



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

Chartered Surveyor MRICS

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

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 36/22
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87448 Waltenhofen, Industriestr. 23

67/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 610/2, Gemarkung Waltenhofen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im 2. OG lt. Aufteilungsplan einschl. Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K12, dem Schuppen Nr. S5A und dem Kfz-Stellplatz Nr. 7

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	18.07.2024
---	------------

Verkehrswert	95.000 €
---------------------	----------

Gutachtennr. 180724	Ausfertigungsdatum 09.08.2024
---------------------	-------------------------------



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. 12	Seite 9
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.2	Ertragswertverfahren	Seite 15
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 15
3.2.2	Der Ertragswert	Seite 16
3.2.3	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 16
3.2.4	Plausibilitätsprüfung über Vergleichspreise	Seite 17
4.	ERGEBNIS	Seite 18

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 28 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
Gerichtsaktenzeichen	K 362/22 (Beschluss 10.05.2024)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 87448 Waltenhofen, Industriestraße 23 Grundbuch Amtsgericht Kempten Wohnungsgrundbuch von Waltenhofen Blatt 3434 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 67/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flur- stück 610/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 lt. Aufteilungsplan einschließlich Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K12, dem Schuppen Nr. S5A und dem Kfz-Stellplatz Nr. 7
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
Ortsbesichtigung¹	18.07.2024 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Ver- fahrensbeteiligten
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	18.07.2024
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 10.05.2024
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Gemeindeverwaltung Waltenhofen Landratsamt Oberallgäu Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Oberallgäu Amtsgericht Kempten Amt für Digitalisierung, Breit- band und Vermessung, Immenstadt Hausverwaltung Einschlä- gige 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 Kellerabstellraum konnte gar nicht besichtigt werden und auch ansonsten war die Besichtigung durch eine üppige Möblierung zum Teil nicht unerheblich eingeschränkt.

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden der Teilungserklärung und den Teilungs- und Baugenehmigungsplänen 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 Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen und werden 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 Waltenhofen (mit den Ortsteilen Hegge, Lanzen, Martinszell, Memhölz, Niedersonthofen, Oberdorf, Rauns), einer kleinen, im Landkreis Oberallgäu (Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Schwaben) gelegenen, landesplanerisch als Unterzentrum geführten und landschaftlich attraktiv in der Ferienregion Allgäuer Seenland gelegenen Gemeinde. Die Höhenentwicklung kann mit durchschnittlich 720 m ü.NN und die Einwohnerzahl mit ca. 10.000 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Darüber hinaus liegt Waltenhofen verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich zweier Autobahnen (A 7 Ulm-Füssen und A 980 Richtung Lindau), die auch Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung darstellen, mit einer eigenen Autobahnauffahrt und an der Nahverkehrsstrecke Kempten-Immenstadt mit einem Bahnhof, der wochentags mindestens stündlich bedient wird (Bahnhof im Ortsteil Martinszell). Das Oberzentrum Kempten ist nur ca. 5 km, die Kreisstadt Sonthofen ca. 20 km und der Allgäu Airport Memmingen ca. 35 km entfernt. Der Landkreis Oberallgäu wird nach dem prognos-Zukunftsatlas als Region mit leichten Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Integrierte Ortslage im nördlich der Autobahn gelegenen Ortsteil Hegge.

Umgebung

Geschosswohnungsbau in offener, durchschnittlich dreigeschossiger Bauweise, sehr unterschiedlichen Baujahrs, durchsetzt mit individuellem Wohnungsbau in der Art von Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppel-/Reihenhausanlagen und kleineren Gewerbebetrieben.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und die Auffahrt auf die Autobahn A 980 sind in etwa 5 Fahrminuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Bewertungsgrundstück. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen und aperiodischen Bedarfs, übergeordnete Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe werden insbesondere im nahen Kempten angeboten.

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

1.266 m².

Topographie

Leicht nach Nordwesten etwa eine halbe Geschosshöhe 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 des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Darüber hinaus liegt das Grundstück aber in einem so genannten wassersensiblen Bereich¹.

Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine störenden Immissionen festgestellt werden. Aufgrund der Nähe zu einem Gewerbegebiet (nördlich angrenzend) können diese jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Erschließung

Das Grundstück wird südöstlich an einer Straßenfrontanbindungs-länge von ca. 40 m über die Industriestraße, eine als Ortsstraßen öffentlich-rechtlich gewidmete und ortsüblich ausgebaute (asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung) Verkehrsfläche, erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist aufgrund eines teilweise vorhandenen Parkverbots knapp. Darüber hinaus ist das Grundstück auch mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Straße kann nach Auskunft der Gemeindeverwaltung als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Da Straßenausbaubeiträge nach KAG ab 01.01.2018 abgeschafft wurden, wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt: Hierbei handelt es sich um die geringste Stufe von Naturgefahren i.S. von Hochwasser. Es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Da diese Bereiche nur auf einer groben Übersichtskarte, die keine Grundstücksgrenzen enthält, angezeigt werden, kann die Betroffenheit einzelner Grundstücke nur eingeschränkt oder gar nicht abgelesen werden. Diese Klassifizierung umfasst aber auch große Teile des Orts, so dass dieses Zustandsmerkmal als nahezu ortsüblich bezeichnet und den im Gutachten herangezogenen Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren subsumiert werden kann.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als MI (Mischbaufläche) dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Da das Bewertungsgrundstück bereits mit einer relativ hohen Bebauung bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass über die realisierte Bebauung hinaus nahezu keine Bauplanungsrechtsreserven mehr bestehen¹.

Bebauung

Grundrissliche Konzeption der Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Anlage mit 14 Wohneinheiten nebst dazugehörigen Sondernutzungsrechten an Kellerabteilen, Außenstellplätzen und Abstellräumen in einem parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, eingeschossigen und lang gestreckten Lagergebäude („Schupfen“). Das Wohngebäude ist voll unterkellert mit darüber liegend einem Erdgeschoss (EG), 1. Obergeschoss (1. OG), 2. OG und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG). Das Objekt wird südostseitig, also von der Straße her, begangen und über zwei separate Treppenhäuser vertikal erschlossen. Ein Aufzug existiert nicht. Aufgrund der leichten Hängigkeit kann das KG auch zusätzlich von Nordwesten her begangen werden. An Gemeinschaftsräumen wird pro Treppenhaus eine Waschküche angeboten. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Konstruktionsart: Wohnhaus in Massivbauweise | Außenwände: Mauerwerk | Fassade: verputzt; westseitig Faserzementplatten | Decken: Massivdecke über KG; ansonsten Holzbalkendecken mit Fehlböden | Dach: Holzdachstuhl; gedämmt; Ziegeldeckung; Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen in Stahlblech, gestrichen | Treppe: ins KG massiv, ansonsten Holzwangentreppe | Hauseingangstür: Vollholzrahmenelement, außenliegende Briefkasten- und Klingelanlage | Fenster: i.d.R. Kunststofffenster, isolierverglast | Wohnungseingangstüren: Holzwerkstofftüren, gestrichen | Böden: im KG Estrich, im EG Fliesen; ansonsten Holzdielen | „Schupfen“ in Mischbauweise, außenseitig verputzt; holzverschaltete Drehtüren; Betonboden; Tondachsteindeckung (ohne Unterdach)

¹ Eine endgültige Aussage hierüber kann jedoch nur über einen offiziellen Antrag auf Bauvorbescheid getroffen werden, was nicht Aufgabe einer Verkehrswertermittlung ist.

Baujahr | Modernisierungen

Ca. 1950; als offensichtliche, in den letzten 20 Jahren durchgeführte Modernisierungen können teilweise die Heizung, Fenster, Elektrik und der Ausbau des DGs zu Wohnungen angeführt werden.

Äußeres Erscheinungsbild

Das Objekt stellt sich als einfacher, bauzeittypischer Baukörper mit steilem Satteldach dar, bei dem aber der eingeschränkte Erhaltungszustand bereits von außen deutlich zu erkennen ist.

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 28.09.2009 wird ein Endenergiebedarf von 259,1 kWh/(m²a) und ein Primärenergiebedarf von 278,3 kWh/(m²a) dokumentiert. Als Energieträger dient überwiegend Heizöl, z.T. Erdgas, Stückholz und Strom. Diese Werte des Energieausweises liegen nach der symbolischen Farbskala (Ampelfarben) im gelb-roten und damit leicht unterdurchschnittlichen Bereich.

Außenanlagen

Stellplatzflächen im nordwestlichen Hof mit Betonverbundsteinpflaster belegt, ansonsten aufgeschottert | Zuwegung zu den Hauseingängen asphaltiert | Ansonsten Rasenflächen mit Strauchbewuchs

Erhaltungszustand

Als wesentliche, einen baualtersadäquaten Erhaltungszustand unterschreitende Zustandsmerkmale können angegeben werden:

Starke Verschmutzungen und Brüche in den Faserzementplatten an der südlichen Giebelfassade | Deutliche Gebrauchs- bzw. Witterungsspuren an den Hauseingangstüren und den Kellerfenstern | Beim „Schupfen“ scheinen seit langer Zeit keine Instandhaltungsmaßnahmen getätigt worden zu sein (Dächer, Außenwände, Türen und Tore) | Der nordwestseitige Hofbereich hinterlässt einen ungepflegten Eindruck

Seitens der neuen Hausverwaltung konnte nur ein einziges Eigentümersversammlungsprotokoll übergeben werden, in dem insbesondere der Wechsel zur neuen Hausverwaltung dokumentiert wird. Nach weiterer Angabe der neuen Hausverwaltung bestehen keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsbeschlüsse. Es wird unterstellt, dass zumindest die laufende Instandhaltung über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt werden kann.

2.3 Sondereigentum Nr. 12

Lage der Wohnung Im 2. OG, rechts des Aufgangs Industriestraße 23.

Größe ¹	Ge- schoss	Nutzung lt. Teilungsplan	WF lt. Teilungsplan	Summe	gerundet
	2.OG	Flur	5,65 m ²		
		Bad	3,74 m ²		
		Wohnküche	14,02 m ²		
		Schlafzimmer	13,17 m ²		
		Kinderzimmer	8,61 m ²	45,19 m ²	45 m ²

Grundrissliche Konzeption Es handelt sich heute um eine 2-Zi.-Whg. mit Flur, sehr kleinem Bad (Toilette und Waschmaschinen-/Trockneranschluss, ansonsten als Abstellraum genutzt), Wohnküche (Sanitäranschlüsse werden vermutet²; der Raum wird aktuell als Kinderzimmer genutzt) und zwei weitere Aufenthaltsräume. Die Räumlichkeiten orientieren sich nach Norden, Osten oder Süden (Querlüftung ist dadurch möglich) und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) in Form von z.B. Rollläden existiert nicht. Die Raumhöhen sind mit ca. 2,30 m relativ niedrig. Ein Balkon existiert nicht. Vom Flur erfolgt ein Durchgang zur westlichen, gleichgroßen Nachbarwohnung (Nr. 11), die mit dem Bewertungsobjekt heute eine funktionale Einheit bildet. Die Nachbarwohnung wird aber hier nicht mitbewertet.

Ausstattungsstandard Bodenoberbeläge als Teppichauslegware, Laminat und PVC-Belag (im „Bad“) | Holzrahmentüren, gestrichen | Im „Bad“ Wände nicht gefliest; Standtoilette mit Aufputzspülkasten | Decken z.T. holzverkleidet | Wände verputzt, gestrichen; z.T. tapeziert | Kunststofffenster (isolierverglast), ca. 15 Jahre alt | Übliche Elektroausstattung

¹ Es werden die im Teilungs- bzw. Genehmigungsplan angegebenen Flächen zugrunde gelegt. Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

² Aufgrund der üppigen Möblierung konnten diese nicht gesichtet werden.

Erhaltungszustand	Das Sondereigentum stellt sich in einem Zustand mit deutlichen Abnutzungserscheinungen dar. Es sind sämtliche üblichen Schönheitsreparaturen (insbesondere Malerarbeiten) überfällig. Heizung und das Bad müssten nachgerüstet werden, wobei in Letzterem dann allerdings auch äußerst beengte Verhältnisse herrschen würden (eventuell müsste auch die Zwischenwand zum Flur versetzt werden; vgl. Fotos in den Anlagen).
Kellerabstellraum	Es ist dem Wohnungseigentum ein ca. 12 m ² großer Abstellraum (K 12) mit festen Umfassungswänden und Außenfenstern im KG zugeordnet (Sondernutzungsrecht). Die Raumhöhe beträgt ca. 2,05 m.
Abstellraum im „Schupfen“	Im nördlich dem Hauptgebäude gegenüberliegenden „Schupfen“ gibt es noch einen ca. 15 m ² großen, von außen separat zugänglichen Abstellraum (S5A) mit Bühne im Bereich der Dachschräge (Sondernutzungsrecht).
Kfz-Abstellplatz	Vor dem Eingang zur Lagerfläche im „Schupfen“ gibt es noch einen, dem Wohnungseigentum zugeordneten Außenstellplatz (Nr. 7), ebenfalls rechtlich als Sondereigentum deklariert.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch	Bestandsverzeichnis <p>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. unten anstehende Bemerkungen).</p> Abt. II <p>Hier sind ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 611/2 und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Eintragungen in dieser Abteilung werden aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben.</p>
------------------	---

Abt. III

Evtl. Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich, auch unabhängig vom Zwangsversteigerungsverfahren, unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine.

Sondernutzungsrechte

Dem Wohnungseigentum sind ein Kellerraum (Nr. K12), eine Lagerfläche im nördlich des Wohnhauses situierten „Schupfen“ (S5A) und ein Kfz-Außenstellplatz (Nr. 7) zugeordnet (vgl. auch Ausführungen in Kap. 2.3 und die Darstellungen im Teilungsplan in den Anlagen).

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen¹

Teilungserklärung vom 26.01.2005 mit Nachträgen vom 03.03.2005 und 04.08.2005 | Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.01.2005 | Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich, ohne Zustimmung des Verwalters | Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind von den Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen

Wohngeld und Rücklagen

Diesbezüglich können wenig Angaben gemacht werden, da gerade die Hausverwaltung gewechselt hatte und die neue Hausverwaltung die übergebenen Unterlagen der alten Hausverwaltung noch kaum gesichtet und sich noch nicht ausreichend eingearbeitet hat.

Es kann nur angegeben werden, dass das monatliche Hausgeld 137,33 € zzgl. 22,67 € Rücklagenzuführung beträgt. Angaben hinsichtlich einer weiteren Differenzierung in „umlegbare“ und „nicht umlegbare“ Kosten können derzeit nicht gemacht werden.

Der Rücklagenbestand für Ende 2023 beträgt nach Angaben der Hausverwaltung für das Bewertungsobjekt rd. 4.375 €.

¹ Seitens des Grundbuchamts wurde die Teilungserklärung vom 08.01.1992 und der Nachtrag vom 14.12.2005 vorgelegt.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Verkehrsmäßig günstig und landschaftlich überwiegend attraktiv im südlichen Umlandbereich des Oberzentrums Kempten gelegene und landesplanerisch als Unterzentrum geführte Gemeinde
- Mikrolage**
- Integrierte Wohnlage als verdichteter Geschosswohnungsbau im nördlich der Autobahn A 980 gelegenen Ortsteil Hegge, im Übergang zu einem Gewerbegebiet
 - Durchschnittliche infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung
 - Zusammenfassend: einfache Wohnlagenqualität
- Gemeinschaftseigentum**
- 1.266 m² großes Grundstück, südostseitig erschlossen
 - Anlage mit 14 Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau mit KFZ-Außenstellplätzen und einem separaten „Schupfengebäude“
 - Baujahr ca. 1950; geringer Modernisierungsgrad
 - Wenig überzeugende äußere Erscheinungsform
 - Massivbauweise; 3,5 Geschosse; kein Aufzug vorhanden; Barrierefreiheit nicht gewährleistet; zu einfach tendierender Ausstattungsstandard; Gemeinschaftsflächen im KG (Waschraum); eingeschränkter Erhaltungszustand, mittlerer energetischer Standard
- Sondereigentum Nr. 12**
- Lage im 2. OG, rechts; baulich heute 3 Zimmer mit Flur und Abstellraum (ca. 45 m² WF) i.V. mit der westlich angrenzenden Whg. Nr. 11; bei eigenständiger Nutzung müsste mindestens ein Bad eingerichtet und der Durchbruch zur Whg. Nr. 11 geschlossen werden
 - Einfacher Ausstattungsstandard
 - Sämtliche üblichen Schönheitsreparaturen überfällig
 - Zusätzlich Sondernutzungsrechte bezüglich eines Kellerabstellraums (K12), eines Außenstellplatzes (Nr. 7) und einer Lagerfläche im „Schupfen“ (S5A)
 - Nicht vermietet
 - Verwaltung durch eine übliche Hausverwaltung
 - Qualifizierte Angaben zum Hausgeld können aufgrund des Wechsels der Hausverwaltung nicht gemacht werden
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: erneut Rückgang der Wirtschaftsleistung, immer noch erhöhte Inflationsrate, deutlich erhöhtes Zins- und Baukostenniveau und schärfere energiepolitische Vorgaben (GEG)
 - Verhaltene Nachfrage nach Wohnimmobilien mit gesunkenen, aktuell aber wieder stagnierenden Preisen und steigendem Mietniveau
 - Käufermarkt (Angebot höher als die Nachfrage)

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.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen wäre bei Wohnungs- und Teileigentum vorzugsweise das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Dabei sind die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte verpflichtet, sämtliche notariell beurkundeten Kaufverträge zu sammeln und auszuwerten. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige haben die Möglichkeit diese direkten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung mit Angabe der exakten Lokalisation anzufordern. Allerdings konnte aufgrund des überaus trägen Marktgeschehens hier nur ein einziger Kaufpreis eines hinreichend vergleichbaren Objekts generiert werden. Darüber hinaus ist aber auch der Erhaltens- und Ausstattungsstandard der Wohnung nicht bekannt. Das klassische **Vergleichswertverfahren** muss deshalb ausscheiden bzw. der einzige zur Verfügung stehende Kaufpreis kann nur als grobe **Plausibilitätsprüfung** herangezogen werden.

Da Wohnungs- und Teileigentum aber auch nach Kapitalanlage- und Renditegesichtspunkten erworben wird und hinsichtlich des **Ertragswertverfahrens** die für eine marktkonforme Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt.

Das Sachwertverfahren muss ausgeschlossen werden, da bei Bestandsobjekten in der Regel weder seitens der Käufer noch der Verkäufer ein Bezug zum Herstellungsaufwand bei solch einem Immobilienotyp besteht.

3.2 Ertragswertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

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 großen 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).

3.2.2 Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert für dieses Objekt nun wie folgt ermittelt werden:

Wohnungseigentum Nr. 12	45 m ² WF x	8,50 €/m ² x	12 Mon. =	4.590 €
Jahresrohertrag				4.590 €
Mietausfallwagnis	2% v on	4.590 € =		92 €
Verwaltung	350 €/Wohneinheit x 1 WE =			350 €
Instandhaltung	15 €/m ² x 45 m ² =			675 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 24% v om Jahresrohertrag)			-1.117 €
Jahresreinertrag				3.473 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,75% und "ewiger Restnutzungsdauer":			36,36	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		3.473 € x 36,36 =		126.278 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
	Instandhaltungsstau	125 €/m ² WF x 45 m ² =		-5.625 €
	Mauerdurchbruch		pauschal	-3.000 €
	Bad- und z.T. Heizungsinstallation		pauschal	-25.000 €
				92.653 €
Ertragswert	rd.			95.000 €

3.2.3 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Waltenhofen gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken kann hier eine, allerdings sehr weite Spanne von rd. 6,0 bis 13,25 €/m² WF (monatlich nettokalt) angegeben werden¹. Aufgrund der Lage im 2. OG, ohne Lift und Balkon und des kaum mehr heutigen Anforderungen entsprechenden energetischen Standards, aber auch aufgrund der angenehmen, dreiseitigen Belichtung muss hier ein Ansatz herangezogen werden, der sich im mittleren, unteren Bereich der angegebenen Spanne bewegt.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an².

¹ Vgl. Mietspiegel Kempten 2023: Baujahrs Gruppe 1949-1960: 5,99 €/m² bis 7,98 €/m² WF
Internetplattform „immobilienscout24“ für II/2024: 9,32 €/m² bis 13,35 €/m² WF

² Hinsichtlich der Instandhaltung musste aber ein höherer Ansatz aufgrund des eingeschränkten Erhaltungszustands des Gemeinschaftseigentums zugrunde gelegt werden.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Die im Marktbericht 2022 publizierten Zinssätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Kempten können nicht herangezogen werden, da diese noch den Markt aus 2020 bis 2022 wiedergeben. Der IVD Bundesverband empfiehlt Zinssätze für Wohnungseigentum in einer Spanne von 1,5 bis 4,0 % für das Jahr 2023. Da es sich beim Bewertungsobjekt zwar um eine günstige Makrolage, aber nicht unbedingt um eine gesuchte Mikrolage handelt und hier auch von einer „ewigen“ Restnutzungsdauer ausgegangen wird und damit das (auch langfristige) Vermietungsrisiko steigt, wird ein Zinssatz im mittleren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet¹.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nun noch der Instandhaltungstau, die Schließung der Öffnung zur östlichen Nachbarwohnung, falls zukünftig keine gemeinsame Nutzung erfolgt, und eine Bad- und z.T. Heizungsinstallation wertmindernd zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Wertminderungsansätze werden pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Ertragswertermittlung eingestellt.

3.2.4 Plausibilitätsprüfung über Vergleichspreise

Nach den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte kann hier nur ein einziger Verkaufspreis eines hinreichend vergleichbaren Objekts angegeben werden. In 3/2022 wurde in der gleichen Anlage ein Objekt mit ebenfalls 45 m² WF, jedoch im 1. OG, für 2.985 €/m² WF veräußert. Unter Berücksichtigung eines Abschlags von rd. 10 % aufgrund des allgemeinen Preisrückgangs bei Wohnungseigentum kann der für das Bewertungsobjekt ermittelte Wert von rd. 2.806 €/m² WF vor Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten als durchaus plausibel eingestuft werden.

¹ In diesem Zusammenhang wird auch 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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird Wohnungs- bzw. Teileigentum i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, in städtebaulich verdichteten Lagen aber auch nach Kapitalanlage- und Renditegesichtspunkten gehandelt.

Da für das hier zu bewertende Objekt keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte (nur ein einziger Kaufpreis; vgl. unten) generiert werden konnte, wurde das Ertragswertverfahren herangezogen.

Hinsichtlich der Anwendung dieses Verfahrens standen die für eine marktgerechte Wertermittlung erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung, wobei sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere über den Liegenschaftszinssatz ausdrückt.

Da aber auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und ein, allerdings einziger generierbarer Kaufpreis eines annähernd vergleichbaren Objekts dem für das Bewertungsobjekt ermittelten Wert relativ nahe kommt, kann der Verkehrswert für das zu bewertende Objekt ohne weitere Anpassungen aus dem Ergebnis des vorangegangenen Ertragswertverfahrens übernommen werden.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Ertragswert, v or objektspezifischer Besonderheiten	126.278 €
relativer Wert WF	2.806 €/m ²
objektspezifische Besonderheiten	-33.625 €
Verkehrswert	95.000 €

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:

95.000 €

(fünfundneunzigtausend Euro)

Landsberg, 09.08.2024¹

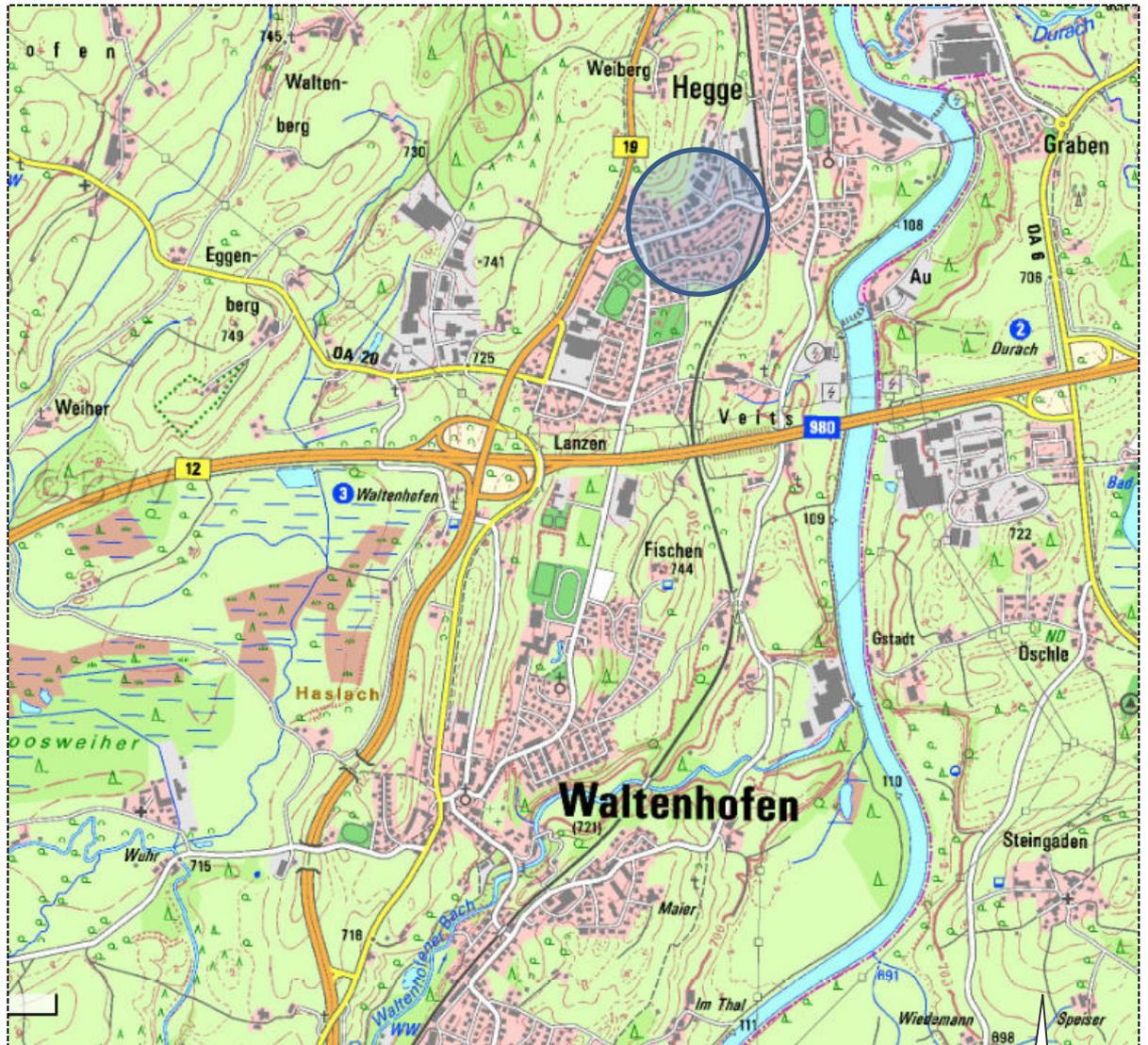
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



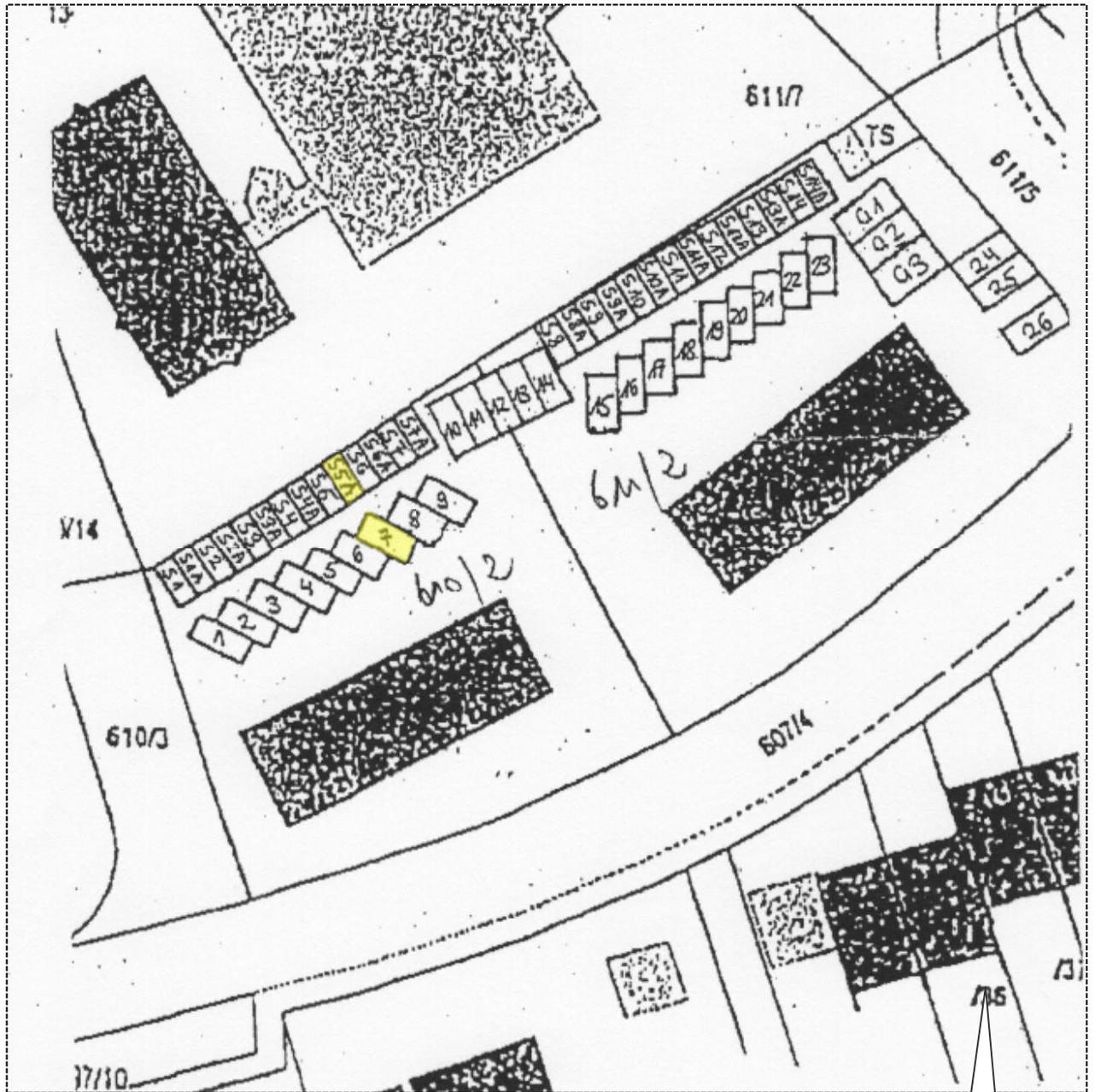
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild¹

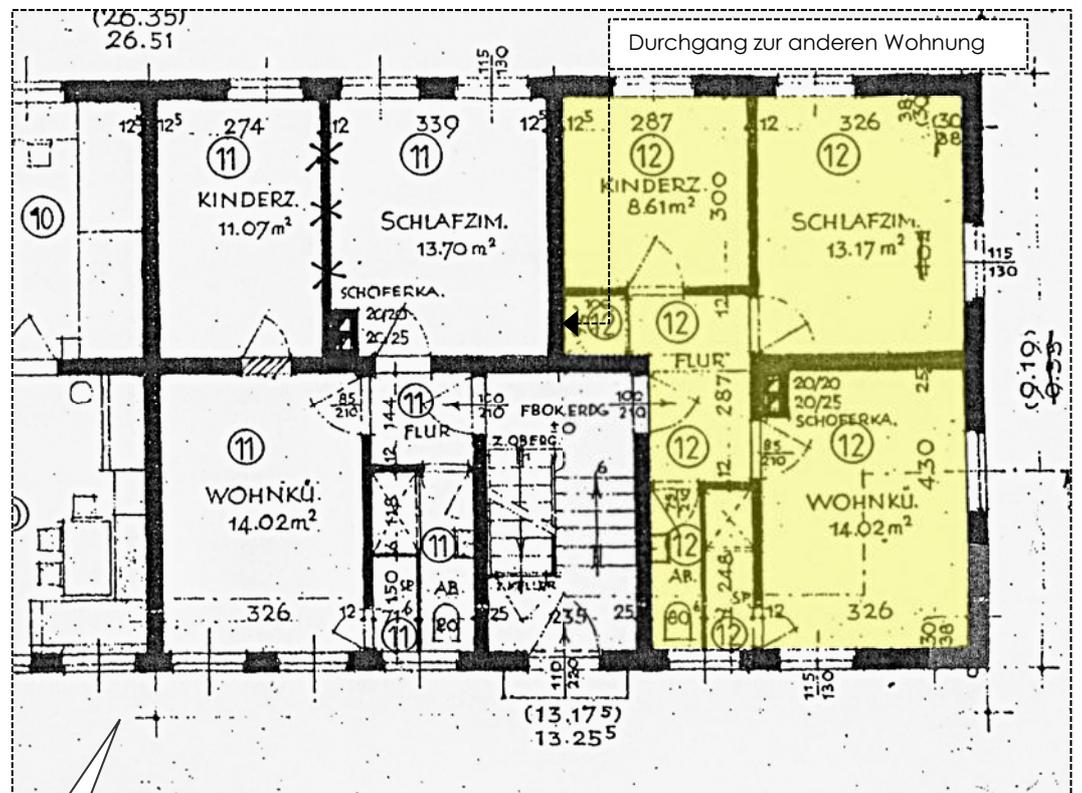
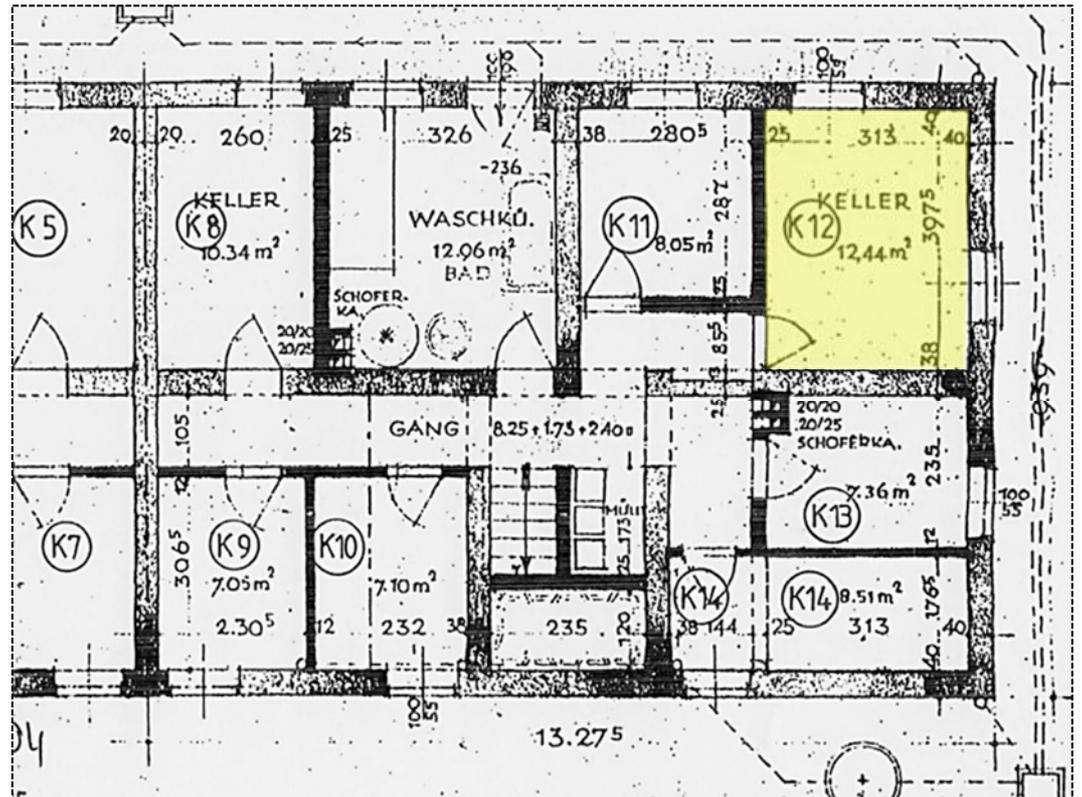


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Ausschnitt aus dem Teilungsplan: Sondernutzungsrechte bezügl. Kfz-Stellplatz Nr. 7 und „Schuppen“ S5A



Ausschnitt aus dem Teilungsplan: Sondernutzungsrecht bezüglich Kellerraum K12



Ausschnitt aus dem Teilungsplan: Grundriss 2. OG, Sondereigentum Nr. 12

Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Hauseingang



Treppenabgang ins KG



Ausstattungsstandard des Treppenhauses



Wohnungseingangstüren



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard in der Wohnung (Wände, Türen, Böden) und im „Bad“



Beispiel der Deckenverkleidungen

Blick in die Waschküche im KG



Das „Schupfengebäude“

Kfz-Stellplatz und Lagerfläche im „Schupfen“

