



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

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 30/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87439 Kempten, Adenauerring 48
a)	1/2 Anteil an 7,45/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1710, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet
b)	1/2 Anteil an 7,45/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1710, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	20.11.2024
Verkehrswert zu a)	54.000 €
Verkehrswert zu b)	54.000 €
Gutachtennr. 201124	Ausfertigungsdatum 13.01.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum Nr. 4	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 13
3.3	Ertragswertverfahren	Seite 17
4.	ERGEBNIS	Seite 20

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 28 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
Gerichtsaktenzeichen	K 30/24 (Beschluss 10.10.2024)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 87439 Kempten, Adenauerring 48 Grundbuch Amtsgericht Kempten Grundbuch von Kempten a) Blatt 9440 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 7,45/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1710, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 lt. Aufteilungsplan; hier-von ½ Anteil b) Blatt 9440 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 7,45/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1710, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 lt. Aufteilungsplan; hier-von ½ Anteil
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Ortsbesichtigung	20.11.2024 durch den Verfasser des Gutachtens
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	20.11.2024
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 24.09.2024
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadt Kempten (Bauplanungsrecht, Altlastenabfrage) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten (immobilienspezifische Daten) Zuständige Hausverwaltung (Hausgeld, Rücklagenbestand, Energieausweis, Eigentümerversammlungsprotokolle) Amtsgericht Kempten (Teilungsplan, Teilungserklärung) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen

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.

Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

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. Instandhaltungstau/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 (letzte Änderung 16.09.2024) 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

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

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung überwiegend in der Art von Geschosswohnungsbau, z.T. auch individueller Wohnungsbau, sehr unterschiedlichen Baujahrs, durchmischt mit gewerblicher Bebauung (z.B. westlich Hotelanlage, südöstlich gegenüber des Adenauerrings ein Alten- und Pflegeheim).

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

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

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

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

4.631 m².

Gestalt | Topographie

Unregelmäßiger Zuschnitt und nahezu ebenes Gelände.

Bodenbeschaffenheit

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

Hochwasserrisiken sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Diese erfolgt insbesondere über den vierspurig ausgebauten, als Staatsstraße klassifizierten und nicht verkehrsberuhigten Adenauerring (mit beidseitig Gehwegen). Darüber hinaus wird das Grundstück auch punktartig nordöstlich über den Henggeweg erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum entlang des Adenauerrings und auch in den nördlich umgebenden Ortsstraßen ist ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme) an das öffentliche Netz angeschlossen. Da es überwiegend über die Staatsstraße erschlossen wird und solche Straßen nach BauGB keine Beiträge nach sich ziehen, wird der erschließungsbeitragsfreie Zustand unterstellt.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erscheint mit der Bestandsbebauung ausgeschöpft.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit ca. 96 Wohneinheiten und 46 Tiefgaragenstellplätzen, aufgeteilt auf 2 Baukörper und insgesamt 6 Hauseingängen.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Das Bewertungsobjekt liegt in dem größeren, westlichen Baukörper mit dem Hauseingang Nr. 48, der im Weiteren beschrieben wird.

Äußeres Erscheinungsbild

Komplexer, stark aufgegliederter, flachdachgedeckter Baukörper, der sich auffällig von der deutlich niedrigeren Umgebungsbebauung abhebt.

Baujahr

Ca. 1971.

Grundrissliche Konzeption und Außenanlagen

Der Zugang erfolgt vordachgeschützt an der nordwestlichen Gebäudedefront und führt in einen lang gezogenen Flur, in den eine einläufige Treppe integriert ist, und die im Erdgeschoss (EG), 1. Obergeschoss (OG) und 2. OG jeweils 4 Wohneinheiten und im 3. OG, 4. OG und 5. OG jeweils 2 Wohneinheiten (insgesamt also 18 Wohneinheiten) erschließt. Ein Aufzug fährt das KG (Kellergeschoss) und alle 6 oberirdischen Geschosse an. Im KG befinden sich die üblichen, den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume und ein Trocken- und ein Fahrradraum. Die südost- und nordwestseitig vorgelagerten Grünflächen werden nicht von den Wohnungen im EG als private Gartenflächen genutzt (keine Sondernutzungsrechte). Die Zuwegungen sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt befindet sich im Bereich des nordöstlichen Henggewegs.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Stahlbetonschottenbauweise, ausgemauert | Fassade giebelseitig überwiegend mit Faserzementplatten verkleidet, nordwestseitig verputzt | Massivdecken | Flachdach als Warmdachaufbau | Massivtreppe, Kunststeinbelag, Stahlstabgeländer | Allgemeinflure ebenfalls Kunststeinbelag, im KG Estrich | Haupteingang als teilverglaste Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, furniert, Stahlzargen | Vorgelagerte Loggien (Stahlbetonplatten mit geschlossenen Stahlbetonbrüstungen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Fernwärme, Baujahr Wärmeerzeuger 2002)

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 22.01.2019 wird ein Endenergieverbrauch von rd. 91,5 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 64,1 kWh/(m²a) dokumentiert.

Diese Werte des Energieausweises entsprechen der Energieeffizienzklasse C und liegen nach der symbolischen Farbskala (Ampelfarben) im grün-gelben und damit energetisch durchschnittlichen Bereich des allgemeinen Wohngebäudebestands.

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand. Die Sanierung der Tiefgarage wurde gerade abgeschlossen. Aus den letzten 3 Eigentümersammlungsprotokollen gehen keine Maßnahmen hervor, deren Finanzierung über Sonderumlagen angekündigt oder beschlossen und nach dem Wertermittlungstichtag fällig gestellt wurden. Es wird unterstellt, dass die laufende Instandhaltung bzw. Instandsetzung und eventuell notwendig werdende Maßnahmen bezüglich des GEG (Gebäudeenergiegesetz) über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt werden können.

2.3 Sondereigentum Nr. 4

Vorbemerkung	Dieses Sondereigentum wird zunächst als eine Eigentumseinheit beschrieben und bewertet und erst anschließend auf die beiden $\frac{1}{2}$ Bruchteilseigentumsanteile aufgeteilt.
Lage der Wohnung	Im EG des nordwestseitigen Eingangs Adenauerring 48.
Grundrissliche Konzeption	Es handelt sich um eine 1-Zi.-Whg. mit Flur, in den Flur integrierter Kochnische, Bad, einem Wohnraum mit integrierter Schlafnische und einer über die gesamte Breitseite der Wohnung vorgelagerten, nach Südosten orientierten Loggia. Der Wohnraum wird über eine großflächige Aufglasung gut belichtet und besonnt. Verdunkelungsmöglichkeit besteht über Rollläden, außenliegender Sonnenschutz wird über eine Markise angeboten. Das Bad und die Kochnische sind innenliegend (Schwerkraftentlüftung). Die Raumhöhe kann mit ca. 2,40 m als durchschnittlich eingestuft werden.

Ausstattungsstandard

Bodenoberbeläge Laminat/Holzfertigparkett und Fliesen | Im Bad Boden und Wände (raumhoch) gefliest; Standtoilette mit Aufputzspülkasten; Waschbecken; Einbauwanne; Waschmaschinenanschluss; einfacher, bauzeitadäquater Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Wände und z.T. Decken tapeziert | Heizkörper als wandhängende Konvektoren | Holzfenster, isolierverglast | Beschichtete Holzwerkstofftüren, Stahlzargen | Übliche Elektroausstattung | Verbrauchsmedien separat erfassbar

Größe¹

Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	2 % Putzabzug	gerundet
Flur	3,55 m ²			
Bad	4,73 m ²			
Kochen	4,20 m ²			
Wohnen/Schlafen	25,68 m ²			
Balkon (25 %)	2,30 m ²	40,46 m ²	39,65 m ²	40 m ²

Kellerabstellraum

Dem Wohnungseigentum Nr. 4 ist auch der Kellerabstellraum Nr. 4 (Holzlattenverschlag) zugeordnet.

Erhaltungszustand

Das Sondereigentum stellt sich in einem Zustand mit deutlichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, ohne wesentliche Modernisierungen, dar. Insbesondere muss hier angeführt werden: Witte-rungsspuren im unteren Bereich der Holzfensterkonstruktion zur Log-gia; z.T. angerostete Heizkörper; Faltenwurf an der tapezierten Decke über der Kochnische (Ursache unbekannt: entweder nur laienhaft ta-peziert oder durch Rissbildungen in der Decke entstanden).

Eventuelles Zubehör

Sonnenmarkise im Bereich der Loggia, der aber kein wesentlich wert-relevanter Zeitwert mehr beigemessen werden kann. Die Küchenein-richtung steht angabegemäß im Eigentum des Mieters.

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 Wohn-flächenberechnung 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 Gutach-ten 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 ge-zählt 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

Eintragung eines Kanalleitungsrechts und des Zwangsversteigerungsvermerks. Dies bleibt aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

Abt. III

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

Vermietungszustand

Das Wohnungseigentum Nr. 4 ist lt. vorgelegtem Mietvertrag unbefristet vermietet zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 260 € (entspricht rd. 6,50 €/m² WF). Zusätzlich hat der Mieter auch die üblichen Betriebskosten, vermutlich auch die Schönheits- und Kleinreparaturen (diesbezüglich gibt es im Mietvertrag keine klare Regelung) zu tragen. Der Mietbeginn war vermutlich der 01.09.2022 (Unterschrift des Mietvertrags; der Beginn des Mietverhältnisses ist ansonsten nicht ersichtlich aus dem Mietvertrag).

Sondernutzungsrechte

Keine; bezogen auf das zu bewertende Wohnungseigentum.

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

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

Wohngeld und Rücklagen

Nach dem Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 4 das monatliche Wohngeld 325 € (rd. 8,12 €/m² WF), inkl. Rücklagenzuführung und Heizung. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 165 €	(rd. 4,12 €/m ² WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 160 €	(rd. 4,00 €/m ² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für das Wohnungseigentum rd. 30 €.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Kempten als prosperierende und landesplanerisch als Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (inkl. Hochschuleinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
- Mikrolage**
- Gute infrastrukturelle und verkehrstechnische Anbindung
 - Überwiegend wohngebietsartige Umgebungsbebauung
 - Deutliche Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr
 - Zusammenfassend: einfache bis mittlere Wohnlagenqualität
- Gemeinschaftseigentum**
- 4.631 m² großes, nahezu ebenes Grundstück
 - Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit ca. 96 Wohneinheiten und ca. 46 Tiefgaragenstellplätzen
 - Baujahr ca. 1971, mittlerer Modernisierungsgrad
 - Baukörper West (Adenauerring 48), in dem sich das Sondereigentum Nr. 4 befindet: unterkellert; darüber liegend 6 Vollgeschosse; Aufzug vorhanden; mittlerer Ausstattungsstandard; durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand; durchschnittlicher energetischer Standard (lt. Energieausweis); Barrierefreiheit gegeben (schwollenloser Zugang, Aufzug); Gemeinschaftsflächen im KG
- Sondereigentum Nr. 4**
- Lage im EG (Hochparterre) des Hauseingangs Adenauerring 48
 - 1-Zi.-Whg. mit rd. 40 m² WF, zuzüglich Kellerabstellraum
 - Zu einfach tendierender Ausstattungsstandard
 - Eingeschränkter Erhaltungszustand
 - Gängige grundrissliche Konzeption (gut nutzbare Loggia)
 - Ungünstige Orientierung nach Südosten, zur Straße hin
 - Vermietet (underrented)
 - Keine Sondernutzungsrechte
 - Überdurchschnittliche Höhe des Hausgeldes
 - Sehr geringer Rücklagenbestand
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft
 - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, 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. Diese dürfen im Gutachten aber nur anonymisiert wiedergegeben werden. 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 Mittelwert ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Wohnfläche multipliziert wird. Da auch Vergleichspreise die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

Vergleichswertermittlung Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss konnten 5 Kaufpreise (keine Angebotspreise) zur Verfügung gestellt werden, wobei aber nur 4 Objekte eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt aufweisen. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert nun wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Kaufpreis	Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche rd.	v: vermietet nv: nicht vermietet	Geschosslage		an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größen	an den Vermietungsstand	an die Geschosslage	
a	8/2022	29 m ²	v	1.OG	3.200 €/m ²	-7%	-4%	5%	-2%	2.944 €/m ²
b	6/2023	30 m ²	nv	2.OG	3.167 €/m ²	0%	-4%	0%	-4%	2.914 €/m ²
c	12/2023	27 m ²	nv	2.OG	2.815 €/m ²	3%	-4%	0%	-4%	2.674 €/m ²
d	12/2023	33 m ²	nv	1.OG	3.030 €/m ²	3%	-4%	0%	-2%	2.939 €/m ²
arithmetisches Mittel									2.868 €/m ²	
Median: 2.927 €/m ²		Standardabweichung: 112 €/m ²		Variationskoeffizient: 4%		2-Sigma-Regel: 2.643 €/m ² 3.093 €/m ²				
vorläufiger Vergleichswert						2.868 €/m ² x 40 m ² =				114.720 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Reparaturstau Sondereigentum						175 €/m ² x 40 m ² =				-7.000 €
Vergleichswert										107.720 €

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 liegen, die hinsichtlich Mikrolage, Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten, vorhandenem Aufzug und Balkon/Loggia mit dem Bewertungsobjekt sehr gut vergleichbar sind. Eine diesbezügliche Anpassung kann deshalb entfallen. Es müssen aber Anpassungen auf Basis der folgenden, weiteren Kriterien durchgeführt werden:

- Da die Kaufpreise nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Wohnimmobilienmarkt berücksichtigt werden. Dabei lag das Preisniveau Mitte 2022 noch deutlich höher und Ende 2023 etwas niedriger als zum Wertermittlungsstichtag¹. Um hier eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, ist für das Vergleichsobjekt a) ein deutlicher Abschlag und für die Objekte c) und d) ein angemessener Zuschlag anzusetzen.
- Darüber hinaus ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei kleinere Wohnungen i.d.R. mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als größere Wohnungen². Da alle angeführten Vergleichsobjekte kleiner sind als das Bewertungsobjekt, sind entsprechende Abschläge in Ansatz zu bringen.
- 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 bei einer Zwangsversteigerung ein Sonderkündigungsrecht besteht, wird von einem unvermieteten Zustand des Bewertungsobjekts ausgegangen. D.h., dass bei dem vermieteten Vergleichsobjekt a) ein Zuschlag zu berücksichtigen ist.
- Schließlich ist auch noch die Geschosslage wertrelevant, denn in den oberen Geschossen ist die Aussichtslage besser, die Einsicht von außen und die Immissionsbelastung geringer³. Da alle Vergleichsobjekte in höheren Geschossen liegen und die Geschosslagenqualität nach oben hin steigt, sind, um eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt zu erreichen, entsprechende Abschläge in Ansatz zu bringen.

¹ Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

² Vgl. Anpassungen in Anlehnung an Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage, 2023, S. 1553

³ Vgl. Anpassungen in Anlehnung an Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage, 2023, S. 1553

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier ist nun zunächst der Reparaturstau im Bereich des Sondereigentums zu berücksichtigen (vgl. S. 9). Aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts wird dieser pauschaliert nach Erfahrungswerten in die Bewertung eingestellt.

Des Weiteren wäre, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum, das überdurchschnittliche Hausgeld und der geringe Rücklagenbestand ebenfalls zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen. Da aber die diesbezüglichen Randbedingungen der Vergleichsobjekte als ähnlich zu bezeichnen sind, ist diesbezüglich keine weitere Wertminderung zu berücksichtigen.

Schließlich können auch mittelfristig weitere, nicht unerhebliche Sonderumlagen bezüglich der Anpassungen des Objekts an das GEG (Gebäudeenergiegesetz) nicht ausgeschlossen werden, was aber dem überdurchschnittlichen Hausgeld als im Wesentlichen konstanter Faktor subsumiert werden kann.

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. Instandhaltungsstau, 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. 4	40 m ² WF x	8,50 €/m ² x	12 Mon. =	4.080 €
Jahresrohertrag				4.080 €
Mietausfallwagnis	2% v on 4.080 € =			82 €
Verwaltung	350 €/Wohneinheit x 1 WE =			350 €
Instandhaltung	15 €/m ² x 40 m ² =			600 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 25% v om Jahresrohertrag)			-1.032 €
Jahresreinertrag				3.048 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,50% und "ewiger Restnutzungsdauer":			36,61	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	3.048 € x 36,61 =			111.587 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-7.000 €
Ertragswert				104.587 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

In Anlehnung an den Kemptener Mietspiegel und weiteren, einschlägigen Datenbanken¹ kann eine, allerdings sehr weite Angebotsmietspanne von rd. 8,40 €/m² WF bis 15,00 €/m² WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden. Aufgrund der zu einfach tendierenden Wohnlagenqualität (Mikrolage) des Bewertungsobjekts, der nicht unerheblich immissionsbelasteten Geschosslage im EG und der überdurchschnittlich hohen, zusätzlich zur Nettokaltmiete vom Mieter zu tragenden Betriebskosten wird hier ein Ansatz als marktgerecht erachtet, der sich im unteren Bereich der angegebenen Spanne orientiert.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und ergeben dabei rd. 25 % vom Jahresrohertrag, was für ein älteres Objekt als durchschnittlich eingestuft werden kann².

¹ Vgl. - Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Kempten 2023: 8,41 €/m² WF bei Wohnanlagen der Baujahrsgruppe 1961 bis 1977 und eine Wohnungsgröße von < 45 m²
 - IVD Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Frühjahr 2024, Kempten, Wohnungen im Bestand: einfacher Wohnwert 9,00 €/m² WF; mittlerer Wohnwert 10,00 €/m² WF
 - Internetportal „immobilienscout24“ IV/2024 für Kempten, Angebotsmieten: 9,53 €/m² WF bis 15,00 €/m² WF

² Hier sei noch angemerkt, dass es sich um einen durchschnittlichen, langfristigen (hier: „ewige Restnutzungsdauer“) gemäß ImmoWertV Ansatz handelt.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine aktuellen Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ 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 hier, 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), ein Ansatz als marktgerecht erachtet, der den Mittelwert der angegebenen Spanne geringfügig unterschreitet².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Vergleichswertermittlung.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024

² 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 objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt wurden 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.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswertverfahren, vor objektspezifischen Besonderheiten	114.720 €
Wohnungseigentum Nr. 4	relativer Wert WF 2.868 €/m ²
Ertragswertverfahren, vor objektspezifischen Besonderheiten	111.587 €
Wohnungseigentum Nr. 4	relativer Wert WF 2.790 €/m ²
Abweichung Ertragswert zum Vergleichswert	-3%
objektspezifische Besonderheiten	-7.000 €
	107.720 €
Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4	rd. 108.000 €

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 folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

als nicht geteiltes Objekt: 108.000 €

(einhundertachttausend Euro)

a) ½ Bruchteilseigentumsanteil: 54.000 €

(vierundfünfzigtausend Euro)

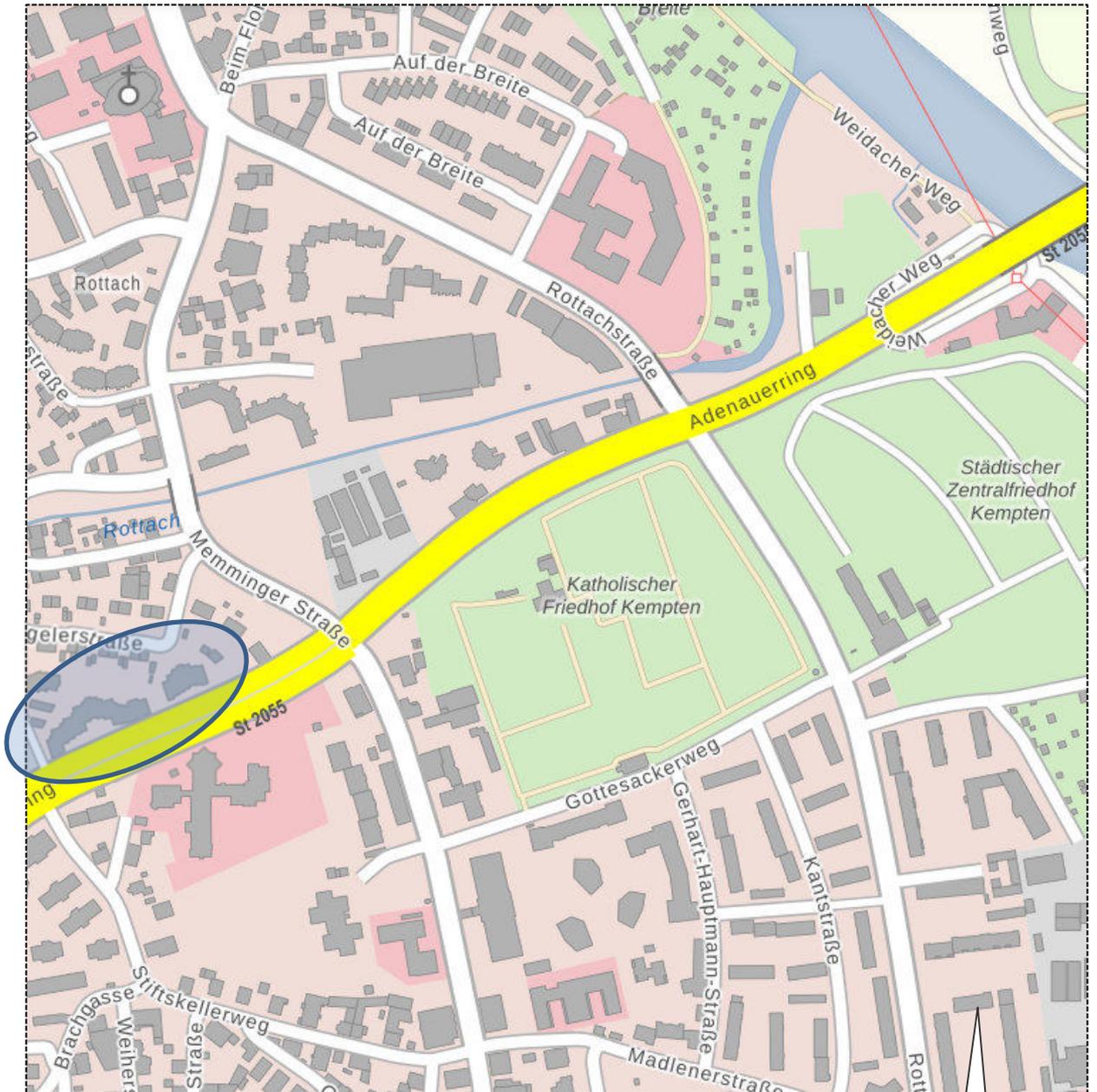
b) ½ Bruchteilseigentumsanteil: 54.000 €

(vierundfünfzigtausend Euro)

Landsberg, 13.01.2025¹

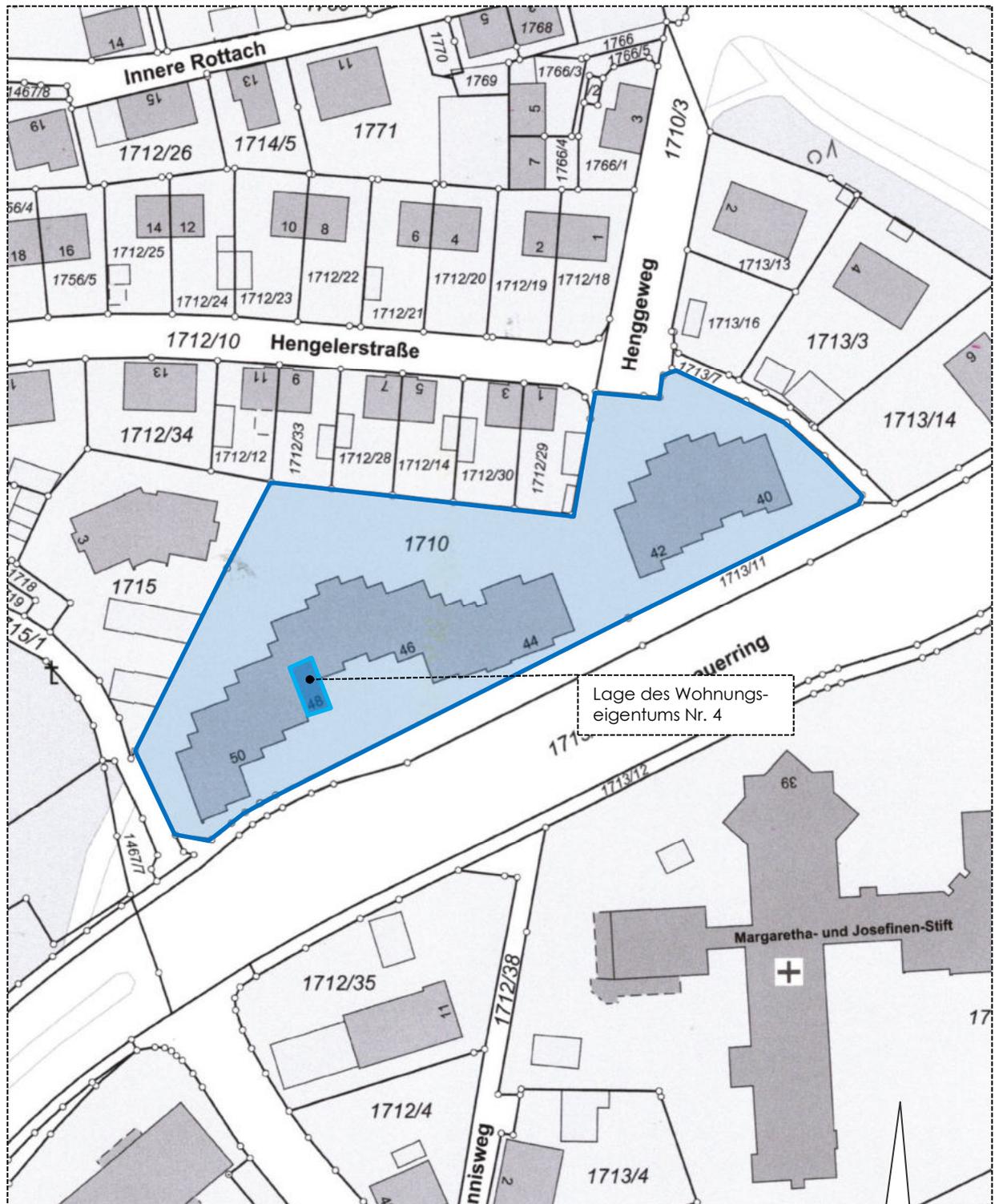
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



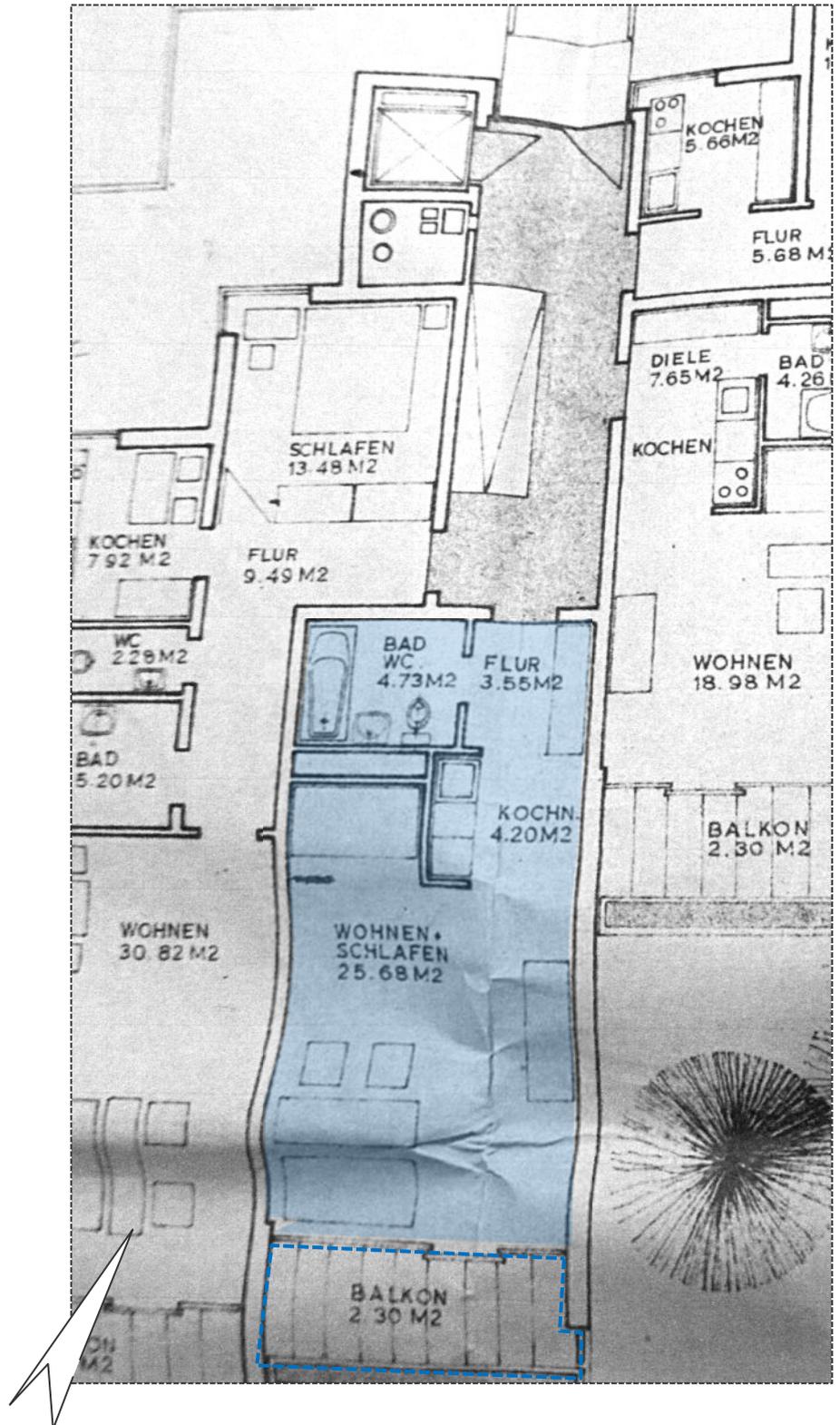
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. 4 (blau markiert)¹



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan: die schlechte Wiedergabequalität ist dem Umstand geschuldet, dass von Amts wegen keine Ausschnittskopie gemacht und auch die eigene Anfertigung von Kopien nicht zugelassen wurde; insofern konnte der Grundriss nur abfotografiert werden (leider nicht verzerrungsfrei).

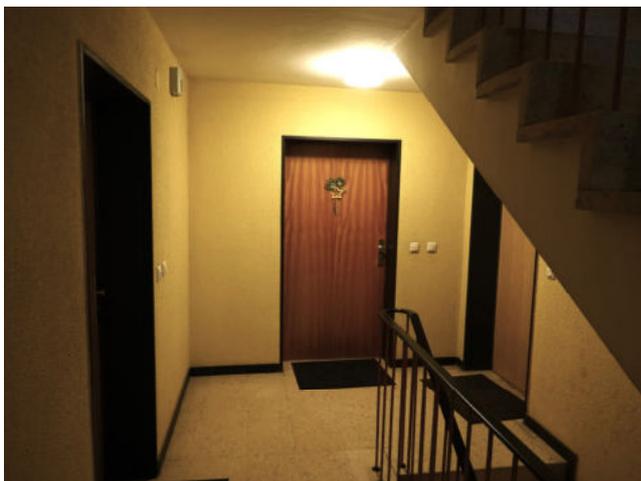
Lage des Wohnungseigentums Nr. 4



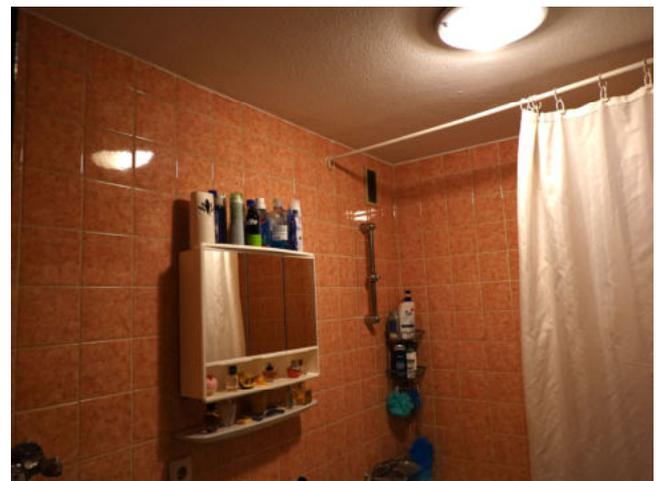
Hauseingangssituation



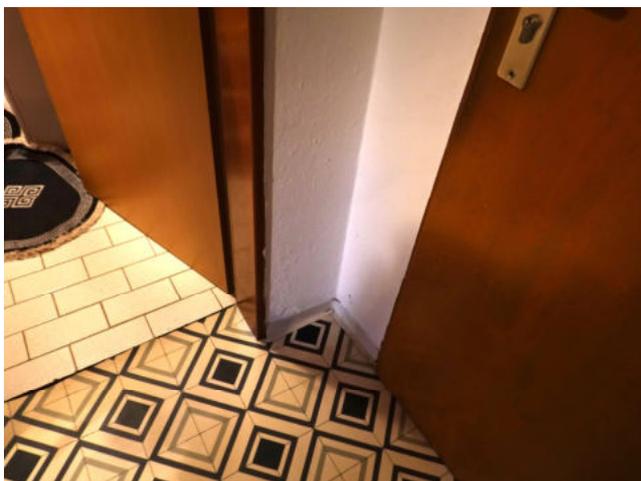
Wohnungseingangstürelemente



Ausstattungsstandard Bad im Bewertungsobjekt



Wände, Türen, Böden im Bewertungsobjekt



Kellerabstellräume

