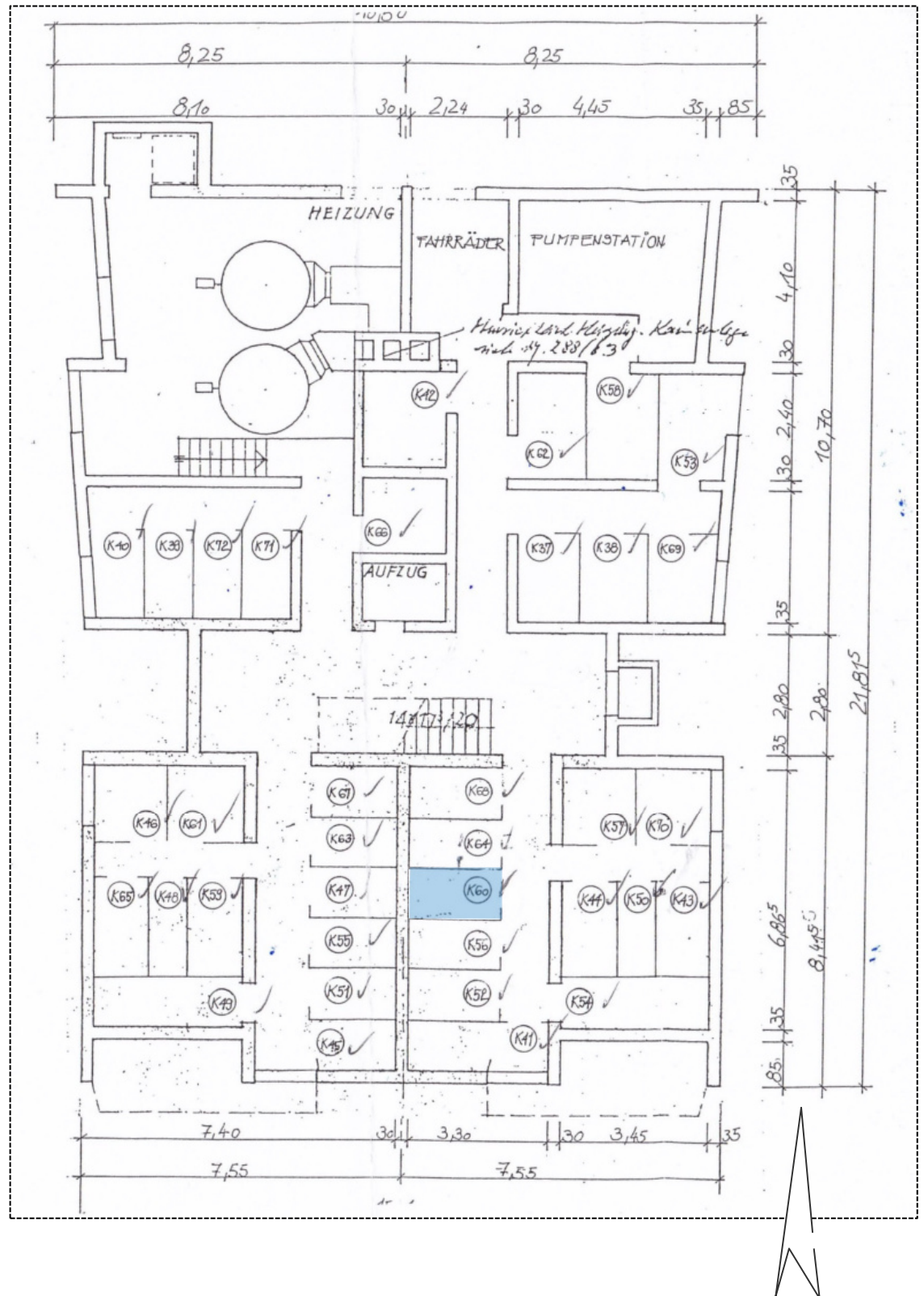
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss KG<sup>1</sup> mit Darstellung des Teileigentums Nr. K 60 (Kellerabstellraum), blau markiert



<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Die Wohnungseigentumsanlage in der Reinhartser Str. 16 ..... mit Blick auf den Haupteingang



Treppenabgang ins KG



Mittlerer Allgemeinflur im KG



Blick ins KG mit den Kellerabstellräumen



Das Teileigentum Nr. K 60

