



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 26/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87435 Kempten, Hirnbeinstr. 4
11/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 722, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon Nr. C 2.5 lt. Aufteilungsplan einschl. Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 20

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	09.11.2024
Verkehrswert	200.000 €
Gutachtennr. 091124	Ausfertigungsdatum 10.12.2024



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. C 2.5	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 13
3.3	Ertragswertverfahren	Seite 16
4.	ERGEBNIS	Seite 19

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 27 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten		
Gerichtsaktenzeichen	K 26/24 (Beschluss 09.09.2024)		
Wertermittlungsobjekt	Adresse	87435 Kempten, Hirnbeinstr. 4	
	Grundbuch	Amtsgericht Kempten Wohnungsgrundbuch von Kempten Blatt 37719 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 11/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur- stück 722, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon, C 2.5 lt. Aufteilungsplan, einschl. Zuordnung des Sondernutzungsrechts am Keller Nr. 20	
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens		
Ortsbesichtigung	09.11.2024 durch den Verfasser des Gutachtens		
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	09.11.2024		
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 19.07.2024		
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadtverwaltung Kempten (Altlastenabfrage) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten (immobilienspe- zifische Daten) Zuständige Hausverwaltung (insbesondere Haus- geld) Amtsgericht Kempten (Teilungsplan, Teilungserklärung) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (amtlicher Lageplan) Betreuungsträger (Verwaltungsfragen) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen		
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauges- etzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermitt- lungsliteratur (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 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 und den Teilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

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

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

2. **BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS**

2.1 **Lagemerkmale**

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Kempten i. Allgäu, einer im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Schwaben gelegenen, landesplanerisch als Oberzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschl. Hochschule) geführten kreisfreien Stadt inmitten des Landkreises Oberallgäu. Die Einwohnerzahl kann mit rd. 72.000 mit leicht steigender 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

Zentrale Ortslage mit trotzdem relativ ruhiger Wohnlagenqualität in kurzer Anbindung zur Fußgängerzone in Richtung der nördlich gelegenen Altstadt.

Umgebung

Kerngebietsartige Umgebungsbebauung mit Hotels, gastronomischen Einrichtungen, dem Colosseum Parkhaus schräg gegenüberliegend, dem Shoppingcenter Forum Allgäu und auch Geschosswohnungsbau neueren Baujahrs, errichtet in mehrgeschossiger, z.T. geschlossener Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Aufgrund der zentralen Lage liegen Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs, Bushaltestellen, der Stadtpark, vielfältige Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen z.T. in sehr kurzer, ansonsten aber üblicher fußläufiger Entfernung. Auch über die nahe Bahnhofstraße ist der Bahnhof und die Kempten umfahrende Ringstraße (Schumacherring, Adenauerring, Heussring) in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

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

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

3.367 m².

Gestalt | Topographie

Rechteckiger Zuschnitt und von Süden nach Norden leicht abfallendes Gelände (etwa Geschoss abfallend).

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 südlich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, ortsüblich ausgebaute, asphaltierte, als Tempo-20-Zone verkehrsberuhigte und als Einbahnstraße geführte Hirnbeinstraße erschlossen. Im öffentlichen Raum werden nur gebührenpflichtige Kurzzeitparkplätze angeboten. Allerdings steht in unmittelbarer Nähe ein öffentliches Parkhaus. Weiterhin ist es mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird deshalb vom erschließungsbeitragsfreien Zustand auf Basis der Bestandsbebauung ausgegangen.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplans „Ehemaliges Gelände des Allgäuer Brauhauses“, wobei das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Bestandsbebauung ausgeschöpft ist.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit ca. 80 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 39 Tiefgaragenstellplätzen. Der U-förmige Baukörper ist voll unterkellert und besitzt darüber liegend straßenseitig 3 und hofseitig 5 Geschosse.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Das gesamte Objekt firmiert als barrierefreie Wohnanlage mit Serviceangebot, also in der Form des „betreuten Wohnens“. Die Anlage ist dazu bestimmt, Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben oder welche aufgrund Krankheit, Gebrechlichkeit oder Behinderung bereits in jüngeren Jahren der Hilfe bedürfen ein eigenes Zuhause zu sein.

Grundrissliche Konzeption

Der Zugang erfolgt südseitig direkt von der Hirnbeinstraße aus und führt in einen Windfang, von dem ostseitig die Büro- und Betreuungsräumlichkeiten des Betreuungsträgers abgehen. Nordseitig schließt ein großer Gemeinschaftsraum mit WCs, einer Küchenanrichte und einer vorgelagerten Nordterrasse an. Westseitig führt der Weg weiter zu einem Treppenhaus mit Aufzug und zu lang gezogenen Fluren, über die die Wohnungen erschlossen werden. Alle Flure, auch in den anderen Geschossen, werden einseitig mit Tageslicht belichtet (einbündige Anlage). Aufgrund der U-förmigen Anlage werden noch 3 weitere Treppenhäuser und ein weiterer Aufzug angeboten. Im KG, das auch über die Aufzüge angefahren wird, befinden sich insbesondere die, den Wohnungen zugeordneten Abstellräume, ein Wäscheraum (u.a. Münzwaschmaschinen), ein Trockenraum, ein Fahrradraum, ein Müllraum, die Technikräume und die Tiefgarage. Die Abstellräume sind mit Sondernutzungsrechten belegt.

Baujahr

Ca. 2017.

Äußeres Erscheinungsbild

Komplexer, bauzeittypischer, durchaus ansprechender Baukörper.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Massivbauweise („Schottenkonstruktion“) | Fassade verputzt (Vollwärmeschutz) | Massivdecken (unterseitig z.T. abgehängte Decken) | Flachdachgedeckt, mit extensiver Begrünung | Massivtreppen, gefliest, Stahlgeländer | Allgemeinflure mit Vinylplatten | Haupteingang als automatisches Glas-Rahmen-Element; außenliegende Briefkastenanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, beschichtet, Stahlzargen | Vorgelagerte Loggien (Stahlbetonplatten mit geschlossenen Brüstungen als HPL-Platten und z.T. Schiebeläden) | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Fernwärme, Baujahr Wärmeerzeuger 2017)

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 12.07.2018 wird ein Endenergiebedarf von rd. 38 kWh/(m²a) und ein Primärenergiebedarf von 16 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte des Energieausweises liegen nach der symbolischen Farbskala (Ampelfarben) im grünen und damit energetisch günstigen Bereich.

Außenanlagen

Keine Einfriedungen | Dach der Tiefgarage begrünt und als gemeinschaftliche Außenterrasse genutzt | Keine weiteren Sondernutzungsrechte im Außenraum

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich, insbesondere aufgrund seines noch geringen Alters, in einem guten Erhaltens- und Pflegezustand.

2.3 Sondereigentum Nr. C 2.5

Lage der Wohnung

Im 1. OG mit südseitiger Orientierung zur Hirnbeinstraße hin.

Grundrissliche Konzeption

Es handelt sich um eine 1-Zi.-Whg. mit integrierter Kochnische, einem großen Bad und einer über die gesamte Breitseite der Wohnung vorgelagerten, ca. 2 m tiefen Loggia. Der Wohn- und Schlafraum wird über eine großflächige Aufglasung gut belichtet und besonnt. Außen liegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden (elektrisch zu betätigen) angeboten. Das Bad ist zum Allgemeinflur hin ab einer Höhe von ca. 1,80 m, befenstert. Die Raumhöhe kann mit ca. 2,45 m als durchschnittlich eingestuft werden.

Ausstattungsstandard

Bodenoberbeläge als Vinylplatten | Im Bad Boden und Wände (türzargen hoch) gefliest; wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; Waschbecken; bodengleiche Dusche; Handtuchwärmer; mechanische Abluft; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Wände verputzt und gestrichen | Decken gespachtelt und gestrichen | Fußbodenheizung | Kunststofffenster, 3-fach-verglast | Beschichtete Schiebetür zwischen Bad und Flur | Übliche Elektroausstattung (Kippsicherungen) | Loggia mit Plattenbelag, so dass diese nahezu schwellenlos begehbar ist; seitlich wird noch eine Abstellnische angeboten

Größe¹	Rd. 41 m ² WF, wobei die Loggia mit 50 % der Fläche enthalten ist.
Kellerabstellraum	Zusätzliches Sondernutzungsrecht am Kellerabstellraum Nr. 20 (Metalllattenverschlag).
Erhaltungszustand	Das Sondereigentum stellt sich in einem guten Erhaltens- und Pflegezustand dar.
Eventuelles Zubehör	In der innenliegenden Kochnische ist eine Einbauküche mit Unter- und Oberschränken, Kühlschrank, Edelstahlspüle, Arbeitsplatte, Cerankochfeld, Backherd und Dunstabzugshaube mit einem geschätzten Zeitwert von rd. 2.500 € eingebaut.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungs-/Teileigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt. Darüber hinaus sind Sondernutzungsrechte eingetragen (vgl. weitere Bemerkungen auf der nächsten Seite).

Abt. II

Hier sind etliche Lasten und Beschränkungen und auch der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Diese bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

Abt. III

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

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 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.

Vermietungszustand Das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist nicht vermietet. Es steht leer.

Sondernutzungsrechte Dem Wohnungseigentum C 2.5 ist der Kellerabstellraum Nr. 20 zugeordnet (vgl. Lage in den Anlagen).

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

- Zur Übertragung des Sondereigentums bedarf es keiner Zustimmung des Verwalters.
- Wesentlicher Inhalt der Teilungserklärung ist ein **Betreuungsvertrag**. Sinn dieser Leistungen ist es, den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, ihren privaten Haushalt so lange wie möglich selbstbestimmt und eigenverantwortlich zu führen. Die Hausverwaltung hat für das gesamte Anwesen einen Betreuungsvertrag (Grundservicevertrag) mit einem Betreuungsträger abgeschlossen, der die Erbringung der Betreuungsleistungen gegen Bezahlung einer Grundpauschale von monatlich 140 € (ab 01.01.2025) zum Gegenstand hat. Der Grundservice umfasst dabei insbesondere den Betrieb und die Überwachung der Notrufanlage und ein umfassendes Beratungsangebot. Bewohner bzw. Mieter können dann mit dem Betreuungsträger selbst weitere gewünschte Wahlleistungen individuell vereinbaren und vergüten.

Anm.: der Betreuungsträger unterstützt auch die Vermietung der Wohnungen, wobei nach Rückfrage beim Betreuungsträger eine Nachfrage, die einer nahezu 100 % Auslastung entspricht, besteht. Mietverträge werden aber vom Mieter mit dem Eigentümer des Wohnungseigentums selbst abgeschlossen.

Wohngeld und Rücklagen Nach dem Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung beträgt für das Wohnungseigentum Nr. C 2.5 das monatliche Wohngeld rd. 227 € (rd. 5,54 €/m² WF), einschließlich Rücklagenzuführung und Heizung. Hier- von wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 170 €	(rd. 4,15 €/m ² WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 57 €	(rd. 1,39 €/m ² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für das Wohnungseigentum rd. 213 €.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Kempten als prosperierendes landesplanerisches Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschl. Hochschuleinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
Mikrolage	- Sehr gute infrastrukturelle Anbindung, südlich der Altstadt - Umgebungsbebauung als verdichteter Geschossbau - Zusammenfassend: gute, zentrale Wohnlagenqualität
Gemeinschaftseigentum	- 3.367 m² großes, von Süden nach Norden hängiges Grundstück - Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit ca. 80 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 39 Tiefgaragenstellplätzen als Anlage des „betreuten Wohnens“ mit einem Betreuungsträger - Baujahr ca. 2017 - Massivbauweise KG, darüber 3 bis 5 Geschosse Aufzüge vorhanden Mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard Guter Erhaltungszustand und energetischer Standard Barrierefreiheit gewährleistet Hoher Anteil an Gemeinschaftsflächen
Sondereigentum Nr. C 2.5	- Lage im 1. OG, nach Süden zur Hirnbeinstraße orientiert - 1-Zi.-Whg. mit rd. 41 m² WF - Mittlerer bis guter Ausstattungsstandard; guter Erhaltungszustand - Gängige grundrissliche Konzeption (barrierefreies Bad mit Schiebetür; großer Wohn-/Schlafraum; große, gut nutzbare Loggia) - Nicht vermietet - Sondernutzungsrecht für einen Kellerabstellplatz Nr. 20 - Verwaltung durch eine übliche Hausverwaltung - Überdurchschnittliche Höhe des Hausgeldes - Zusätzlich eine Pauschale für den Grundservice des Betreuungsträgers; sonstige Wahlleistungen separat vergütungspflichtig
Marktlage	- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, der Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau - Zusammenfassende Marktfähigkeit: gut

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 baulichen Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da auf Nachfrage des Verfassers seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten und das **Vergleichswertverfahren** den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** wird auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

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 bestellten und vereidigten 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 vom Median³ geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar. Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert, 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.

Vergleichswertermittlung

Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss konnten 5 Kaufpreise (keine Angebotspreise) von Wohnungen in Anlagen des „betreuten Wohnens“ zur Verfügung gestellt werden, wobei aber nur 2 Objekte eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt aufweisen. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert nun wie folgt:

Verkaufspreise						Anpassungen				bereinigter
lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Wohnfläche rd.	v : v er- mietet nv : nicht v er- mietet	Mikro- lage	Kauf- preis	an die allge- meinen Wert- verhält- nisse	an die Grö- ße	an den Ver- mie- tungs- stand	an die Mikro- lage	Kauf- preis
1	2/2022	52 m²	nv	sehr ähnlich	4.987 €/m²	-5%	0%	0%	0%	4.738 €/m²
2	4/2022	54 m²	nv	sehr ähnlich	5.194 €/m²	-5%	0%	0%	0%	4.934 €/m²
						arithmetisches Mittel				4.836 €/m²
Median: 4.836 €/m²		Standardabweichung: 98 €/m²		Variationsko- effizient: 2%		2-Sigma-Regel:		4.640 €/m² 5.032 €/m²		
vorläufiger Vergleichswert						4.836 €/m² x 41 m² =				198.276 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale									keine	0 €
Vergleichswert										198.276 €

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.

³ 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 die angeführten Objekte in Anlagen mit dem gleichen Baujahr wie das Bewertungsobjekt liegen. Eine diesbezügliche Anpassung kann entfallen. Es müssen aber Anpassungen auf Basis der folgenden, weiteren Kriterien durchgeführt werden¹:

- Da die Kaufpreise nicht mit dem Wertermittlungstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Wohnimmobilienmarkt berücksichtigt werden. Dabei lag das Preisniveau Anfang 2022 nicht unerheblich höher als zum Wertermittlungstichtag². Um hier eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, ist diesbezüglich ein angemessener Abschlag anzusetzen.
- Darüber hinaus ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei kleinere Wohnungen i.d.R. mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als größere Wohnungen³. Da die angeführten Vergleichsobjekte nur geringfügig größer als das Bewertungsobjekt sind, werden keine weiteren Zu- oder Abschläge angesetzt.
- Weiterhin wird vermietetes Wohnungseigentum i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen (durchschnittlich 5 bis 10 %) veräußert als nicht vermietetes Wohnungseigentum (wegen möglicher Probleme bei Anhebung der Miete oder der Durchsetzung von Eigenbedarf). Da beide Vergleichsobjekte zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht vermietet waren und auch das Bewertungsobjekt nicht vermietet ist, bleibt eine weitere Anpassung unberücksichtigt.
- Da die Mikrolage der Vergleichsobjekte nahezu der des Bewertungsobjekts entspricht, kann eine weitere Anpassung ebenfalls entfallen.
- Schließlich wäre auch noch die Geschosslage wertrelevant. Bei Objekten des „betreuten Wohnens“, bei denen die Wohnungen barrierefrei über Aufzüge erreichbar sind, spielt die Geschosslage allerdings auch nur eine vernachlässigbare Rolle.

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier sind keine zu berücksichtigen.

¹ Die Schätzgenauigkeit kann nur in 2,5 % Schritten erfolgen (also 2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

² Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

³ Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

3.3 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 jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Wohnungseigentumsanlagen werden aber in der Regel nicht liquidiert. Sie besitzen also auch eine fiktiv „ewige“ Restnutzungsdauer. Insofern kann üblicherweise bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum, insbesondere auch bei größeren Anlagen, auf eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils verzichtet werden. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil 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. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

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

Der Ertragswert

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

Wohnungseigentum Nr. C 2.5	41 m ² WF x 15,50 €/m ² x 12 Mon. =	7.626 €
Jahresrohertrag		7.626 €
Mietausfallwagnis	2% von 7.626 € =	153 €
Verwaltung	325 €/Wohneinheit x 1 WE =	325 €
Instandhaltung	13,5 €/m ² x 41,0 m ² =	554 €
Grundrisservice	12 Mon. x 140 € =	1.680 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 36% vom Jahresrohertrag)	-2.712 €
Jahresreinertrag		4.915 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,25% und "ewiger Restnutzungsdauer":		39,64
markangepasster vorläufiger Ertragswert		4.915 € x 39,64 = 194.811 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Ertragswert		194.811 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann hier eine Angebotsmiete von rd. 9,50 €/m² WF bis 15,00 €/m² WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden. Aufgrund der guten Lagequalität, des noch geringen Baualters des Objekts (dazu Neubau), der eher geringen Wohnfläche (wobei kleinere Wohnungen i.d.R. höhere relative Mieten erzielen als größere Wohnungen), des Umstands, dass Angebotsmieten üblicherweise nicht verhandelt werden und des speziellen Angebots des „betreuten Wohnens“ (Barrierefreiheit, eine Fülle von Gemeinschaftseinrichtungen, Betreuungstützpunkt im Haus) erscheint es marktgerecht, hier den oberen Rand der o.g. Spanne bereits geringfügig zu überschreiten.

¹ Vgl. - Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Frühjahr 2024, Kempten, Neubaumieten:

- sehr guter Wohnwert 13,80 €/m² WF
- Internetportal „immobilienscout24“ IV/2024 für Kempten, Angebotsmieten: 9,53 €/m² WF bis 15,00 €/m² WF

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich zunächst an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und ergäben dabei rd. 14 % vom Jahresrohertrag, was als durchschnittlich eingestuft werden kann¹. Allerdings ist hier gemäß Betreuungsvertrag eine Grundpauschale an den Betreuungsträger zu entrichten, der die monatlichen, beim Eigentümer verbleibenden Kosten deutlich erhöht.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine aktuellen Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur² kann hier für Wohnungseigentum eine Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im Kemptner Raum seit jeher geringer ist, wird trotz des Umstands, dass der Anstieg der Inflationsrate, des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und des Mietniveaus auch die Immobilienrenditen steigen lässt und hier auch auf „ewig“ kapitalisiert wird (wobei aufgrund der Langfristigkeit des Vermietungsrisiko steigt), hier ein Ansatz im unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet³.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Vergleichswertermittlung.

¹ Hier sei angemerkt, dass es sich um einen durchschnittlichen, langfristigen („ewige Restnutzungsdauer“) gemäß ImmoWertV Ansatz handelt. Die tatsächlichen Instandhaltungs- und Hausverwaltungskosten sind aktuell niedriger.

² Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024

³ 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 Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird.

Da seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten, das Vergleichswertverfahren die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, weiterhin keine objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen waren und auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert dem Vergleichswert sehr nahe kommt und diesen dadurch stützt, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen aus dem Ergebnis des vorangegangenen direkten Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

Ergebnisdarstellung

Vergleichswertverfahren	Wohnungseigentum Nr. C 2.5	198.276 €
	relativer Wert WF	4.836 €/m ²
Ertragswertverfahren		194.811 €
Abweichung Ertragswert zum Vergleichswert		-2%
objektspezifische Besonderheiten		0 €
Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. C 2.5		200.000 €
Zubehör (nicht im Verkehrswert enthalten)		2.500 €

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

200.000 €

(zweihunderttausend Euro)

Zubehör

(Einbauküche)

2.500 €

(dieser Wert ist im o.g. Verkehrswert nicht enthalten; vgl. S. 10)

Landsberg, 10.12.2024¹

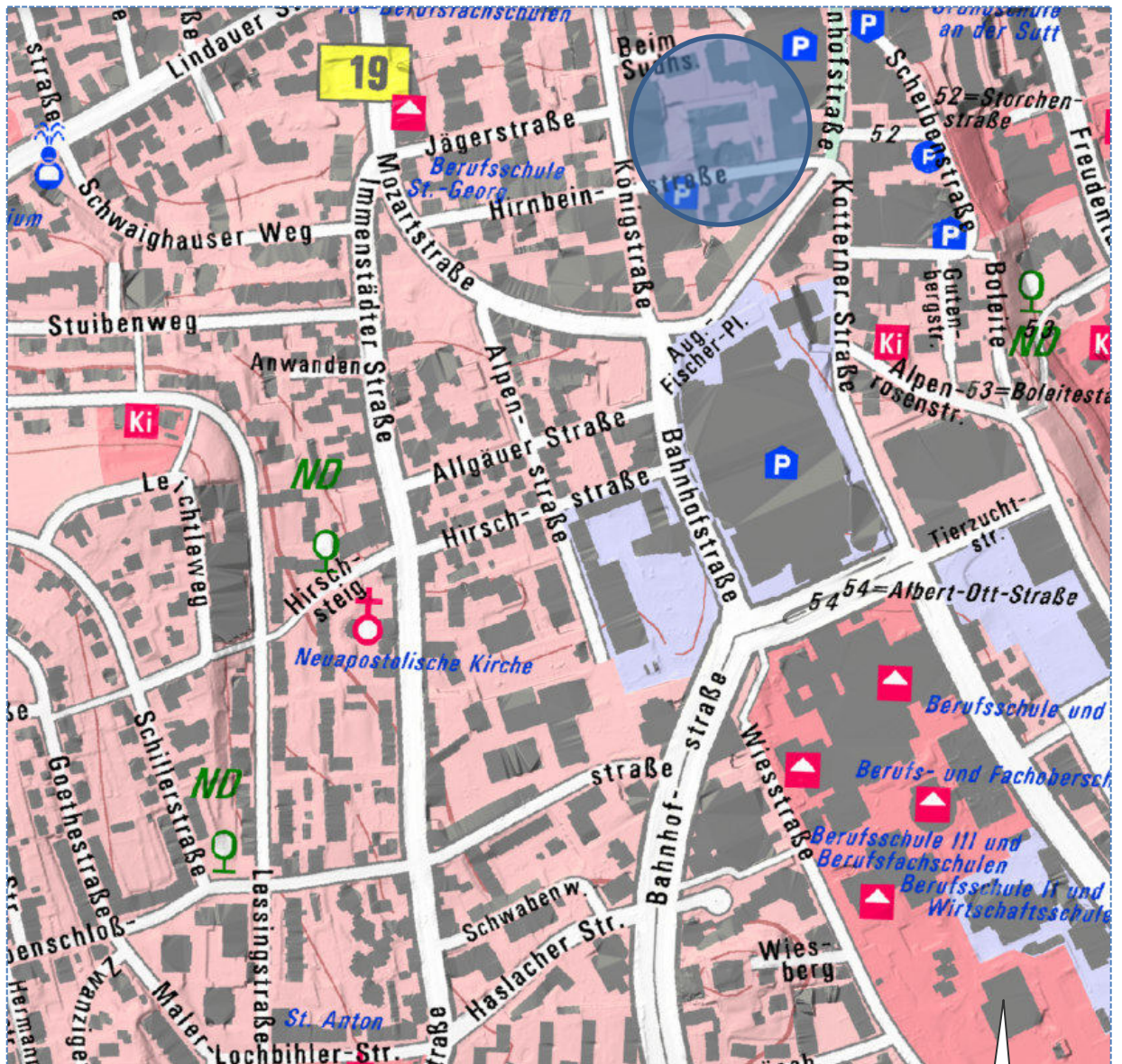
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, 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. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lage des Wohnungseigentums Nr. C 2.5

¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss 1. OG¹ mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. C 2.5, blau markiert



¹ Ausschnitt aus dem ursprünglicher Teilungsplan

Grundriss KG¹ mit Darstellung des Kellerraums Nr. 20 (Sondernutzungsrecht für Whg. Nr. C 2.5)



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Lage des Wohnungseigentums Nr. C 2.5



Allgemeinflure



Beispiel Ausstattungsstandard Whg. Nr. C 2.5



Ausstattungsstandard Bad



Einbauküche



Gut nutzbare, südseitige Loggia

