



Ösch 1
87452 Altusried

Telefon 08373 / 921423
w.adolf@t-online.de

Gutachten zur Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)



Freistehendes Einfamilienhaus

Flurstück 3050
Gemarkung Kempten (Allgäu)

Haldenweg 2
87439 Kempten (Allgäu)

In Sachen:

1) ./. 1)

– Antragsteller –

2) – Antragsgegner –

– Antragsteller –

2)

– Antragsgegner –

Geschäftsnummer: Amtsgericht Kempten (Allgäu)
Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren
Az.: K 39/22
Beschluss vom 10.01.2023

Gutachten-Nr.: 2303301

Fertigung vom 31.03.2023

Ausfertigung: PDF-Datei

Anzahl der Ausfertigungen: Vier + PDF-Datei + Anonymisierte Ausfertigung

Gutachtenumfang einschließlich Anlagen: 35 Seiten

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 3
2. Allgemeine Angaben	Seite 4
3. Beschreibende Angaben	Seite 9
4. Baurechtliche Angaben	Seite 13
5. Grundbuchangaben	Seite 14
6. Baubeschreibung	Seite 15
7. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite 18
8. Bodenwert	Seite 20
9. Sachwert	Seite 22
10. Verkehrswert (Marktwert)	Seite 25

- Anlage 1 Berechnung der Bruttogrundfläche, der Grund- und wertrelevanten Geschossfläche sowie der Wohnfläche
- 2 Grundriss Kellergeschoß, M 1 : 100
(Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 23.05.2001)
- 3 Grundriss Erdgeschoß, M 1 : 100
(Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 23.05.2001)
- 4 Grundriss Dachgeschoß, M 1 : 100
(Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 23.05.2001)
- 5 Schnitt, M 1 : 100
(Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 23.05.2001)
- 6 Lageplan, M 1 : 1.000
- 7 Fotos

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt:	Freistehendes Einfamilienhaus
	Flurstück 3050
	Gemarkung Kempten (Allgäu)
	Haldenweg 2
	87439 Kempten (Allgäu)
Wertermittlungsstichtag:	03.03.2023
Qualitätsstichtag:	03.03.2023
Grundstücksgröße:	Flurstück 3050: 425 m ²
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	Angesetzt 2001
Wohnfläche:	ca. 63,24 m ²
Bodenwert:	160.700,-- €
Sachwert:	405.600,-- €
Verkehrswert (Marktwert):	405.600,-- €
Verkehrswert (Marktwert) / Wohnfläche:	6.414,-- €/m ² Der Faktor ist wegen der geringen Wohnfläche nur bedingt aussagekräftig.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten (Allgäu)
Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten (Allgäu)

2.2 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1)

– Antragsteller –

2)

– Antragsteller –

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

gegen

1)

– Antragsgegner –

Prozessbevollmächtigter:

2)

– Antragsgegner –

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

2.3 Wertermittlungsstichtag

03.03.2023

2.4 Qualitätsstichtag

03.03.2023

2.5 Ortsbesichtigung

Am 03.03.2023,

anwesend:

,

der Verfasser

,

2.6 Fotos

Vom 03.03.2023.

2.7 Mieter

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet.

2.8 Unterlagen / Angaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016)
- II. Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlIV) vom 01.01.2004
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundbuchauszug vom 19.01.2022
- Internetauskunft zu den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 09.03.2023 (hier: Flächennutzungsplan)
- Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Kempten (Allgäu) vom 20.03.2023 hinsichtlich des Bauplanungsrechts bzw. weiterer baulicher Nutzbarkeit
- Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Kempten (Allgäu), vom 21.03.2023 hinsichtlich Baulasten
- Auskunft der Stadt Kempten (Allgäu) – Amt für Umwelt und Naturschutz – vom 13.03.2023 hinsichtlich Altlasten
- Einsicht in die Bau-/Hausakte der Stadtverwaltung Kempten (Allgäu) am 24.03.2023
- Beitragsrechnung der Bayerischen Versicherungskammer Bayern vom 05.12.2022 zur Gebäudebrandversicherung

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

- Versicherungsschein der vom 01.06.2022 zur Wohngebäudeversicherung
- E-Mail des Betreuers vom 15.03.2023 hinsichtlich Angaben zum Kaminkehrer, Energieausweis und zur Gebäudebrandversicherung
- Bauplanmappe Bauantrag-Nr.: 130/01, vom Betreuer zur Verfügung gestellt
- Plan-Mappe für Entwässerungs-Baugesuch BV-Nr. 135/01, vom Betreuer zur Verfügung gestellt
- Angaben im Verlauf der Ortsbesichtigung

2.9 Hinweise

2.9.1 Berechnungen / Baupläne

Für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) standen Baupläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Örtlichkeit nicht geprüft wurden. Bei den vorgenommenen Berechnungen (Bruttogrundfläche, Grund- und Geschossfläche sowie Wohnfläche) können Ungenauigkeiten entstanden sein.

Sämtliche Angaben sind als Ca.-Angaben zu verstehen.
Ein Aufmaß wurde seitens des Verfassers nicht vorgenommen.

2.9.2 Beschreibende Angaben

Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung, Grundstücksbeschreibung sowie Baubeschreibung dienen nur der allgemeinen Darstellung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

2.9.3 Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle dadurch begründeten Rechte bleiben vorbehalten. Sowohl Nachdruck als auch Vervielfältigung durch alle Verfahren, elektronische Speicherung und Vervielfältigung in elektronischen Medien, Herstellung von Mikrofilmen, Übertragung auf Medien (wie Papier, Transparente, Filme, Tonbänder) sind ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet und zusätzlich zu honorierten.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem angegebenen Zweck verwenden, nicht kürzen und ohne Genehmigung nicht an Dritte - auch nicht auszugsweise - weiterleiten.

2.9.4 Untersuchungen / Altlasten / Voraussetzungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bezgl. Trink-

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

wasserqualität, Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile) wird ausgeschlossen. Ebenso wurden die wohn- und gebäudetechnischen Einrichtungen und Anlagen nicht auf Funktionsfähigkeit und rechtliche Anforderungen überprüft, Funktions-tüchtigkeit wird unterstellt.

2.9.5 Überprüfung baurechtlicher Anforderungen / Baulasten

Laut telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Kempten (Allgäu) existiert für die Stadt Kempten (Allgäu) bisher kein Baulistenverzeichnis. Ob privatrechtliche Bestimmungen / Bindungen (wie Abstandsflächenübernahme) vorliegen, kann vom Verfasser daher nicht beurteilt werden.

Einsicht in die Bau-/Hausakte der Stadtverwaltung Kempten (Allgäu) ergab, dass bei der Abnahme des Gebäudes zahlreiche Mängel festgestellt wurden. Vom Verfasser wurde nicht überprüft, ob sämtliche dieser Mängel behoben worden sind.

2.9.6 Kaminkehrer (laut Angabe)

2.10 Energieeinsparverordnungen / Energieausweis

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt laut Angabe nicht vor. Für hieraus resultierende Werte keine Gewähr.

2.11 Angaben zur Brandversicherung

Das Wohngebäude Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu) ist bei der versichert. Die Versicherungssumme 1914 (Neubauwert) beträgt 17.400,-- M. Es besteht eine gleitende Neuwertversicherung. Die aktuelle Versicherungssumme beträgt bei einem Anpassungsfaktor laut Versicherungsschein =
$$17.400,-- \text{ M} \times 24,06 = \underline{\underline{418.644,-- \text{ €}}}$$

2.12 Angaben zu ökologischen Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Kempten (Allgäu) – Amt für Umwelt und Naturschutz – vom 13.03.2023 liegen für das Grundstück Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu), Flurstück 3050, Gemarkung Kempten (Allgäu) im Altlastenkataster keine Eintragungen vor.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

2.13 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
KG	Kellergeschoss
NHK	Normalherstellungskosten
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

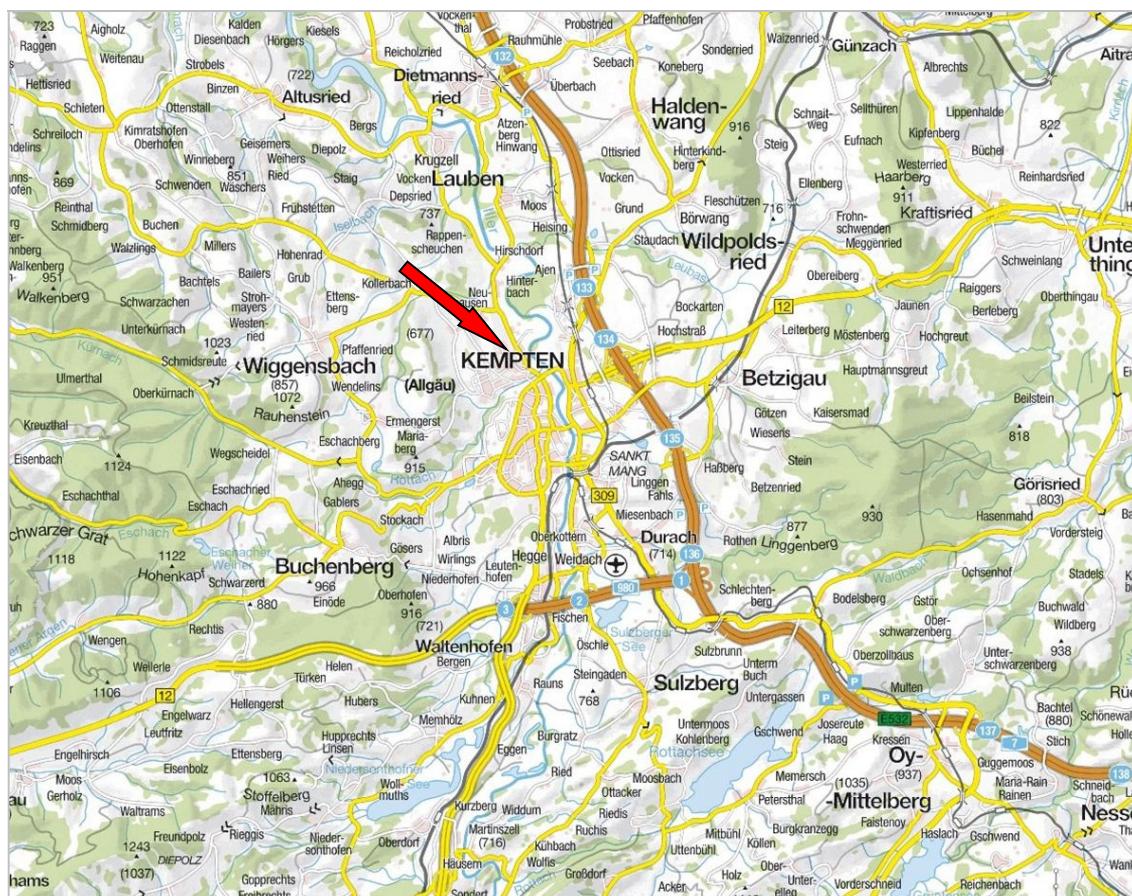
3. Beschreibende Angaben

3.1 Makrolage

Bundesland Bayern,
Regierungsbezirk Schwaben,
kreisfreie Stadt Kempten (Allgäu).

Die Stadt Kempten (Allgäu) zählt mit den Städten Worms, Trier und Augsburg zu den ältesten Städten Deutschlands. Von allen Städten Deutschlands mit mehr als 50.000 Einwohnern ist die Stadt Kempten (Allgäu) die am höchsten gelegene.

Die Stadt liegt in der südlichsten Ferienregion, mitten im Allgäu, das ein beliebtes Ferienziel für Sommerurlauber und Wintersportler darstellt.



Übersichtsplan M ca. 1:200.000

Die Stadt Kempten (Allgäu) ist Hochschulstadt und Sitz zahlreicher regional, national und international tätiger Unternehmen (wie die Logistikdienstleister Dachser und Lebert, das Molkereiunternehmen Edelweiß, die Firma Liebherr, die Kemptener Maschinenfabrik als Tochterunternehmen des Traktorenherstellers Fendt, Firma VG Nicolaus und die Einzelhandelskette Feneberg Lebensmittel).

Dienstleister sind zum Beispiel die Deutsche Post AG, der Mineralölhandel Adolf Präg, die Autohäuser Abt und Seitz, der Allgäuer Zeitungsverlag, die Einzelhandelskette Feneberg Lebensmittel sowie zahlreiche Banken und die Sparkasse Allgäu.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

Kempten (Allgäu) gilt als die Einkaufsstadt des Ober- und Ostallgäus. Gute Umsätze im Einzelhandel sorgen für eine hohe Zentralität der Stadt.

Im Jahr 2019 erwirtschaftete Kempten (Allgäu) ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von rund 3,67 Mrd. Euro. Das BIP 2019 betrug 53.191 € pro Kopf (Bayern 38.269 €, Deutschland 41.508 €).

Seit dem Jahr 1977 befindet sich in Kempten (Allgäu) die Hochschule mit rund 6.000 Studierenden.

Die Beschäftigungsstruktur (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) wird maßgeblich geprägt durch die Wirtschaftssektoren „Dienstleistungen“ (insgesamt rund 80 %), davon „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ (rund 30 %). Das produzierende Gewerbe hat einen Anteil von etwa 19,5 %. Die Sektoren „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ stellen einen untergeordneten Wirtschaftsanteil dar.

Die Bevölkerungsentwicklung wird nach einer Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für die Stadt Kempten (Allgäu) bis zum Jahr 2031 als stabil eingestuft.

Der Stadt Kempten (Allgäu) werden gemäß „Prognos Zukunftsatlas 2022 – Das Ranking für Deutschlands Regionen“ folgende Kriterien zugeordnet:

- Region mit hohen Chancen
- Region mit hoher Dynamik
- Region mit sehr hoher Stärke

In der Rangliste aller 400 Kreise und kreisfreien Städte nimmt die Stadt Kempten (Allgäu) den Platz 42 ein.

Wichtige statistische Daten der Stadt Kempten (Allgäu) sind:

- Höhe: 646 m ü. NHN bis 915 ü.NHN (Rathausplatz 646 m ü.NHN)
- Fläche: 63,29 km²
- Einwohner: 71.918 (Stand 31.12.2022)
- Bevölkerungsdichte: 1.120 Einwohner je km²
- Arbeitslosenquote (Stand 12/2022)
Kempten (Allgäu) 3,2 %

(Quellen: Statistischer Jahresbericht Kempten 2021, Eckdaten der Stadt Kempten (Allgäu) vom Dezember 2022).

Die Stadt Kempten (Allgäu) liegt etwa 30 km südlich von Memmingen und etwa 30 km nördlich von Oberstdorf.

Die Nähe zu den österreichischen Bundesländern Tirol und Vorarlberg kennzeichnen ebenfalls die geographische Lage der Stadt.

Die Stadt Kempten (Allgäu) ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Es bestehen Anbindungen an die A7 Ulm-Füssen sowie die A 980. Über die B 12 besteht Verbindung nach Kaufbeuren/Marktobendorf/Buchloe (dort Anschluss an die A 96 München – Lindau) und über die B 19 nach Oberstdorf. Vom Hauptbahnhof Kempten (Allgäu) gibt es Verbindungen nach München, Ulm, Lindau (Bodensee) und Immenstadt / Sonthofen / Oberstdorf.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

Der Verkehrsflughafen Memmingen (Allgäu Airport) ist ca. 29 km von Kempten (Allgäu) entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu) liegt im nordwestlichen Stadtgebiet Kemptens, im Stadtteil Halden, auf der Nordseite des Einmündungsbereiches der Dreherstraße in den Haldenweg.



Stadtplan M ca. 1:20.000

Die Straße Haldenweg ist eine gering bis normal befahrene Ortsstraße, asphaltiert mit beidseitig asphaltierten Gehwegen. Die Dreherstraße ist gering befahrene Ortsstraße, asphaltiert mit beidseitig asphaltierten Gehwegen. Beide Straßen liegen in einer 30-km/h-Zone.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

Die unmittelbare Umgebung wird durch Wohnbebauung mit E + D und E+1+D in Hanglage geprägt.

Aufgelockerte Bebauung.

Gute und ruhige Wohnlage.

3.3 Erschließung und Verkehrsanbindung

Das Grundstück Flurstück 3050 der Gemarkung Kempten (Allgäu) ist wie folgt erschlossen:

Der Zugang zum Grundstück ist über den Haldenweg und die Dreherstraße möglich. Die Zufahrt zu der Pkw-Stellfläche erfolgt von der Dreherstraße.

Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Medien sind vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden (Lotterbergstraße).

Normale individuelle und normale öffentliche Verkehrsanbindungen.

Zufahrt zur Autobahn Ulm – Füssen (Anschlussstelle „Kempten“) ca. 3,8 km östlich entfernt.

Über den Adenauerring und Heussring Anbindung an die Bundesstraße B 19.

Bushaltestellen sind in der unmittelbaren bis näheren Umgebung.

3.4 Entfernungen (Luftlinie)

Kempten (Stadtmitte) ca. 2,1 km südöstlich,
Hauptbahnhof Kempten ca. 3,6 km süd-/südöstlich.

3.5 Grundstücksbeschreibung Flurstück 3050, Gemarkung Kempten (Allgäu)

Eckgrundstück,
mit dem freistehendem Gebäude Haldenweg 2 bebaut,
dreieckförmiger Zuschnitt,
auf der Ost-/Nordostseite der Dreherstraße und Westseite des Haldenweges gelegen,
vermessen und abgemarkt.

Grundstück nach Osten um ca. 2 m bis 3 m abfallend.
Ausdehnung in Nord-/Südrichtung ca. 29 m,
Länge am Haldenweg ca. 31 m,
Länge an der Dreherstraße ca. 32 m.

Für die Bewertung wurden keine Untersuchungen auf Bodenbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse oder Altlasten durchgeführt. Nachteilige Eigenschaften werden nicht zu Grunde gelegt.

Lage und Zuschnitt des Flurstücks siehe Anlage 6.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
 Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

4. Baurechtliche Angaben

4.1 Rechtlich zulässige Nutzung

Laut Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.

Aus den Darstellungen eines Flächennutzungsplans lässt sich jedoch kein Baurecht ableiten.

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 442 „Halde-Süd“ vom 22.04.1966 (Rechtskraft) mit folgenden wesentlichen Festsetzungen für das Flurstück 3050, Gemarkung Kempten:

- WR = Reines Wohngebiet
- Zulässig sind Erd- und Untergeschoss
- Festsetzung von Baugrenzen
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,4

Für die Verkehrs-/Marktwertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass die aufstehende Bebauung genehmigungskonform errichtet wurde und damit die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten worden sind.

Hinsichtlich der Festsetzung für die GRZ und GFZ wird im textlichen Teil des Bebauungsplanes ausgeführt: „Für die Grund- und Geschossflächenzahlen werden die zulässigen Werte des § 17 BauNVO (1962) festgesetzt, soweit durch die festgesetzten Baulinien kein geringeres Maß zulässig ist“.

Laut mündlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Kempten (Allgäu) dürften eine bauliche Erweiterung nach Süden (unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen) und ein Ausbau des Dachgeschosses denkbar sein. Genauere und verbindliche Aussagen sind jedoch nur über eine schriftliche Bauvoranfrage möglich, die nicht im Auftragsumfang enthalten ist.

4.2 GRZ und WGFZ der vorhandenen Bebauung

Grundfläche	ca. 90,06 m ²
Wertrelevante Geschoßfläche	ca. 157,61 m ²

$$\text{GRZ} = \frac{90,06 \text{ m}^2}{425 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{\underline{0,21}}$$

$$\text{WGFZ} = \frac{157,61 \text{ m}^2}{425 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{\underline{0,37}}$$

Berechnungen siehe Anlage 1.

WGFZ = Wertrelevante Geschoßflächenzahl gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

5. Grundbuchangaben

5.1 Titelblatt

Amtsgericht Kempten (Allgäu)
Grundbuch von Kempten (Allgäu)
Band 476, Blatt 15.753

5.2 Bestandsverzeichnis

Gemarkung Kempten (Allgäu)
Flurstück 3050
Wirtschaftsart und Lage:
Haldenweg 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten
Größe: 425 m²

5.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

5.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Nicht berücksichtigt.

5.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Nicht berücksichtigt.

5.6 Hinweise

Die in Abteilung II eingetragenen Belastungen und die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundschulden bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und werden deshalb nicht weiter aufgeführt.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

6. Baubeschreibung

6.1 Gebäudeübersicht

Das Grundstück Flurstück 3050 der Gemarkung Kempten (Allgäu) ist mit dem freistehendes Einfamilienhaus Haldenweg 2 bebaut. Baujahr laut Unterlagen mit 2001 angesetzt. Das Wohngebäude besteht aus Keller-, Erd- und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Der Hauszugang befindet sich auf der Nordostseite. Das Erdgeschoss liegt ca. 5 m über dem Straßenniveau (siehe Foto 2).

6.2 Rohbau Wohngebäude

6.2.1 Konstruktion

Massivbauweise in Mauerwerk und Beton.
Fassaden Verputz mit Anstrich.

6.2.2 Decken

Betonmassivdecken.

6.2.3 Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Schalung.

6.2.4 Dacheindeckung

Betonpfannen (laut Bauplan, siehe Anlage 5).

6.2.5 Spenglerarbeiten

Kupferblech.

6.2.6 Treppen

Betontreppen, Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag, Holzhandlauf.

6.3 Ausbau Wohngebäude

6.3.1 Fenster und Fenstertüren

Kunststoffausführung mit Isolierverglasung.
Überwiegend Kunststoffrollläden.

6.3.2 Türen

Eingangsbereich im Erdgeschoss in Kunststoffausführung mit isolierverglasten Einsätzen.
Innentüren meist Holztüren, glatte Türblätter, teils mit Glaseinsatz.
Im Kellergeschoss vereinzelt Metalltür.

6.3.3 Heizung

Gaszentralheizung.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

6.3.4 Warmwasserbereitung

Zentral.

6.3.5 Sanitär

Dem Baujahr entsprechende Ausstattung.

Bad/WC: Einbauwanne,
Waschbecken mit Mischbatterie,
WC mit Unterputzspülkasten.

6.3.6 Küche

Die angetroffene Kücheneinrichtung wird nicht mit bewertet, deshalb erfolgt keine weitere Beschreibung.

6.3.7 Elektroinstallation

Übliche, dem Baujahr entsprechende Ausstattung.

6.3.8 Wand- und Deckenbehandlung

Meist Verputz mit Anstrich oder tapeziert.
Bad/WC raumhoch gefliest.
Küche mit Teilverfliesung.

6.3.9 Fußböden

Fliesenbelag oder Teppichboden.
Im Kellergeschoss auch Estrichboden.

6.3.10 Sonstiges

- Heizkörper zum Teil auch im Kellergeschoss.
- Im Wohnzimmer ein Feststoffofen.
- Im Heizungsraum Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.
- Westlicher Raum im Kellergeschoss mit Bodeneinlauf, verglaste Fenster mit Lichtschächten.

6.4 Wohnfläche / Nutzung

Reine Wohnnutzung.

Die überschlägig ermittelte Wohnfläche beträgt für das

Erdgeschoss ca. 63,24 m²

Wohnfläche einschließlich 3 % Putzabzug.

Berechnung der Wohnfläche siehe Anlage 1.

6.5 Beurteilung

Dem Baujahr entsprechende Bauweise und Ausstattung.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

6.6 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Nicht bebaute/befestigte Flächen mit Rasenbewuchs.
- Einfriedung als Holzlattenzaun. Der angetroffene Jägerzaun wurde von der Stadt Kempten (Allgäu) errichtet.
- An der Westseite des Kellergeschosses Betonstützwand.
- Eingangsstufen / Eingangsbereich in Betonausführung (siehe Foto 3), teilweise Naturstein oder Kleinpflaster.
- Terrasse mit Betonplatten befestigt.
- Pkw-Stellplatzbereich mit Betonverbundsteinen befestigt.
- An der Südostseite des Gebäudes Gartentreppen mit Stufen in Waschbetonausführung.

6.7 Baulicher Zustand

Der Unterhaltungszustand des Wohngebäudes kann als zum Teil stark abgenutzt eingestuft werden, es besteht ein deutlicher Renovierungsbedarf, einzelne Reparaturen sind durchzuführen.

Die Außenanlagen sind einfach gepflegt und unterhalten, zahlreiche Reparaturen sind vorzunehmen.

Im Verlauf der Ortsbesichtigung wurden im Wesentlichen angetroffen:

- Die Sanitärausstattung ist als austauschbedürftig einzustufen.
- Der Teppichboden weist starke Abnutzungen auf.
- Malerarbeiten im Innenbereich sind vorzunehmen.
- Das Fallrohr an der Südostseite des Gebäudes ist zu reparieren (siehe Foto 1).
- Garteneinfriedung zum Teil morsch.
- Der Zugangsbereich weist starken Reparaturbedarf auf (siehe Foto 3).
- Gartentreppen an der Südostseite des Gebäudes stark ungleichmäßig abgesenkt.

6.8 Betonstützmauer am Haldenweg

Einsicht in die Bau-/Hausakte der Stadt Kempten (Allgäu) ergab, dass die Stützmauer am Haldenweg auf Kosten der Stadt Kempten (Allgäu) errichtet wurde und dass die Kosten für den Unterhalt der Mauer auch die Stadt Kempten (Allgäu) trägt.

In Punkt VI des Tauschvertrages vom 05.04.1967 wird hierzu ausgeführt:

- „Die Stadt Kempten verpflichtet sich, auf ihre Kosten
- a) an der neuen Grenze entlang des Haldenweges eine Stützmauer mit einem Zaun darauf zu errichten, wobei auch die Kosten für den Unterhalt der Mauer die Stadt Kempten zu tragen hat.
 - b) Den jetzigen Zugang zum Haus Haldenweg 2 an die nördliche Grenze zu verlegen und die übrige an Herrn verkaufte Fläche bis auf die Höhe des jetzigen Gartens aufzufüllen, in gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen und anzulegen, sowie die bestehende Treppe zu entfernen.“

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

7. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 8 „Ermittlung des Verkehrswerts“ der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
(Teil 3, Abschnitt 1, § 24 bis § 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren
(Teil 3, Abschnitt 2, § 27 bis § 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren
(Teil 3, Abschnitt 3, § 35 bis § 39 ImmoWertV)
einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundsätzlich kann der Verkehrswert (Marktwert) bebauter Grundstücke im Wege eines direkten / unmittelbaren Preisvergleiches auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise am besten ermittelt werden. Auf die Problematik „geeigneter“ Vergleichspreise wird in der Literatur eingehend eingegangen.

In Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis-Verlag wird auf Seite 1071 ff. unter anderem ausgeführt, dass „*bei einem unmittelbaren Preisvergleich dem Sachverständigen die Beschaffenheit der auf den Vergleichsgrundstücken vorhandenen Bebauung vollumfänglich bekannt sein muss, insbesondere die Bauart und Bauweise, die Wohn- bzw. Nutzflächen, der bauliche Zustand einschließlich des energetischen Zustands, der Gebäudestandard (Ausstattung), die Restnutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen und unterlassener Instandhaltungen, Baumängel und Bauschäden, ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, werterhöhende Rechte und wertmindernde Belastungen usw. Diese können von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Rahmen der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung nicht umfänglich erfasst werden. Defizite bestehen z.B. hinsichtlich des Baujahrs, unterlassener Instandhaltungen bzw. durchgeführter Modernisierungen, der Geschoss-, Wohn- bzw. Nutz- sowie Brutto-Grundfläche, der Unterkellerung, der Ausstattung und der Qualität der baulichen Anlagen, der energetischen Eigenschaften, des Zustands der Objekte, der Rechte und Belastungen sowie sonstiger in § 2 Abs. 3 ImmoWertV genannter und bei der Marktwertermittlung zu beachtender wertbestimmender Merkmale des Gebäudes*“.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

„Das Dilemma des direkten Preisvergleichs für die Vergleichswertermittlung bebauter Grundstücke besteht nun aber darin, dass das (zum jeweiligen Kaufzeitpunkt) im Einzelfall gegebene Innenleben der bebauten Vergleichsobjekte mit der Kaufpreissammlung für einen fundierten Preisvergleich nicht hinreichend erfassbar ist. Denn weder der Gutachterausschuss noch der Sachverständige hat ein Betretungsrecht der baulichen Anlage und wäre im Übrigen mit der Erfassung aller baulichen Merkmale personell überfordert. Es muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Vergleichsobjekte vielfach noch nicht einmal von außen besichtigt werden.“

„Angesichts dieser Sachlage ist die Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken i.d.R. nicht gegeben.“

Aus diesen genannten Gründen wird das Vergleichswertverfahren im vorliegenden Fall nicht angewendet.

Das Ertragswertverfahren wird im bewertungsgegenständlichen Fall ebenfalls nicht angewandt, da derartige Objekte erfahrungsgemäß vorrangig nach Sachwertkriterien beurteilt werden, Ertragswertkriterien werden für das Objekt als nicht kaufentscheidend eingestuft.

Zur Wertermittlung des Versteigerungsobjektes wird der Verkehrswert (Marktwert) daher ausschließlich auf der Grundlage des Sachwertverfahrens (Teil 3, Abschnitt 3, § 35 bis 39 ImmoWertV vom 14. Juli 2021) herangezogen.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

8. Bodenwert

8.1 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Grundstücksmerkmale und allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m² Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Das Flurstück 3050 der Gemarkung Kempten (Allgäu) liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 02901 „Halde“.

Das der Bodenrichtwertzone zugehörige fiktive Bodenrichtwertgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- Baureifes Land
- Erschließungsbeitrags- / Kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (ebf)
- Wohnbaufläche
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,50

Der zuletzt ermittelte Bodenrichtwert wurde per 01.01.2022 wie folgt angegeben: 360,-- €/m²

„Die dem Bodenrichtwert zugeordnete wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist nicht identisch mit der planungsrechtlichen GFZ nach BauNVO, sondern orientiert sich an der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Richtwertgebietes bzw. an der baulichen Ausnutzung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird“ (Erläuterung zur Bodenrichtwertauskunft).

8.2 Kaufpreise

Da Kaufpreise nicht vorliegen, wird der Bodenwert auf Basis des mittelbaren Preisvergleiches (über den geeigneten Bodenrichtwert) abgeleitet.

8.3 Bodenwert

$$425 \text{ m}^2 \times 378,-- \text{ €/m}^2 \text{ (ebf)} = 160.650,-- \text{ €}$$

rund 160.700,-- €

8.4 Anpassungskriterien

Unterschiede des Grundstücks Flurstück 3050 der Gemarkung Kempten (Allgäu) gegenüber dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück werden im Folgenden aufgeführt und soweit zutreffend berücksichtigt.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

Das Flurstück 3050 der Gemarkung Kempten (Allgäu) ist mit 425 m² kleiner als die durchschnittliche Größe der Grundstücke des Richtwertgebiets. Ein Zuschlag von 15 % wird für erforderlich erachtet.

Der Zuschnitt und die Lage als Eckgrundstück sind jedoch schlechter als die Grundstücke des Richtwertgebietes. Ein Abschlag von 10 % ist gerechtfertigt.

Die Umgebung des Flurstückes kann bezogen auf die Bodenrichtwertzone als durchschnittlich eingestuft werden. Ein Zu-/Abschlag ist ebenfalls nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich damit wie folgt:

Ausgangswert Bodenrichtwert:	360,00 €/m ²
Zuschlag Größe:	360,-- €/m ² x 0,15 = + 54,00 €/m ²
Abschlag Zuschnitt / Ecklage:	360,-- €/m ² x 0,10 = - 36,00 €/m ²
Zu-/Abschlag Umgebung:	360,-- €/m ² x 0,00 = ± <u>0,00 €/m²</u>
	<u>378,00 €/m²</u>

Die WGFZ des Bewertungsobjektes auf Basis des § 16 Abs. 4 ImmoWertV liegt mit 0,37 unter der WGFZ des fiktiven Bodenrichtwertgrundstückes.

Theoretisch wäre eine Umrechnung anhand von Umrechnungskoeffizienten erforderlich. Das Grundstück ist jedoch baulich noch nicht ganz ausgenutzt (vergleiche Ausführungen unter Punkt 4.1 des vorliegenden Gutachtens). Da ohne eine entsprechende schriftliche Auskunft keine Aussage zum Umfang dieser baulichen Erweiterung möglich ist, bleibt eine Wertkorrektur unberücksichtigt.

Die zwischen dem Stichtag der Wertermittlung (= 03.03.2023) und dem Stichtag des Bodenrichtwertes (= 01.01.2022) stattgefundene Marktentwicklung wird im nachfolgenden Wertermittlungsverfahren (Sachwertverfahren) berücksichtigt.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
 Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

9. Sachwert

9.1 Sachwert der baulichen Anlagen

9.1.1 Herstellungswert 2023

Preisindex für Wohngebäude, Basisjahr 2015 = 100, umbasiert auf Basis 2010 = 100 (Quelle: Statistisches Bundesamt).

$$\text{VI. Quartal 2022} = 171,7$$

Für März 2023 angesetzt mit 171,7.

$$270,18 \text{ m}^2 \times 695,-- \text{ €/m}^2 \times 1,717 = \underline{\underline{322.410,-- \text{ €}}}$$

Die Baunebenkosten sind im Wertansatz enthalten.

Ansatz der Kostenkennwerte gemäß NHK 2010. Für das Wohngebäude wurde der Kostenkennwert der Gruppe 1,01 (Wert für freistehende Einfamilienhäuser mit KG, EG, DG, DG nicht ausgebaut), Standardstufe 3 (= 695,-- €/m²) angesetzt.

Berechnung der Bruttogrundfläche siehe Anlage 1.

9.1.2 Alterswertminderung

Baujahr	2001
Gebäudealter	22 Jahre
Gesamtnutzungsdauer angesetzt	80 Jahre
Restnutzungsdauer	58 Jahre
Alterswertminderung (linear)	27,50 %
	$322.410,-- \text{ €} \times 0,2750 = \underline{\underline{88.663,-- \text{ €}}}$

9.1.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungswert 2023	322.410,-- €
- Alterswertminderung	- 88.663,-- €
- Rundung	- 47,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen	<u><u>233.700,-- €</u></u>

9.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Wie Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Bewuchs, Bodenbefestigungen, Gartengestaltung, Nebengebäude, Einfriedung, Treppen, Stützmauer an der Westseite des Gebäudes.

Zeitwert pauschal angesetzt mit 10.000,-- €

das sind rund 3,1 % des Herstellungswertes 2023.

Hinweis:

Die Stützmauer zum Haldenweg einschließlich des darauf befindlichen Jägerzauns blieb wertmäßig unberücksichtigt, da diese von der Stadt Kempten (Allgäu) auf ihre Kosten errichtet worden sind (siehe auch Ausführungen unter Punkt 6.8 des vorliegenden Gutachtens).

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
 Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

9.3 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (siehe Punkt 8.3)	160.700,- €
Sachwert der baulichen Anlagen (siehe Punkt 9.1.3)	+ 233.700,- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen (siehe Punkt 9.2)	+ <u>10.000,- €</u>
Vorläufiger Sachwert	<u>404.400,- €</u>

9.4 Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten (Allgäu) hat bisher keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Nach telefonischer Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser 1,27, die Spanne reicht von 1,04 bis 1,61. Der Auswertungszeitraum umfasst die Jahre 2020 bis 2022 (bis 01.07.2022). Die offizielle Veröffentlichung der Sachwertfaktoren soll im Grundstücksmarktbericht erfolgen, dessen Erscheinen für Mitte des Jahres 2023 geplant ist. Die dem Sachverständigen erteilten mündlichen Daten / Faktoren stehen daher unter dem Vorbehalt der Bestätigung durch die Angaben im Grundstücksmarktbericht.

Die Lage des Bewertungsobjektes im Einmündungsbereich der Dreherstraße in den Haldenweg ist als eher nachhaltig zu beurteilen. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der derzeitigen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit steigenden Bauzinsen und zurückhaltender Nachfrage / nachgebenden Kaufpreisvorstellungen wird der Sachwertfaktor am unteren Rand der genannten Spanne (= 1,04) angesetzt.

9.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$\text{Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)} = 1,04$$

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich wie folgt:

$$404.400,- \text{ €} \times 1,04 = 420.576,- \text{ €} \\ \text{rund } \underline{\underline{420.600,- \text{ €}}}$$

9.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hierunter fallen gemäß ImmoWertV Sonderwerte z.B. für Baumängel / Bauschäden, Mehr- oder Minderwerte, Mietausfall für Leerstand / Mietfreie Zeiten und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuches.

Am Bewertungsobjekt besteht ein deutlicher Renovierungsbedarf, Reparaturen (auch an den Außenanlagen) sind vorzunehmen. Im Einzelnen siehe Ausführungen unter Punkt 6.7 des vorliegenden Gutachtens.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

Zur Beseitigung der Bauschäden / Vornahme der Reparaturen wird eine Wertminderung in Höhe von 15.000,-- € des marktangepassten vorläufigen Sachwertes für erforderlich erachtet, das sind rund 3,6 % von 420.600,-- €.

Der angesetzte Wertminderungsbetrag ist nicht mit den Kosten zur Beseitigung der Bauschäden bzw. vorzunehmender Renovierungen gleichzusetzen. Der Wertminderungsbetrag wurde nach sachverständigem unter Berücksichtigung der derzeitigen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen angesetzt.

9.7 Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (siehe Punkt 9.5)	420.600,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 9.6)	- <u>15.000,-- €</u>
Sachwert	<u>405.600,-- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

10. Verkehrswert (Marktwert)

10.1 Definition

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Laut § 194 BauGB.

10.2 Zusammenfassung und Begründung

Folgender Wert wurde ermittelt:

Sachwert (siehe Punkt 9.7) 405.600,- €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das freistehende Einfamilienhaus entspricht dem Sachwert.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergab sich für das als vermietungsfrei zu Grunde gelegte freistehende Einfamilienhaus in

Haldenweg 2
87439 Kempten (Allgäu)

zum Wertermittlungsstichtag

03.03.2023

folgender Verkehrswert (Marktwert):

Sachwert 405.600,- €
Verkehrswert (Marktwert) **405.600,- €**

in Worten: Vierhundertfünftausendsechshundert Euro

$$\frac{\text{Verkehrswert (Marktwert)}}{\text{Wohnfläche}} = \frac{405.600,- \text{ €}}{63,24 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{\underline{6.414,- \text{ €/m}^2}}$$

Der Faktor ist wegen der geringen Wohnfläche nur bedingt aussagekräftig.

Altusried, 31.03.2023

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
 Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

Berechnung der Bruttogrundfläche

Wohngebäude

Kellergeschoss	9,490 m x	9,490 m	=	90,06 m ²
Erdgeschoss	9,490 m x	9,490 m	=	90,06 m ²
Dachgeschoss	9,490 m x	9,490 m	=	<u>90,06 m²</u>
				<u>270,18 m²</u>

Berechnung der Grundfläche

Wohngebäude

Erdgeschoss	9,490 m x	9,490 m	=	<u>90,06 m²</u>
-------------	-----------	---------	---	----------------------------

Berechnung der Grundfläche ohne sonstige befestigte Grundstücksoberflächen.

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche

Wohngebäude

Erdgeschoss	9,490 m x	9,490 m	=	90,06 m ²
Dachgeschoss	9,490 m x	9,490 m x 0,75	=	<u>67,55 m²</u>
				<u>157,61 m²</u>

Die wertrelevante Geschossfläche wurde auf Basis des § 16 Abs. 4 ImmoWertV berechnet.
 Dabei wurde die Fläche des nicht ausgebauten Dachgeschosses mit 75 Prozent angesetzt.

Berechnung der Wohnfläche

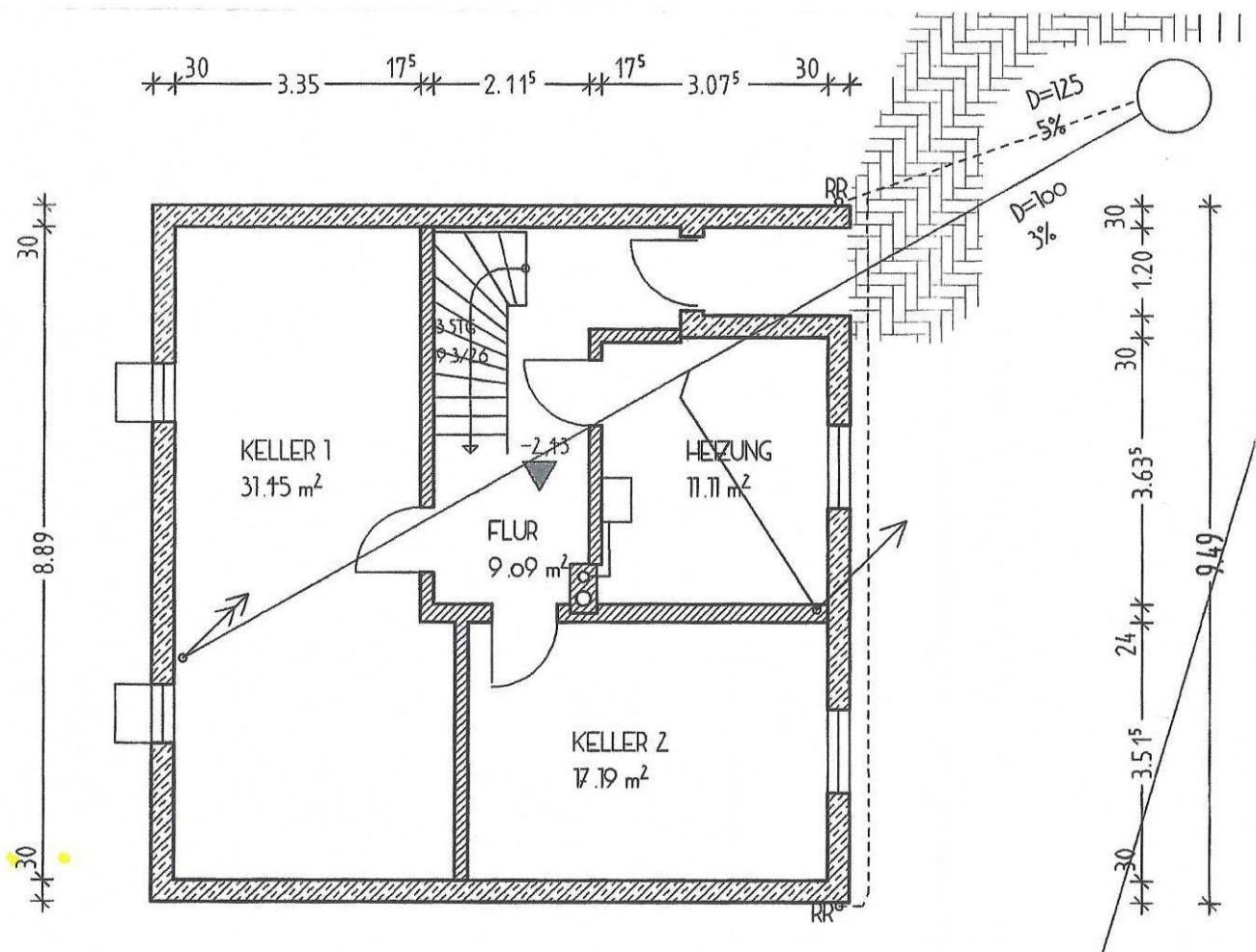
Erdgeschoss

Wohnen	4,825 m x	3,450 m	=	16,65 m ²
Kochen	3,010 m x	3,570 m	=	10,75 m ²
Kind	3,760 m x	2,760 m	=	10,38 m ²
Bad	2,385 m x	2,035 m	=	4,85 m ²
Schlafen	3,285 m x	3,385 m	=	11,12 m ²
Windfang	2,185 m x	1,325 m	=	2,90 m ²
Diele	1,000 m x	3,630 m		
	+ 1,060 m x	0,815 m		
	+ 2,425 m x	1,570 m		
	+ 0,700 m x	0,550 m		
	- 0,550 m x	0,250 m	=	<u>8,55 m²</u>
				65,20 m ² x 0,97 = <u>63,24 m²</u>

Sämtliche Angaben sind als Circa-Angaben zu verstehen.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

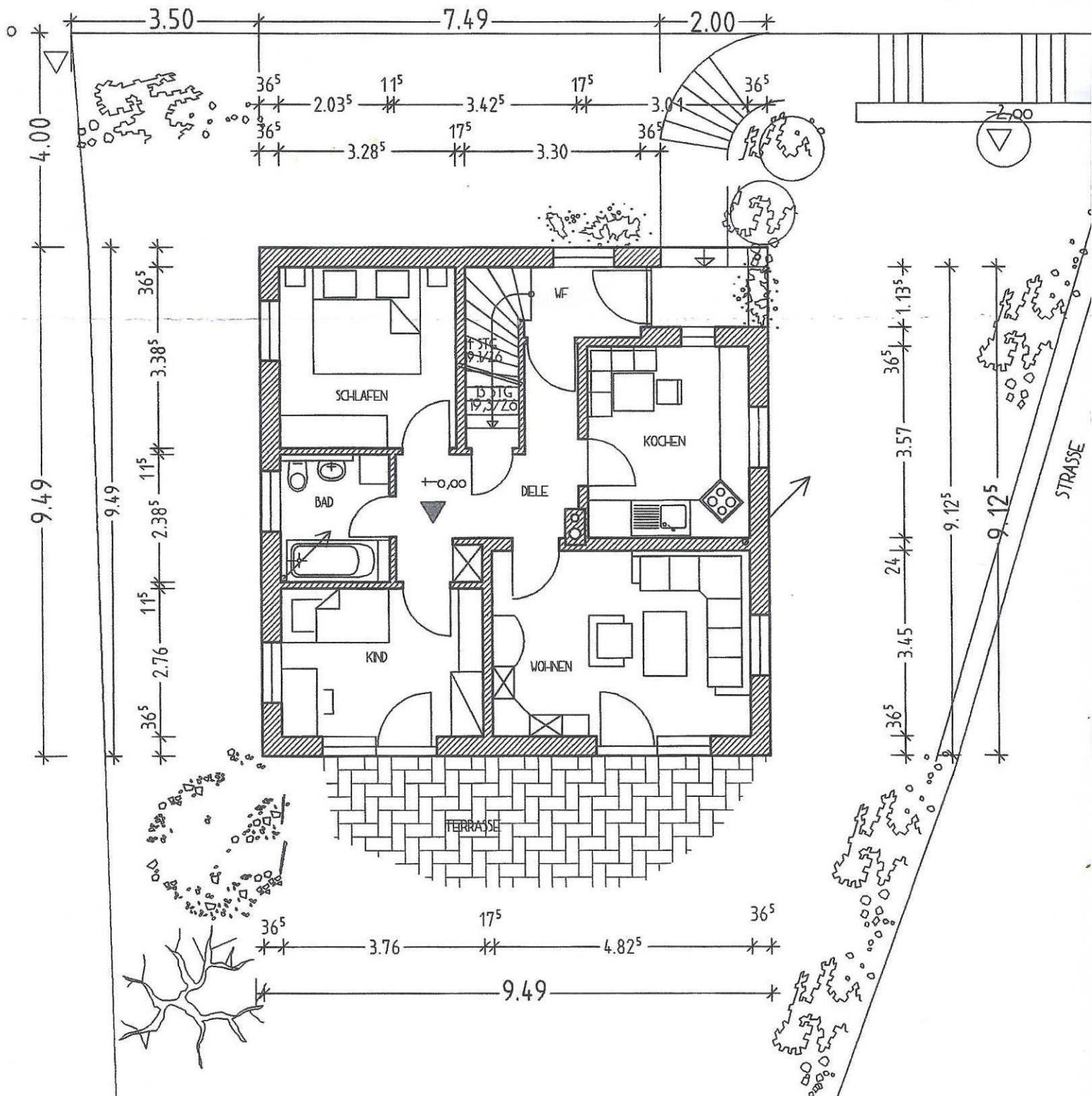
Grundriss Kellergeschoß
M 1 : 100
(Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 23.05.2001)



30 3.82⁵ 17⁵ 4.89 30
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

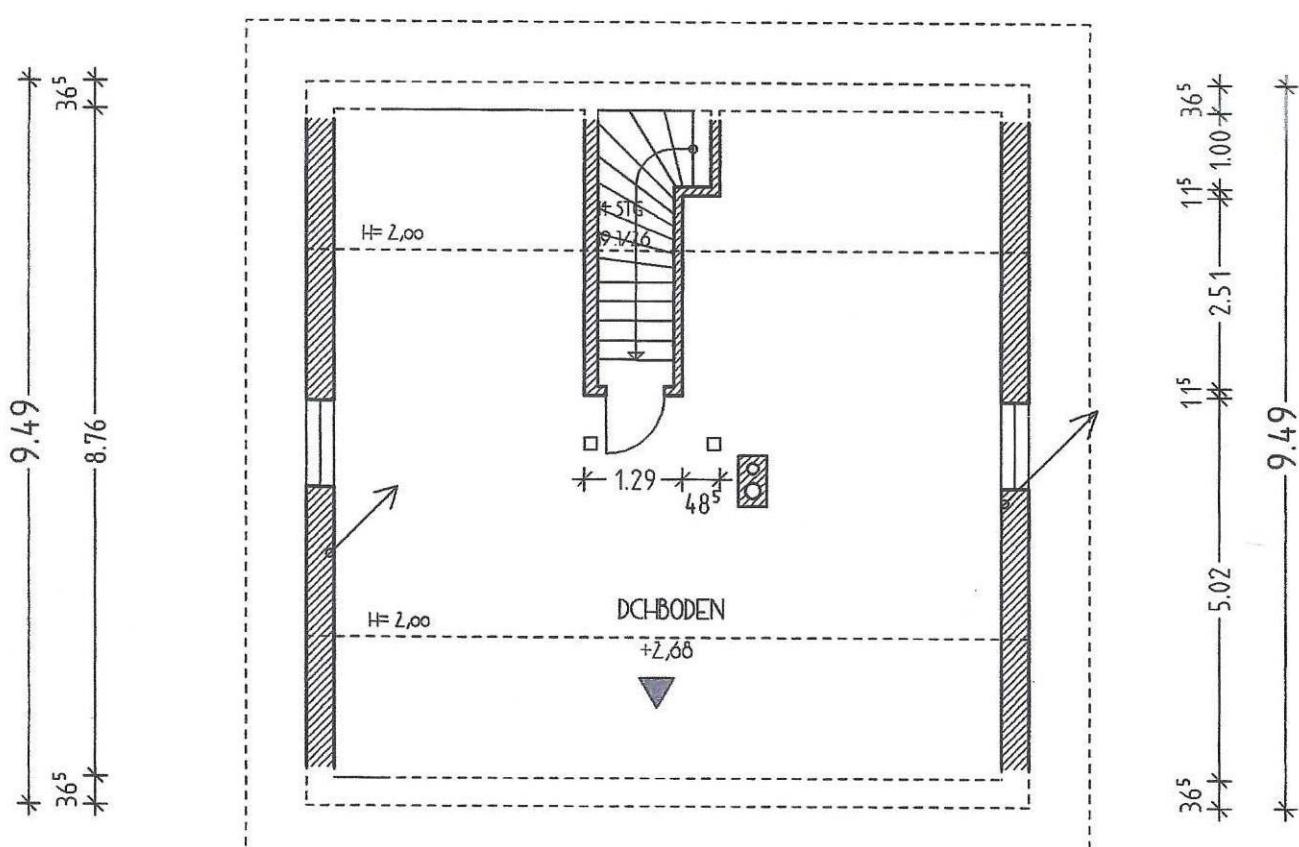
Grundriss Erdgeschoss
M 1 : 100
(Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 23.05.2001)



Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren, Az.: K 39/22
Bewertungsobjekt: Haldenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

Grundriss Dachgeschoss
M 1 : 100
(Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 23.05.2001)

36⁵ 3.28⁵ 17⁵ 1.48⁵ 11⁵ 3.70 36⁵



36⁵ 8.76 36⁵
 9.49