



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

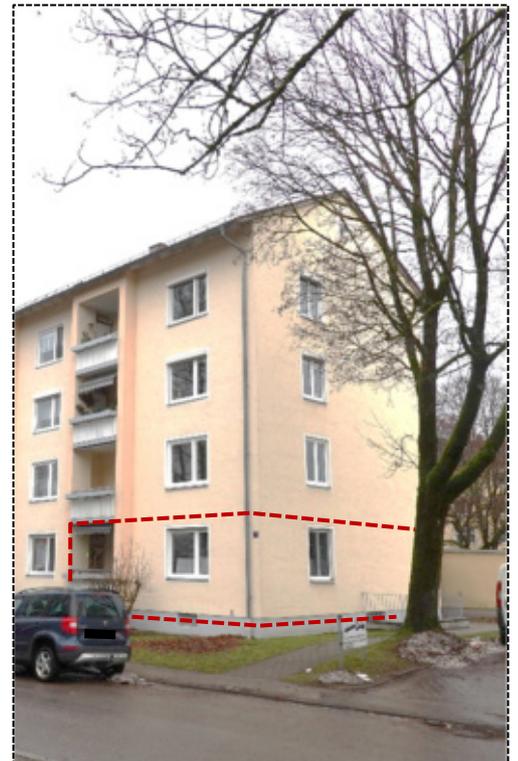
Chartered Surveyor MRICS

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 39/23
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87437 Kempten, Beim Keck 8
a)	10,25/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flurstück 1843, 1843/4, 1843/6 und 1843/7, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichnet
b)	0,36/1000 Miteigentumsanteil am o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller, im Aufteilungsplan mit K 65 bezeichnet
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	12.12.2023
Verkehrswert zu a)	170.000 €
Verkehrswert zu b)	8.000 €
Gutachtennr. 121223	Ausfertigungsdatum 31.01.2024



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum	Seite 8
2.3.1	Wohnungseigentum Nr. 65	Seite 8
2.3.2	Teileigentum (Kellerraum Nr. K 65)	Seite 9
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	Ertragswertverfahren für das Wohnungseigentum Nr. 65	Seite 13
3.3	Vergleichswertverfahren für das Teileigentum (Kellerraum Nr. K 65)	Seite 18
4.	ERGEBNIS	Seite 19

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 26 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
Gerichtsaktenzeichen	K 39/23 (Beschluss 09.11.2023)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 87437 Kempten, Beim Keck 8 Grundbuch Amtsgericht Kempten Grundbuch von Kempten a) Blatt 25990 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 10,25/1000 Miteigen- tumsanteil am vereinigten Grundstück Flurstück 1843, 1843/4, 1843/6 und 1843/7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichnet b) Blatt 26082 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 0,36/1000 Miteigen- tumsanteil an dem o. g. Grundstück, verbunden mit dem Son- dereigentum an dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. K 65 be- zeichnet
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
Ortsbesichtigung	12.12.2023 durch den Verfasser des Gutachtens; das Sondereigen- tum konnte besichtigt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	12.12.2023
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszüge vom 22.09.2023
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadtverwaltung Kempten Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich der Stadt Kempten Zuständige Hausverwaltung Amtsgericht Kempten Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt 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. 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 Flächen wurden der Teilungserklärung bzw. 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 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 Kempten i. Allgäu, einer im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Schwaben gelegenen, landesplanerisch als Oberzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschl. Hochschule) geführten kreisfreien Stadt inmitten des Landkreises Oberallgäu. Die Einwohnerzahl kann mit rd. 70.000 mit leicht steigender 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

Integrierte, z.T. durch die Kaufbeurer Straße immissionsbelastete Ortslage im östlichen Stadtteil „Auf dem Lindenberg“, östlich der Iller und nahe des vierspurig ausgebauten und stark frequentierten Schumacher Rings.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Geschosswohnungsbau überwiegend älteren Baujahrs, errichtet in offener, durchschnittlich viergeschossiger Bebauung.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Bushaltestelle liegen in üblicher, fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück hinsichtlich des Individualverkehrs aufgrund der Nähe zum Schumacher Ring günstig zu den überregionalen Verkehrsstraßen (Autobahnen und Bundesstraßen). Weiterführende Schulen, die Hochschuleinrichtungen, der Bahnhof und auch das Stadtzentrum liegen deutlich weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

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

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

Flurstück 1843: 4.633 m² | Flurstück 1843/4: 3.191 m² | Flurstück 1843/6: 1.931 m² | Flurstück 1843/7: 257 m² | Zusammen: 10.012 m²

Topographie | Gestalt

Das Grundstück ist eben und besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster der Stadt keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken¹ sind nicht, jedoch das Vorhandensein von Bodendenkmäler² auf dem Grundstück bekannt.

Erschließung

Diese erfolgt ostseitig über den Schumacher Ring und nord- und westseitig über die Straße Beim Keck, beides öffentlich-rechtlich gewidmete, asphaltierte und ortsüblich ausgebaute Verkehrsflächen. An der Straße Beim Keck besteht Parkraum im öffentlichen Raum. Weiterhin ist es mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u.a. Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebaubarkeit richtet sich also nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Anlage, bestehend aus mehreren Baukörpern, erschlossen über 10 Hauseingänge mit insgesamt 92 Wohneinheiten.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

² Vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Siedlung und Gräber der römischen Kaiserzeit. Da ein Großteil der Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, ebenfalls diesbezüglich belastet ist, ist dieses Zustandsmerkmal bereits im Bodenrichtwert, also im Lagewert, enthalten und bedarf deshalb keiner weiteren Berücksichtigung bei der Bewertung.

Darüber hinaus existieren noch oberirdische Reihengaragenanlagen. Im Weiteren konzentriert sich die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums auf den Baukörper Beim Keck 8 mit 8 Wohneinheiten, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet (vgl. Anlagen). Dieser Baukörper ist voll unterkellert und besitzt 4 darüber liegende Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG) und ein nicht ausgebauten DG.

Grundrissliche Konzeption

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt vordachgeschützt ostseitig und führt in einen Flur, in den das alle Geschosse miteinander verbindende Treppenhaus integriert ist. Die Erdgeschossenebene liegt bereits einige Treppenstufen über der Eingangsebene. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Pro Geschoss werden 2 Wohnungen (Zweispänner) erschlossen. Im KG befinden sich Kellerabstellräume (rechtlich eigene Teileigentumseinheiten), der Heizungsraum und ein Fahrradkeller mit angeschlossener Außentreppe. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit bestehen nicht. Den Erdgeschosswohnungen sind keine Sondernutzungsrechte in Form von Terrassen oder Grünflächenanteilen zugeordnet.

Baujahr

Ca. 1960 (Aufteilung in Wohnungseigentum in 1993); wesentliche Modernisierungen, mit Ausnahme eines neuen Hauseingangselements mit Vordach, isolierverglaster Fenster und eines neuen Wärmeerzeugers, konnten nicht festgestellt werden.

Äußeres Erscheinungsbild

Einfacher, bauzeittypischer Baukörper, der sich unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Massivbauweise | Im KG Stahlbetonaußenwände, ansonsten Mauerwerk | Fassade verputzt | Massivdecken, in den Normalgeschossen unterseitig verputzt | Holzdachstuhl (Satteldach); Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt | Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Stahlstabgeländer | Allgemeinflure im KG nur Estrichglatstrich | Hauseingang: teilverglastes Leichtmetallrahmenelement mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, gestrichen | Treppenhausfenster isolierverglast, Kunststoff | Vorgelagerte Loggien (Brüstung als Kunststoffflattung auf Stahlunterkonstruktion | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 09.09.2019 wird ein Endenergiebedarf von 180 kWh/(m²a) und ein Primärenergiebedarf von 200 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) bereits im gelb-roten und damit energetisch unterdurchschnittlichen Bereich. Als wesentliche Verbesserungsmaßnahmen werden die Dämmung der Kellerdecke, der Außenwand, der Rolllädenkästen und eine Dreifachverglasung im Zusammenhang mit einer größeren Modernisierung empfohlen.

Außenanlagen

Gehwege, Zu- und Vorfahrten mit Betonverbundsteinpflaster befestigt | Kinderspielplatz | Wäschetrockenplatz | Ansonsten Rasenflächen mit vereinzeltem Strauch- und Baumbestand

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits deutlich fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens-, aber guten Pflegezustand. Aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen gehen keine beschlossenen oder angekündigten Maßnahmen, deren Finanzierung über Sonderumlagen erfolgen muss, hervor. Es wird unterstellt, dass die laufende Instandhaltung über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt wird. Eine Ausnahme könnte eine geplante Fassadendämmung darstellen, die aber noch nicht beschlossen ist (noch nicht mal die Planungsleistungen).

2.3 Sondereigentum

2.3.1 Wohnungseigentum Nr. 65

Lage der Wohnung

Im EG, links, des Baukörpers Beim Keck 8.

Grundrissliche Konzeption

Es handelt sich um eine 2,5-Zi.-Whg. mit Flur, Bad, Küche und Loggia. Die Orientierung mit guter Belichtung und Besonnung erfolgt insbesondere nach Süden und Westen. Eine Querlüftung ist möglich. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Küche und Bad sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,40 m.

Ausstattungsstandard

Bodenoberbeläge überwiegend Laminat | Im Bad Boden und Wände gefliest; wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; Waschtisch; Dusche; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Wände verputzt und gestrichen | Heizung als Konvektoren | Kunststofffenster, isolierverglast, Rollläden | Loggia mit Holzlattenrost | Holzwerkstofftüren (überklebt, Holzstruktur) | Übliche Elektroausstattung (Kippsicherungen; Steckdose in der Loggia)

Größe¹

Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	3% Putzabzug	ergibt	gerundet
Diele	7,05 m ²				
Bad	4,54 m ²				
Küche	7,56 m ²				
Schlafzimmer	14,73 m ²				
Wohnzimmer	20,81 m ²				
Kinderzimmer	9,70 m ²				
Loggia (50 %)	2,03 m ²	66,42 m ²	1,99 m ²	64,43 m ²	64,5 m ²

Erhaltungszustand

Seitens des Mieters wurden insbesondere Schimmelprobleme in der Außenecke des Schlafzimmers, zugige Rollladenkästen und ein zu kleiner Heizkörper im Schlafzimmer angegeben.

Eventuelles Zubehör

Einbauküche, Waschtisch und Holzlattenrost auf der Loggia sind angabegemäß mietereigen.

2.3.2 Teileigentum (Kellerraum Nr. K 65)

Lage direkt unter der Wohnung Nr. 65 | Raumhöhe nur ca. 2,05 m | Abtrennung zum Flur als Holzlattenverschlag | Gegenüber dem Teilungsplan deutlich geringere Nutzfläche (ca. 9 m²) | Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss (nicht abgestimmt mit der Hausgemeinschaft); damit wurde ein Anschluss einer Waschmaschine ermöglicht | Boden als Estrichbelag

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

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungs-/Teileigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt.

Abt. II

Hier sind eine Gewerbebetriebsbeschränkung, Stromleitungs-, Geh- und Fahrrechte und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Diese Eintragungen bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

Abt. III

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

Mietverträge

Das Objekt (Wohnungs- und Teileigentum) ist unbefristet zu einer Nettokaltmiete von monatlich 600 € vermietet. Eine Mieterhöhung ist vertraglich bis zum 15.02.2025 ausgeschlossen. Weiterhin trägt der Mieter die üblichen Betriebskosten, Schönheits- und Kleinreparaturen.

Sondernutzungsrechte

Dem zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentum sind keine weiteren Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Wohngeld und Rücklagen

Lt. Angabe der Hausverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld für 2024 einschließlich Heizung und Rücklagenzuführung rd. 270 € (rd. 4,19 €/m² WF), wovon rd. 190 € (rd. 2,95 €/m² WF) umlagefähig und rd. 80 € (rd. 1,24 €/m² WF) nicht umlagefähig wären. Aufgrund eines Wechsels der Hausverwaltung kann der Rücklagenbestand nur für den 31.12.2022 angegeben werden, der rd. 4.500 € betrug (Wohnung und Kellerraum zusammen; hier wird keine Differenzierung durchgeführt). Dabei bilden die Häuser Beim Keck 8, 10 und 12 eine wirtschaftliche Einheit.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Als prosperierendes landesplanerisches Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschließlich Hochschulinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
- Mikrolage**
- Städtebaulich integrierte, aber z.T. immissionsbelastete Lage im östlichen Stadtteil „Auf dem Lindenberg“ mit durchschnittlicher infrastruktureller, aber guter verkehrstechnischer Anbindung
 - Zusammenfassend: einfache bis mittlere Wohnlagenqualität
- Gemeinschaftseigentum**
- Wohnungs-/Teileigentumsanlage auf einem 10.012 m² großen Grundstück mit 92 Wohneinheiten, aufgeteilt auf mehrere Baukörper mit 10 Hauseingängen und Reihengaragenanlagen
 - Baujahr ca. 1960; geringer Modernisierungsgrad
 - Baukörper Beim Keck 8, in dem sich das Sondereigentum Nr. 65 und Nr. K 65 befinden: voll unterkellert; darüber liegend 4 Vollgeschosse; kein Aufzug; höchstens mittlerer Ausstattungsstandard; baualtersadäquater Erhaltens-, aber guter Pflegezustand; unterdurchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gewährleistet; Gemeinschaftsflächen im KG; mit Beim Keck 10 und 12 eine wirtschaftliche Einheit bezüglich des Hausgelds bildend
- Sondereigentum a)**
- **Wohnungseigentum Nr. 65:** 2,5-Zi.-Whg. im EG mit rd. 64,5 m² WF im Gebäude Beim Keck 8 | Höchstens mittlerer Ausstattungsstandard | Durchschnittlicher Erhaltungszustand | Gängige grundrissliche Konzeption (Loggia vorhanden) | Orientierung insbesondere nach Süden und Westen | Vermietet | Keine Sondernutzungsrechte | Übliche Hausverwaltung und Höhe des Hausgelds
- Sondereigentum b)**
- **Teileigentum Nr. K 65:** Kellerabstellraum (ca. 9 m²) mit Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: noch nahezu Vollbeschäftigung; aber beginnende Rezession und hohe Inflationsrate; Baukosten und Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt deutlich gestiegen und schärfere energiepolitische Vorgaben (GEG)
 - Nachlassende Nachfrage nach Wohnimmobilien mit stagnierenden und auch sinkenden Preisen, aber steigendem Mietniveau
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel

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 in verdichteten, städtebaulichen Lagen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl nach Vergleichs Gesichtspunkten als auch nach Renditeaspekten gehandelt wird. Der Sachwert spielt bei dieser Art der Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte die für das Ertragswertverfahren maßgeblichen Datengrundlagen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, wird für das **Wohnungseigentum** das **Ertragswertverfahren** und zu **Plausibilitätszwecken** das **indirekte Vergleichswertverfahren** herangezogen werden. Der Kellerraum kann jedoch nur nach dem indirekten Vergleichswertverfahren bewertet werden.

3.2 Ertragswertverfahren für das Wohnungseigentum Nr. 65

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. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz 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.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

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

Bodenwertermittlung

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugebiet mit 525 €/m² bei einer WGFZ¹ von 0,8 festgestellt.

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

GF	Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
GFZ	Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltswegen eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.

Ermittlung des Bodenwertanteils

Zunächst ist anzumerken, dass das Bodenwertniveau unbebauter Grundstücke mit zwischenzeitlichen Schwankungen aktuell wieder annähernd auf der Höhe des Richtwerts liegt. Exakte Auswertungen seitens des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird keine weitere Anpassung hinsichtlich möglicher Änderungen der Wertverhältnisse vorgenommen.

Eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung kann vernachlässigt werden, da einerseits der örtliche Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht und andererseits der Bodenwertanteil am Ertragswert beim Bewertungsobjekt sehr niedrig ist und deshalb Anpassungen an das Maß der baulichen Nutzung nahezu keine Auswirkungen auf den Verkehrswert haben.

Schließlich orientiert sich aber das Wohnungseigentum hin zur nicht unerheblich frequentierten Kaufbeurer Straße, was mit einem deutlichen Abschlag in Höhe von rd. 10 % zu berücksichtigen ist.

Der Bodenwert ermittelt sich dann zusammenfassend wie folgt:

	Ausgangswert	525 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	525 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	0%		0 €/m ²
qualitative Unterschiede	-10%		-53 €/m ²
	relativer Bodenwert		472 €/m ²
	Grundstücksfläche	10.012 m ²	
absoluter Bodenwert	10.012 m ² x 472 €/m ² =		4.725.664 €
Miteigentumsanteil Whg. Nr. 65		10,25/1000	
	4.725.664 € x 10,25/1000 =		48.438 €
absoluter Bodenwertanteil Whg. Nr. 65			rd. 48.000 €

Der Ertragswert

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

Wohnungseigentum Nr. 65	64,5 m ² WF x 9,50 €/m ² x 12 Mon. =	7.353 €
Jahresrohertrag		7.353 €
Mietausfallwagnis	2% v on 7.353 € =	147 €
Verwaltung	325 €/Wohneinheit x 1 WE =	325 €
Instandhaltung	13 €/m ² x 64,5 m ² =	839 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 18% v om Jahresrohertrag)	-1.311 €
Jahresreinertrag		6.043 €
Liegenschaftszinssatz: 1,50%	Bodenwertanteil: 48.000 €	
Bodenwertverzinsung	48.000 € x 0,0150 =	-720 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		5.323 €
Kapitalisierungsfaktor bei 1,50% und Restnutzungsdauer v on 30 J. :	24,02	
Ertragswert der baulichen Anlagen	5.323 € x 24,02 =	127.846 €
zuzüglich Bodenwert		48.000 €
vorläufiger Ertragswert		175.846 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2,5% v on 175.846 € =	-4.396 €
Ertragswert	rd.	170.000 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann hier eine Schwerpunktspanne von etwa 6,50 bis 10,25 €/m² WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden. Aufgrund der durchaus gängigen grundrisslichen Konzeption und Orientierung nach Süden und Westen wird hier ein Ansatz im oberen Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet.

¹ Vgl. Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten, Bestandswohnungen 61 bis 80 m² WF: 4,09 bis 12,31 €/m² WF (Durchschnitt 7,84 €/m² WF)
 Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Kempten 2023, Bestandswohnungen, 45 bis unter 80 m² WF Baujahrsgruppe 1961 bis 1977: 5,79 bis 8,25 €/m² WF (Durchschnitt 6,55 €/m² WF)
 Internetportal „immobilienscout24“ IV/2023: 10,28 €/m² WF (nahe Schumacherring)
 Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2023, Wohnungen im Bestand: einfacher Wohnwert: 9,0 €/m² WF und mittlerer Wohnwert 10,0 €/m² WF

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 18 % vom Jahresrohertrag als durchaus durchschnittlich, insbesondere aufgrund des guten Pflegezustand eingestuft werden.

Restnutzungsdauer

In der Anl. 1 ImmoWertV wird für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Bezogen auf den gewonnenen Gesamteindruck bei der Ortsbesichtigung wird hier eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2022 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 0,4 % (Standardabweichung +/- 1,3) festgestellt¹. Da aufgrund des relativ hohen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und der hohen Inflationsrate auch davon ausgegangen werden muss, dass auch der Liegenschaftszinssatz bis zum Wertermittlungstichtag weiter gestiegen ist, und der einfachen bis mittleren Wohnlage wird ein Ansatz im Bereich des oberen Rands der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind noch der beschriebene Instandsetzungsbedarf beim Sondereigentum und, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum, das Risiko möglicher Sonderumlagen (zukünftige Fassadendämmung) wertmindernd zu berücksichtigen. Aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts wird dieser pauschaliert nach Erfahrungswerten in Ansatz gebracht.

Plausibilitätsprüfung

Im Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten wird ein durchschnittlicher Preis für den Wiederverkauf von Wohnungen der Baujahrsklasse 1950-1970 und 61-80 m² WF und einem mittleren Ausstattungsstandard in Höhe von 3.449 €/m² WF (2.576 bis 4.924 €/m² WF) angegeben.

¹ Die Stichprobe des Liegenschaftszinssatzes beschreibt sich mit einer Restnutzungsdauer von rd. 39 Jahren, einer mittleren Wohnfläche von 63 m², einer monatlichen Miete von rd. 9,5 €/m² und Bewirtschaftungskosten von rd. 19,5 %.

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.

Unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Kaufpreise seit 2022 weiter gesunken sind, es sich beim Bewertungsobjekt nicht um einen mittleren, sondern um einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard (für einfachen Ausstattungsstandard konnten in dem Marktbericht keine Preise angegeben werden) und um ein vermietetes Objekt (wobei vermietetes Wohnungseigentum i.d.R. mit geringeren Kaufpreisen gehandelt wird als nicht vermietete Wohnungen) handelt, kann der hier ermittelte, eher im unteren Bereich der angegebenen Spanne liegende, relative Wert vor Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten in Höhe von 2.726 €/m² WF als durchaus plausibel eingestuft werden.

3.3 Vergleichswertverfahren für das Teileigentum (Kellerraum Nr. K 65)

Kellerabstellräume werden i.d.R. nicht separat vermietet. Das Ertragswertverfahren kann deshalb nicht herangezogen werden. Darüber hinaus werden solche Räume üblicherweise auch zusammen als eine Einheit mit dem Wohnungseigentum veräußert, so dass auch das indirekte Vergleichswertverfahren nicht zugrunde gelegt werden kann. Nach dem Marktbericht des Münchner Gutachterausschusses für Grundstückswerte werden Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, in der Regel mit etwa 50 % des entsprechenden Wohnflächenpreises gehandelt. Da es sich hier aber weder um einen beheizten Hobbyraum, noch um einen mit der Wohnung direkt verbundenen Raum, sondern nur um einen Abstellraum (allerdings mit Medienanschluss) handelt, wird ein Ansatz von rd. 1/3 des darüber liegenden, bereits oben ermittelten Wohnflächenpreises in Ansatz gebracht:

$$33\% \times 9 \text{ m}^2 \times 2.726 \text{ €/m}^2 = 8.097 \text{ €}$$

Verkehrswert Kellerraum Nr. K 65

rd. 8.000 €

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und in verdichteten städtebaulichen Lagen sowohl nach Vergleichsgesichtspunkten als auch nach Ertragsaspekten gehandelt wird. Da insbesondere beim zu bewertenden Wohnungseigentum die für die Anwendung des Ertragswertverfahrens erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung standen, über das indirekte Vergleichswertverfahren der ermittelte Ertragswert plausibilisiert werden konnte und sonstige objektspezifische Besonderheiten nicht zu berücksichtigen waren, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens ohne weitere Anpassungen als Verkehrswert übernommen werden. Der Verkehrswert des Kellerabstellraums konnte jedoch nur nach dem indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Der Verkehrswert

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

- | | |
|---|------------------|
| a) Wohnungseigentum Nr. 65: | 170.000 € |
| b) Teileigentum (Kellerraum Nr. K 65): | 8.000 € |

Landsberg, 31.01.2024¹

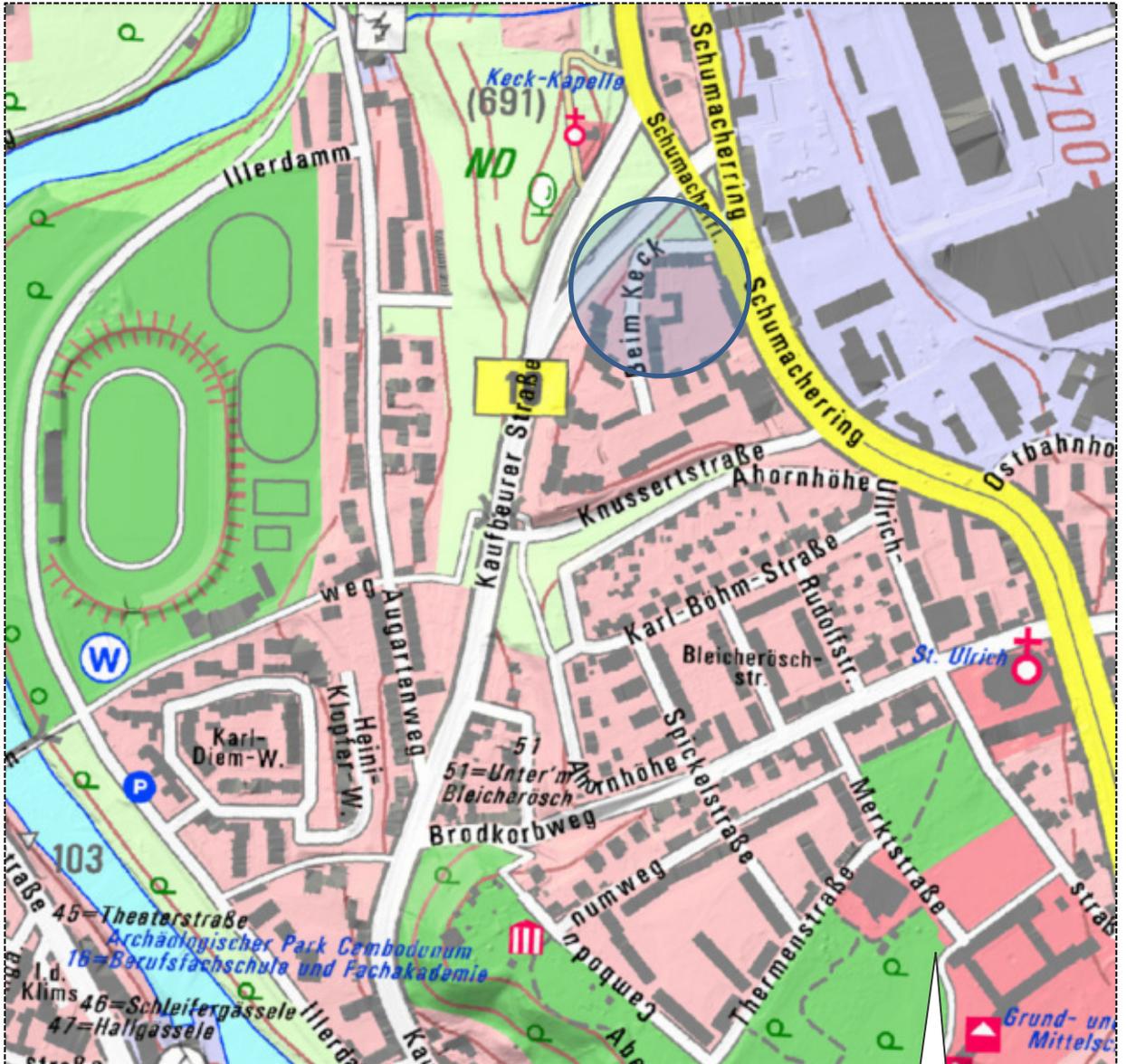
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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



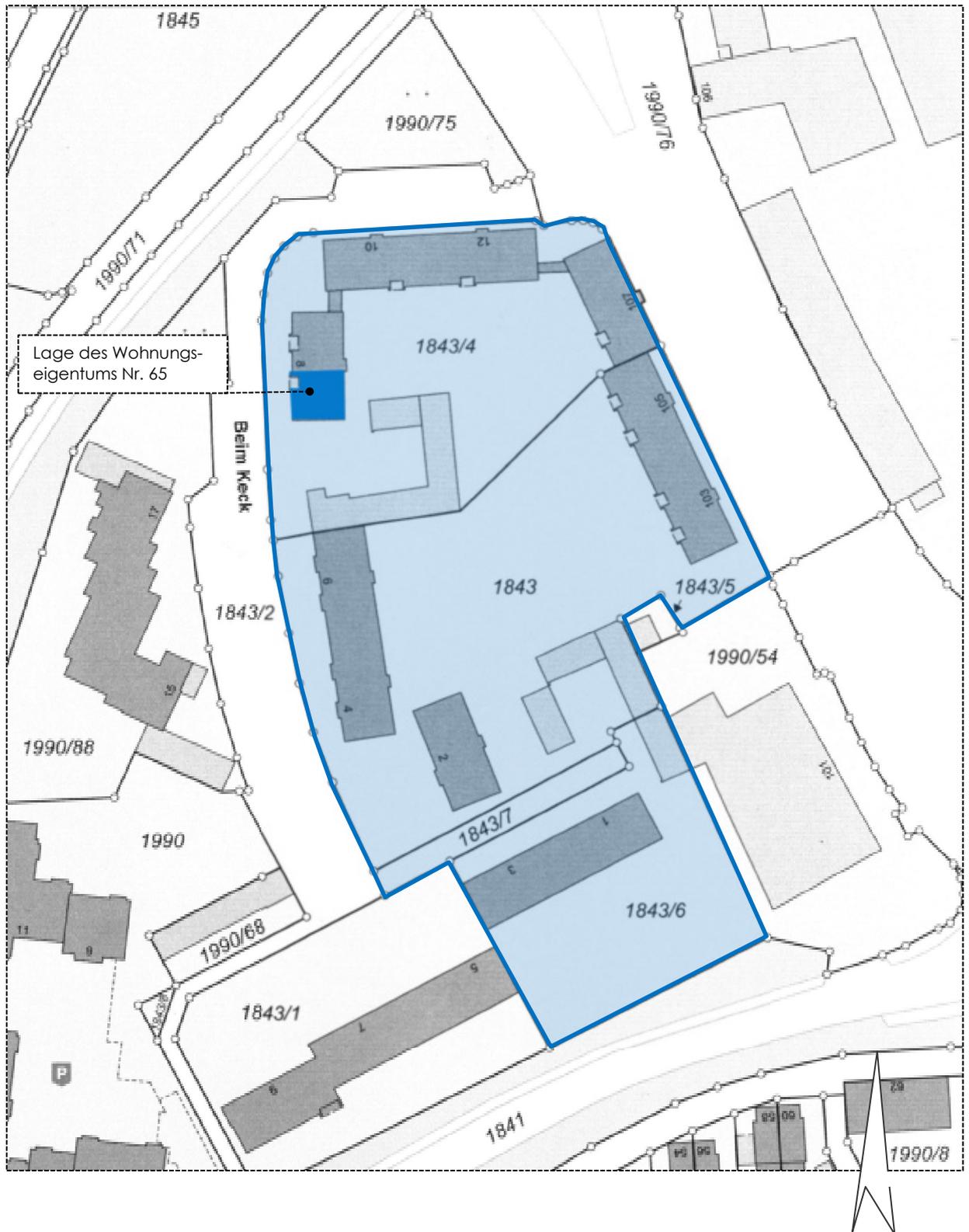
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



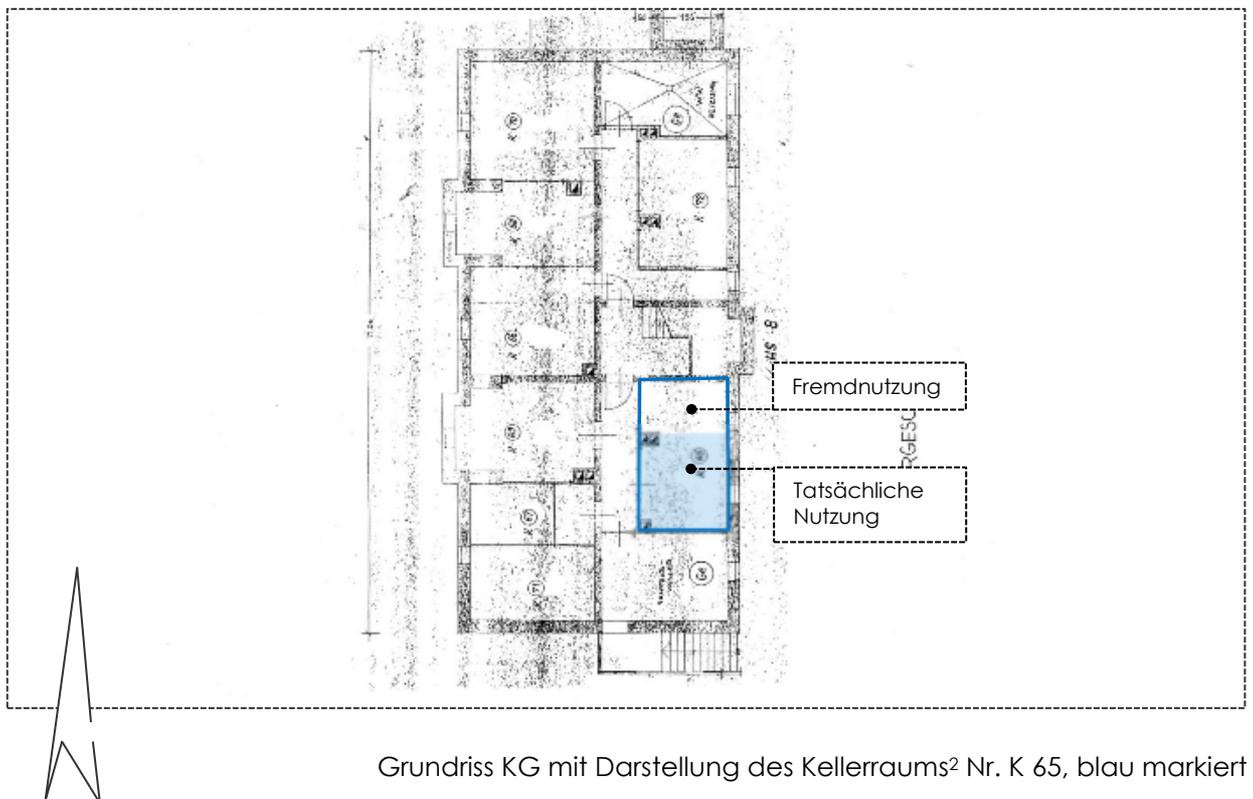
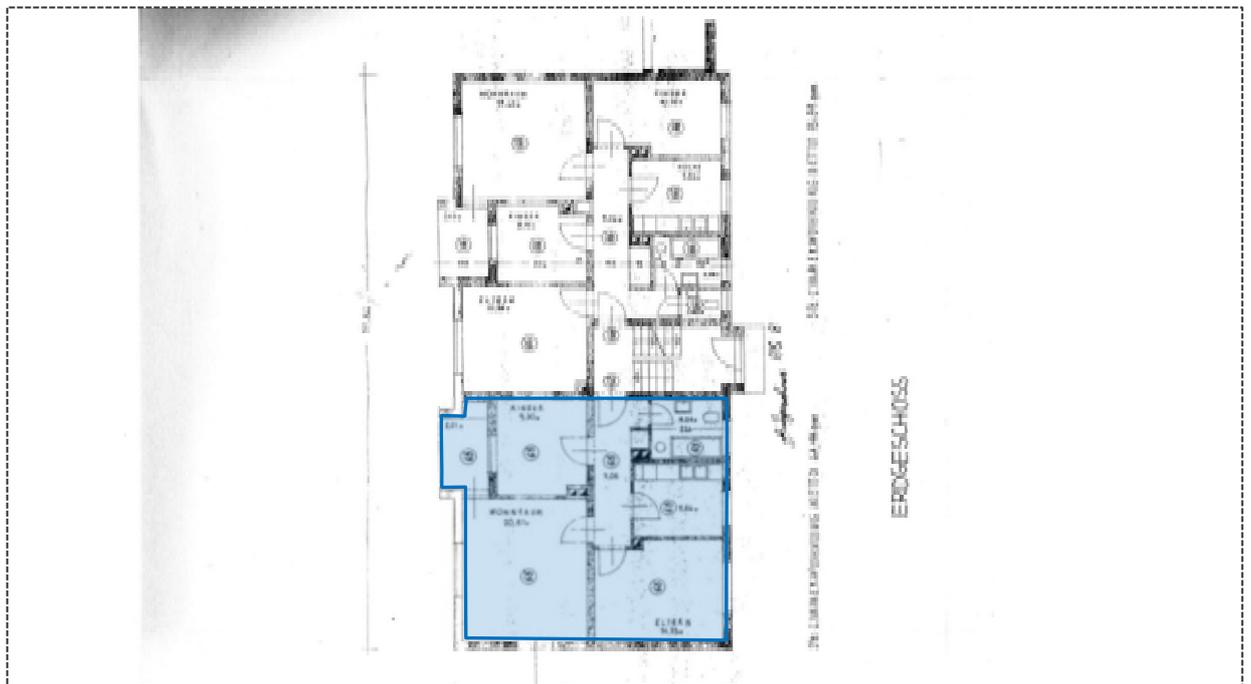
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss EG¹ mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. 65, blau markiert



Grundriss KG mit Darstellung des Kellerraums² Nr. K 65, blau markiert

¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

² Ebenfalls Ausschnitt aus dem Teilungsplan: das Sondereigentum K 65 umfasst lt. Teilungsplan den gesamten, blau markierten Rahmen. Ein Teil hiervon wird aber fremdgenutzt. Der Grund hierfür konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Die Wohnungseigentumsanlage mit Lage des Sondereigentums Nr. 65



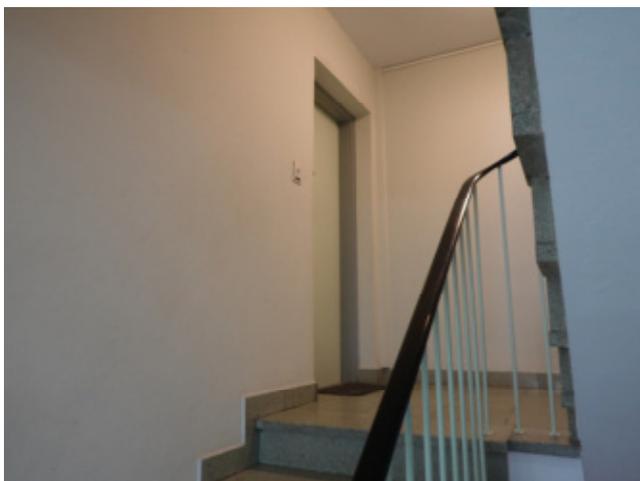
Westseitige Loggien



Östlicher Hauseingang



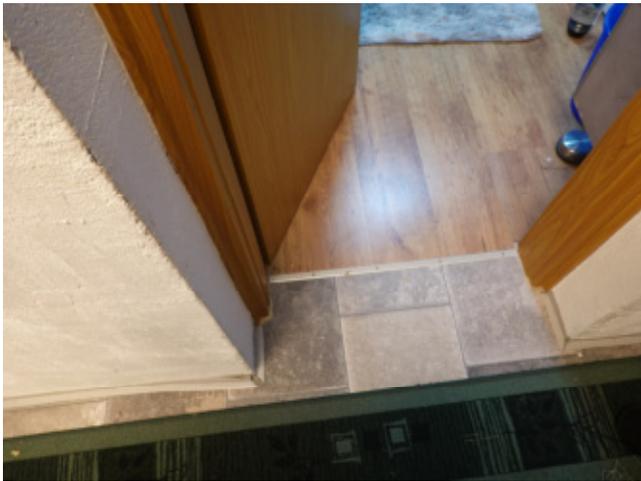
Allgemeines Treppenhaus



Wohnungseingangstürelement



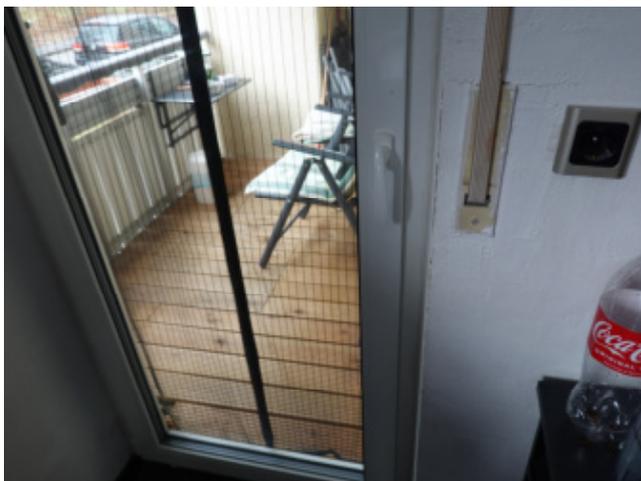
Beispiel Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) und Bad im Wohnungseigentum Nr. 65



Zugang zu der Loggia



Zu kleiner Heizkörper im Schlafzimmer



Teileigentum Nr. K 65 im Kellergeschoss



Allgemeiner Fahrradkeller

