



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

Chartered Surveyor MRICS

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

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	41/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87437 Kempten, Eichendorffweg 6
a)	33,024/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1959/90, Gemarkung St. Mang, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan je mit B 32 bezeichneten Wohnung und Kellerraum
b)	1/86 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1959/91, Gemarkung St. Mang, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz, Nr. 22 lt. Aufteilungsplan
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	27.03.2025
Verkehrswert zu a)	280.000 €
Verkehrswert zu b)	17.000 €
Gutachtennr. 280325	Ausfertigungsdatum 16.05.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum	Seite 9
2.3.1	Wohnungseigentum B 32	Seite 9
2.3.2	Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz Nr. 22)	Seite 10
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 11
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 13
3.	BEWERTUNG	Seite 14
3.1	Verfahrenswahl	Seite 14
3.2	Wohnungseigentum B 32	Seite 15
3.2.1	Vergleichswertverfahren	Seite 15
3.2.2	Ertragswertverfahren	Seite 18
3.3	Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz Nr. 22)	Seite 20
4.	ERGEBNIS	Seite 21

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 30 Seiten, davon 8 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
Gerichtsaktenzeichen	K 41/24 (Beschluss 17.02.2025)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 87437 Kempten, Eichendorffweg 6 Grundbuch Amtsgericht Kempten Grundbuch von St. Mang a) Blatt 2425 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 33,024/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1959/90, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan je mit B 32 bezeichnet Wohnung und Kellerraum b) Blatt 2566 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 1/86 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1959/91, verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. 22 laut Aufteilungsplan
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Ortsbesichtigung	27.03.2025 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Verfahrensbeteiligten ¹
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	27.03.2025
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszüge vom 03.12.2024
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadtverwaltung Kempten (Bauplanungsrecht, Erschließung, Altlastenabfrage) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten (immobilienspezifische Daten) Zuständige Hausverwaltung (Hausgeld, Rücklagenbestand, Energieausweis, Eigentümersammlungsprotokolle) Amtsgericht Kempten (Teilungsplan, Teilungserklärung) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen

¹ Die beiden nördlichen Zimmer des Wohnungseigentums konnte nicht besichtigt werden (versiegelt).

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.

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 erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung und den Teilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksflächen wurden den Grundbuchauszügen (letzte Änderung 03.12.2024) entnommen und wird als korrekt unterstellt. Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens. Mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

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

Ruhige Ortslage im östlichen Stadtquartier Ludwigshöhe.

Umgebung

Das Bewertungsobjekt ist Teil eines langen, mehrgeschossigen Wohngebäuderiegels. Westlich liegen Kinderspielplätze und Grünanlagen, östlich eine großflächige Seniorenwohnanlage, und nördlich und südlich grenzt individueller Wohnungsbau in der Art von Doppelhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern an.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung liegen in noch üblicher fußläufiger Entfernung. Eine Bushaltestelle wird westlich an der Uhlandstraße angeboten. Weiterführende Schulen, die Hochschuleinrichtungen, großflächige Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs, der Bahnhof und auch das Stadtzentrum mit seinen übergeordneten Dienstleistungsbetrieben, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen liegen bereits deutlich weiter entfernt, sind aber wie die Auffahrten auf die überregionalen Verbindungsstraßen aufgrund der Nähe zum, die Stadt ringförmig umfahrenden Schumacher Ring in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

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

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

Flurstück 1959/90: 1.115 m² | Flurstück 1959/91: 2.480 m²

Topographie

Die Grundstücke sind nahezu eben. Östlich steigen die Nachbargrundstücke aber leicht an und westlich fallen diese ab.

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 und Bodendenkmäler sind auf den Grundstücken ebenso nicht bekannt.

Erschließung

Diese erfolgt nordseitig über den öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmeten, weiter östlich als Sackstraße endenden, asphaltierten und ansonsten ortsüblich ausgebauten Eichendorffweg und weiterführend über breite, zu den Hauseingängen führende Gehwege. Parkraum im öffentlichen Raum ist knapp. Weiterhin bestehen Anschlüsse hinsichtlich Wasser, Abwasser, Strom (beim Flst. 1959/90 auch Fernwärme) an das öffentliche Netz. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 724 mit der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der Bestandsbebauung ausgenutzt.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Flurstück 1959/90 ist bebaut mit einer Anlage mit 44 Wohneinheiten. Nördlich und südlich grenzen nahezu gleichartige Gebäude-trakte an, die aber keine Eigentumswohnanlage, sondern Mietwohngebäude darstellen und im Eigentum der BSG liegen.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

Die Wohnungseigentumsanlage ist voll unterkellert und besitzt darüber liegend 10 Geschosse. Das Flurstück 1959/91 ist mit einer Tiefgarage mit 85 Stellplätzen bebaut.

Grundrissliche Konzeption des Wohnhauses

Der Zugang erfolgt ostseitig vordachgeschützt zusammen mit dem Baustrakt auf Flurstück 1889/4 (Eichendorffweg 8) und führt in einen Vorraum, in den die Aufzugsanlage integriert ist und von dem seitlich die innen liegenden Treppenhäuser erreichbar sind. Der Aufzug fährt aber die Geschosse nur alternierend an. Das Geschoss, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt, wird nicht mit dem Aufzug angefahren (Ausstieg entweder ein Geschoss höher oder zwei Geschosse niedriger). Im KG werden insbesondere die, den Wohnungen zugeordneten Kellerabstell- und Hausanschlussräume und ein Fahrradraum vorgehalten. Im obersten Geschoss befinden sich der Heizungsraum und Gemeinschaftsräume (u.a. Waschküche, Sauna). Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit sind nur insoweit gegeben, dass der Haupteingang schwellenlos erreichbar ist.

Baujahr

Ca. 1975; teilweise Modernisierungen in den 2000er Jahren (z.T. Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, Erneuerung der Dachdämmung).

Äußeres Erscheinungsbild des Wohnhauses

Bauzeittypischer, riegelartiger und flachdachgedeckter Baukörper, der sich mit den beiden Nachbargebäuden als weithin sichtbares, städtebaulich dominantes Bauwerk darstellt.

Wesentliche Konstruktions-/Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses

Massivbauweise (Stahlbetonschottenbauweise) | Giebelfassaden verputzt (außenseitig wärme gedämmt) | Massivdecken | Flachdachausführung als Warmdachkonstruktion | Massivtreppe mit PVC-Belag und Stahlstabgeländer | Allgemeinflure i.d.R. mit PVC-Belag; im KG nur Estrichglattstrich | Hauseingang: verglaste Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Klingel- und Gegensprechanlage; Briefkastenanlage im Vorraum; Fußboden gefliest | Wohnungseingangstürellemente als Holzwerkstoff, furniert | Treppenhausfenster isolierverglast, Kunststoff | Balkone als Stahlbetonkonstruktion mit massiver Brüstung | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Fernwärme)

Energetische Belange des Wohnhauses

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 27.08.2019 wird ein Endenergieverbrauch von 113 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 79 kWh/(m²a) dokumentiert. Der Endenergieverbrauch entspricht dabei der Energieeffizienzklasse D und liegt nach der symbolischen Farbskala (Ampelfarben) im gelben und damit energetisch durchschnittlichen Bereich des allgemeinen Wohngebäudebestands.

Erhaltungszustand des Wohnhauses

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits deutlich fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand. Aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen gehen keine, bereits beschlossenen Maßnahmen hervor, deren Finanzierung über Sonderumlagen erfolgen muss. Allerdings wird aktuell ein Sanierungskonzept für die Außenfassade, das Hausdach und die Be- und Entlüftung der Wohnungen erstellt. Eventuelle Sonderumlagen sind noch nicht bekannt. Diesbezüglich wird ein gewisser Risikopuffer in die Bewertung eingestellt. Ansonsten wird unterstellt, dass die laufende Instandhaltung über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt wird.

Tiefgarage

Es handelt sich um eine langgezogene Tiefgarage, die vom KG des Wohnhauses aus sozusagen „trockenen Fußes“ erreichbar ist mit Mittelfahrtspur und beidseitig angeordneten Stellplätzen, errichtet in Stahlbetonbauweise, metallverkleidetem Schwingtor, Betonboden (mittlere Ablaufrinne), natürlicher Zuluft- und mechanischer Ablufführung, einer begrünten Flachdachdeckung (oberseitig Spielplatz) und nicht überdachter, aber zweispuriger Rampe. Das Garagentor und die Boden-Wand-Anschlüsse zur Vermeidung von Salzschäden wurden vor etwa 10 Jahren erneuert bzw. saniert. Ansonsten stellt sich auch die Tiefgarage in einem, dem fortgeschrittenen Alter adäquaten Erhaltungszustand dar. Aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen gehen weder beschlossene noch angekündigte Maßnahmen hervor, deren Finanzierung über Sonderumlagen erfolgen müsste.

Außenanlagen

Zuwegungen und Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt | Ansonsten gepflegte Rasenflächen mit vereinzeltem Strauch- und Baumbestand

2.3 Sondereigentum

2.3.1 Wohnungseigentum B 32

Lage der Wohnung	Im 6.OG, rechts, des Baukörpers Eichendorffweg 6.
Grundrissliche Konzeption	Es handelt sich um eine 4-Zi.-Whg. mit Flur, Bad, WC, Küche und einer westseitigen Loggia. Ein Zimmer ist „gefangen“. Ostseitig ist zwar auch noch eine Art Freisitz vorgelagert, der aber so schmal ist, dass er nicht zu Aufenthaltszwecken nutzbar ist. Die Aufenthaltsräume sind nach Osten oder Westen orientiert und werden über großflächige Aufglasuren gut belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Das WC und das Bad sind innenliegend und werden mechanisch entlüftet. Die Raumhöhe kann mit ca. 2,40 m angegeben werden.
Ausstattungsstandard	Bodenoberbeläge überwiegend Teppichauslegware; Küche fliesenartig belegt (vermutlich asbesthaltig) Im Bad Boden und Wände großformatig gefliest; wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; Waschtisch; Einbauwanne; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen WC mit Standtoilette und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken (nur Kaltanschluss), Waschmaschinenanschluss; Boden und Wände bauzeittypisch gefliest Wände überwiegend und unterschiedlich tapeziert Heizung als wandhängende Konvektoren Kunststofffenster, isolierverglast Loggia mit Betonplatten belegt Holzwerkstofftüren, furniert, Stahlzargen Übliche Elektroausstattung (Kippsicherungen); geringe Anzahl von Steckdosen Verbrauchsmedien separat ablesbar
Größe¹	Im Teilungsplan sind keine Einzelflächen angegeben. Bezogen auf den Grundrisstyp D der Baugenehmigung (spiegelbildlich zum Bewertungsobjekt) ergäbe sich ohne Berücksichtigung der Balkone bzw. Loggien eine Fläche von 108,13 m ² . In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 110 m ² angegeben.

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. Diskrepanzen gibt es auch immer wieder bei der anteiligen Anrechnung von Balkon- und Terrassenflächen Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

Da Balkone zu 25 % oder 50 % ihrer Grundfläche anrechenbar sind (in der WoFIV wird keine Regelung hinsichtlich der Kriterien angeführt), besteht bezüglich der Anrechnung der Balkonflächen beim Bewertungsobjekt ein deutlicher Interpretationsspielraum. Darüber hinaus bieten insbesondere die ostseitige Loggia und ein Teil der westseitigen Loggia keinerlei Aufenthaltsqualität. Es wird der Bewertung deshalb eine Wohnfläche lt. Teilungserklärung in Höhe von rd. 110 m² zugrunde gelegt.

Erhaltungszustand

Das Sondereigentum präsentiert sich mit Ausnahme des Bads und der Fenster (erneuert in ca. 2010) in einem Erhaltens- und Pflegezustand, der einen „abgewohnten“ Eindruck hinterlässt.

Hierzu zählen insbesondere die überwiegend notwendige Erneuerung der Bodenoberbeläge und die Bearbeitung sämtlicher Wandbekleidungen (Tapeten) und der Türcargen. Darüber hinaus verströmt das WC den „Charme“ der 1970er Jahre. Weiterhin mussten auch über der Einbauwanne im Bad Farbabplatzungen festgestellt werden. Und schließlich war nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten auch die Deckenfuge zum nördlichen, „gefangenen“ Aufenthaltsraum undicht (konnte allerdings nicht besichtigt werden). Die Ursache ist angabegemäß mittlerweile beseitigt.

Kellerabstellraum

Übliche Holzlattenverschlag | Kein Lichtauslass, keine Steckdose

Eventuelles Zubehör

Einbauküche und Außenmarkise westseitig, der aber aufgrund des Alters kein wesentlich positiver Zeitwert mehr beigemessen werden kann.

2.3.2 Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz Nr. 22)

Üblicher, offener Stellplatz als Senkrechtparker

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 folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen. Diese Eintragungen bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt und werden hier nur rein nachrichtlich und anonymisiert wiedergegeben.

Lasten/Beschränkungen bezogen auf das Sondereigentum **B 32** mit:

- Geh- und Fahrrecht sowie Recht zur Mitbenutzung der Verbindungstrakte.
- Beschränktes Verbot der Haltung von Heizwärmeanlagen und Verbot der Haltung von Warmwasserversorgungsanlagen und Recht auf Haltung von Rohrleitungssystemen mit Nebenrechten.
- Dachgeschossbenutzungsrecht.
- Wohnungsrecht und Reallast (Rentenrecht) für eine berechnigte Person¹.
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Lasten/Beschränkungen bezogen auf das Sondereigentum **Nr. 22**:

- Grün- und Freizeitflächenanlegungs-, betriebs- und -umgestaltungsrecht, Durchgangsrecht, Durchgangsrecht für Müllcontainer.
- Reallast (Rentenrecht) und Stellplatznutzungsrecht für eine berechnigte Person².
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Abt. III

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

Mietverträge

Keine; das Wohnungseigentum wird derzeit nicht bewohnt und das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) ist ebenfalls nicht vermietet.

¹ Die berechnigte Person ist angabegemäß bereits verstorben. Das Grundbuch ist diesbezüglich noch nicht aktualisiert.

² Die berechnigte Person ist angabegemäß bereits verstorben. Das Grundbuch ist diesbezüglich noch nicht aktualisiert.

Sondernutzungsrechte Keine, bezogen auf die Bewertungsobjekte.

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Eine gewerbliche Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters möglich und die Veräußerung bedarf mit wenigen Ausnahmen ebenfalls der Zustimmung des Verwalters.

Hausgeld und Rücklagen Nach dem Wirtschaftsplan 2024 (für 2025 lag dieser noch nicht vor) der Hausverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum rd. 563 € (rd. 5,12 €/m² WF), inklusive Heizung und Rücklagenzuführung. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 321 €	(rd. 2,92 €/m ² WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 242 €	(rd. 2,20 €/m ² WF)

Und für das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) beträgt das monatliche Hausgeld (inklusive Rücklagenzuführung) rd. 20 €, wobei auf einen Mieter rd. 9 € umlegbar wären.

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für die Wohnung rd. 11.060 € und für den Tiefgaragenstellplatz rd. 630 €.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Auf dem südwestlichen Nachbargrundstück Flurstück 1889/17 steht ein Schwimmbad, das nach Angabe der Hausverwaltung die Eigentümer bzw. Mieter auch des Objekts Eichendorffweg 6 mitbenutzen können. Allerdings werden auch sämtliche Betriebskosten den Eigentümer bzw. Mietern der Gesamtwohnanlage Eichendorffweg 2 bis 8 über die Betriebskostenabrechnung verrechnet. Da hier auch weder ein Miteigentumsanteil noch eine begünstigende Dienstbarkeit zugunsten des Bewertungsobjekts besteht, kann davon ausgegangen werden, dass sich hier die Vor- und Nachteile gegenseitig aufheben.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Kempten als prosperierende, landesplanerisch als Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschl. Hochschulinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
- Mikrolage**
- Ruhige Ortslage im östlichen Stadtquartier Ludwigshöhe mit durchschnittlicher infrastruktureller und verkehrstechnischer Anbindung
 - Zusammenfassend: mittlere Wohnlagenqualität
- Gemeinschaftseigentum**
- **Wohnungseigentumsanlage** mit 44 Einheiten, nord- und südseitig flankiert von gleichartigen Bautrakten, die aber als Mietwohngebäude eines anderen Eigentümers fungieren; Baujahr ca. 1975; überwiegend baualtersadäquater Erhaltungszustand (z.T. durchgeführte Modernisierungen); ausreichendes Gemeinschaftsflächenangebot; dominante, äußere Erscheinungsform; durchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gewährleistet
 - Langgezogene **Tiefgarage** (mit Durchgang zum Wohnhaus im KG) mit zweispuriger, geradliniger, allerdings nicht überdachter Rampe und beidseitig einer Mittelspur angeordneten ca. 85 Stellplätzen; überwiegend baualtersadäquater Erhaltungszustand
- Sondereigentum a)**
- **Wohnungseigentum B 32:** 4-Zi.-Whg. im 6. OG mit rd. 110 m² WF im Gebäude Eichendorffweg 6 | Weite Aussicht | Höchstens mittlerer Ausstattungsstandard | Bad und Fenster modernisiert; ansonsten z.T. „abgewohnt“ | Im Wesentlichen gängige grundrissliche Konzeption (jedoch: ein „gefangenes“ Zimmer; nur ein kleiner Teil der Loggia als solche nutzbar) | Gute Ost-West-Orientierung | Geschoss des Bewertungsobjekts nicht mit dem Aufzug befahrbar | Nicht vermietet | Keine Sondernutzungsrechte | Übliche Hausverwaltung und Höhe des Hausgelds/Rücklagenbestands
- Sondereigentum b)**
- **Teileigentum (TG-Stellplatz) Nr. 22:** Üblicher, offener Stellplatz
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft
 - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: 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 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Renditeaspekten gehandelt wird. Der Sachwert spielt bei dieser Art der baulichen Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da auf Nachfrage des Verfassers seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten und das **Vergleichswertverfahren** den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** wird auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

3.2 Wohnungseigentum B 32

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können. Diese dürfen im Gutachten aber nur anonymisiert wiedergegeben werden. Da aber i.d.R. trotzdem Unterschiede zum Bewertungsobjekt bestehen, sind diese mittels Umrechnungskoeffizienten oder mit marktgerechten Zu- bzw. Abschlägen in freier Schätzung auszugleichen. Allerdings sind nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Dies kann insbesondere durch den Variationskoeffizient¹ und die Standardabweichung² vom Median³ geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar. Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der Mittelwert ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Wohnfläche multipliziert wird. Da auch Vergleichspreise die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

Vergleichswertermittlung Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss wurden 6 Kaufpreise (keine Angebotspreise) zur Verfügung gestellt werden, wobei aber nur 5 Objekte eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt aufweisen. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert nun wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Kaufpreis	Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche rd.	an die Mikrolage	v: vermietet nv: nicht vermietet		an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größe	an die Mikrolage	an die Vermietungslage	
a	7/2023	83 m ²	ähnlich	nv	3.012 €/m ²	2%	-3%	0%	0%	2.982 €/m ²
b	2/2024	89,5 m ²	schlechter	v	2.321 €/m ²	3%	-2%	5%	7,5%	2.634 €/m ²
c	7/2024	91 m ²	besser	v	2.866 €/m ²	2%	-2%	-5%	7,5%	2.938 €/m ²
d	8/2024	87 m ²	ähnlich	v	2.825 €/m ²	2%	-2%	0%	7,5%	3.037 €/m ²
e	12/2024	99 m ²	ähnlich	nv	2.454 €/m ²	1%	-1%	0%	0%	2.454 €/m ²
						arithmetisches Mittel				2.809 €/m ²
Median:		Standardabweichung:		Variationskoeffizient:		2-Sigma-Regel:				
2.938 €/m ²		226 €/m ²		8%		2.357 €/m ² 3.261 €/m ²				
vorläufiger Vergleichswert						2.809 €/m ² x		110 m ² =		308.990 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale										
Risiko Sonderumlagen Gemeinschaftseigentum										-5.000 €
Reparaturstau Sondereigentum						200 €/m ² x		110 m ² =		-22.000 €
Vergleichswert										281.990 €

¹ Dieser stellt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel dar.

² Die Standardabweichung ist das Maß für die Streubreite der Werte rund um den arithmetischen Mittelwert. Vereinfacht ausgedrückt ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller Werte vom Durchschnitt.

³ Der Median ist genau der Wert, der in der Mitte steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“

Zunächst ist anzumerken, dass die angeführten Objekte in Anlagen liegen, die hinsichtlich Baujahr und Geschosslage mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Eine diesbezügliche Anpassung kann deshalb entfallen. Es müssen aber Anpassungen auf Basis der folgenden, weiteren Kriterien durchgeführt werden:

- Da die Kaufpreise nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Wohnimmobilienmarkt berücksichtigt werden. Dabei lag das Preisniveau im Stadtteil Ludwigshöhe in 2023 und 2024 etwas niedriger als zum Wertermittlungsstichtag¹. Um hier eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, sind diesbezüglich entsprechende Zuschläge anzusetzen.
- Des Weiteren ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei größere Wohnungen i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als kleinere Wohnungen. Da alle Vergleichsobjekte kleiner als das Bewertungsobjekt sind, sind hier angemessene Abschläge in Ansatz zu bringen².
- Darüber hinaus muss auch die Mikrolage beim Vergleichsobjekt b als schlechter als beim Bewertungsobjekt eingestuft werden, so dass hier ein Zuschlag in Ansatz gebracht werden muss. Beim Vergleichsobjekt c muss die Mikrolage aber als besser beurteilt werden, was wiederum einen Abschlag nach sich zieht.
- Weiterhin werden vermietete Wohnungen i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen (Spanne 5 - 10 %) veräußert als nicht vermietetes Wohnungseigentum (wegen möglicher Probleme bei Anhebung der Miete oder der Durchsetzung von Eigenbedarf). Um hier eine Vergleichbarkeit herzustellen, sind bei den Vergleichsobjekten b, c, und d angemessene Abschläge zu berücksichtigen.

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Schließlich sind noch das Risiko möglicher Sonderumlagen (vgl. S. 8) beim Gemeinschaftseigentum und der Reparaturstau beim Sondereigentum (vgl. S.10) wertmindernd zu berücksichtigen, was aufgrund des relativ geringen Umfangs im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts pauschaliert nach Erfahrungswerten in Ansatz gebracht wird.

¹ Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

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

3.2.2 Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Wohnungseigentumsanlagen werden aber in der Regel nicht liquidiert. Sie besitzen also auch eine fiktiv „ewige“ Restnutzungsdauer. Insofern kann üblicherweise bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum, insbesondere auch bei größeren Anlagen, auf eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils verzichtet werden. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil generiert wird, kann also auf „ewig“ kapitalisiert werden (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente nach § 34 ImmoWertV).

Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

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

Der Ertragswert

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

Wohnungseigentum B 32	110 m ² WF x	9,00 €/m ² x	12 Mon. =	11.880 €
			Jahresrohertrag	11.880 €
Mietausfallwagnis		2% v on 11.880 € =		238 €
Verwaltung	430 €/Wohneinheit x 1 WE =			430 €
Instandhaltung	14 €/m ² x 110 m ² =			1.540 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 19% v om Jahresrohertrag)			-2.208 €
			Jahresreinertrag	9.672 €
Kapitalisierungsfaktor bei 3,00% und "ewiger Restnutzungsdauer":			31,60	
marktangepasster v orläufiger Ertragswert		9.672 € x 31,60 =		305.635 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		v gl. Vergleichswertverfahren		-27.000 €
Ertragswert				278.635 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Im qualifizierten Mietspiegel 2023 von Kempten wird für Objekte mit Baujahr 1961 bis 1997 und einer Wohnfläche von 80 m² und mehr eine Spanne von 5,81 bis 7,58 €/m² WF (monatlich nettokalt) angeführt. Allerdings sind die Mieten seit 2023 nicht unerheblich gestiegen. Im IVD Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2024 werden für Kempten für Wohnungen mit einfachem Wohnwert 9,00 und mit mittlerem Wohnwert 10,00 €/m² WF aufgezeigt. Da bei größeren Wohnungen die relative Miete i.d.R. sinkt und auch die Erschließung der Wohnung nur eingeschränkt über einen Aufzug möglich ist, wird ein Ansatz von rd. 9,00 €/m² WF als marktgerecht erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an¹.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar.

¹ Hier sei noch angemerkt, dass es sich um einen durchschnittlichen, langfristigen (hier: „ewige Restnutzungsdauer“) Ansatz gemäß ImmoWertV handelt.

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt zwar Liegenschaftszinssätze, die aber seit langem nicht mehr aktuell sind und nicht herangezogen werden können. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier für Wohnungseigentum eine Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im Kemptener Raum seit jeher geringer ist, hier aber auf „ewig“ kapitalisiert wird (wobei aufgrund der Langfristigkeit das Vermietungsrisiko steigt) und auch das Wiedervermietungsrisiko bei überaus großen Wohnungen ebenfalls größer ist, wird ein Ansatz als marktgerecht erachtet, der den Mittelwert der angegebenen Spanne bereits überschreitet².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Vergleichswertermittlung.

3.3 Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) Nr. 22

Hier ist nun noch der Tiefgaragenstellplatz zu berücksichtigen. Bei den bereits zitierten Kaufpreisen für die Wohnungen sind auch immer Tiefgaragenstellplätze mitveräußert worden, die in einer Spanne von 15.000 € bis 19.200 € liegen. Auf Basis des vorgefundenen Zustands der hier zu bewertenden Tiefgarage wird eine Wertigkeit von rd. 17.000 € geschätzt.

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

² In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungs- und Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichs Gesichtspunkten gehandelt wird.

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

Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswertverfahren, vor objektspezifischen Besonderheiten	308.990 €
Wohnungseigentum B 32	relativer Wert WF 2.809 €/m ²
Ertragswertverfahren, vor objektspezifischen Besonderheiten	305.635 €
Wohnungseigentum B 32	relativer Wert WF 2.779 €/m ²
Abweichung Ertragswert zum Vergleichswert	-1%
objektspezifische Besonderheiten	-27.000 €
Verkehrswert Wohnungseigentum B 32	281.990 € rd. 280.000 €
Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 22	17.000 €

Der Verkehrswert

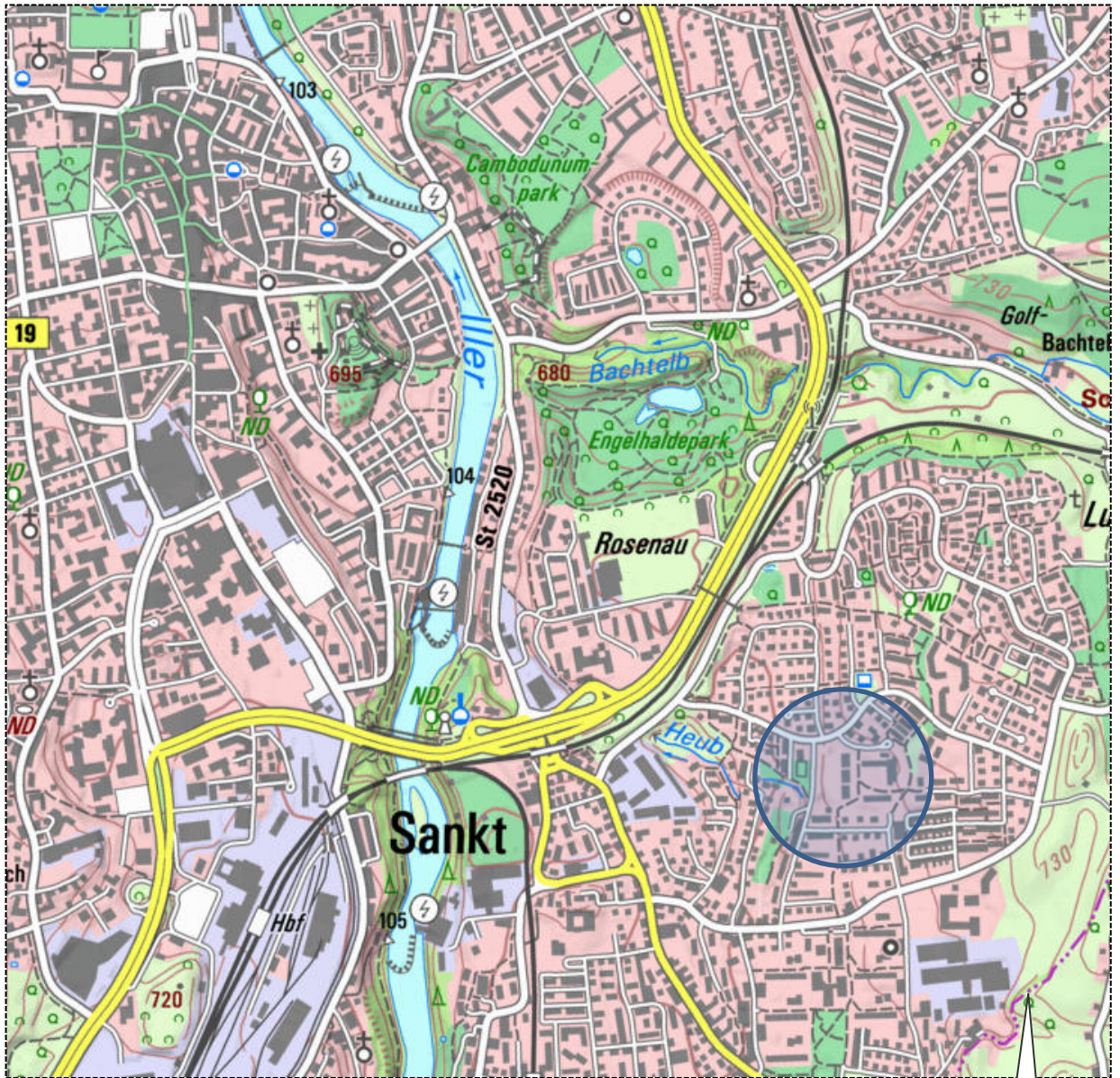
Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt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

- a) Wohnungseigentum B 32: 280.000 €**
- b) Teileigentum (TG-Stellplatz) Nr. 22: 17.000 €**

Landsberg, 16.05.2025¹

¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form oder ausschnittsweise, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



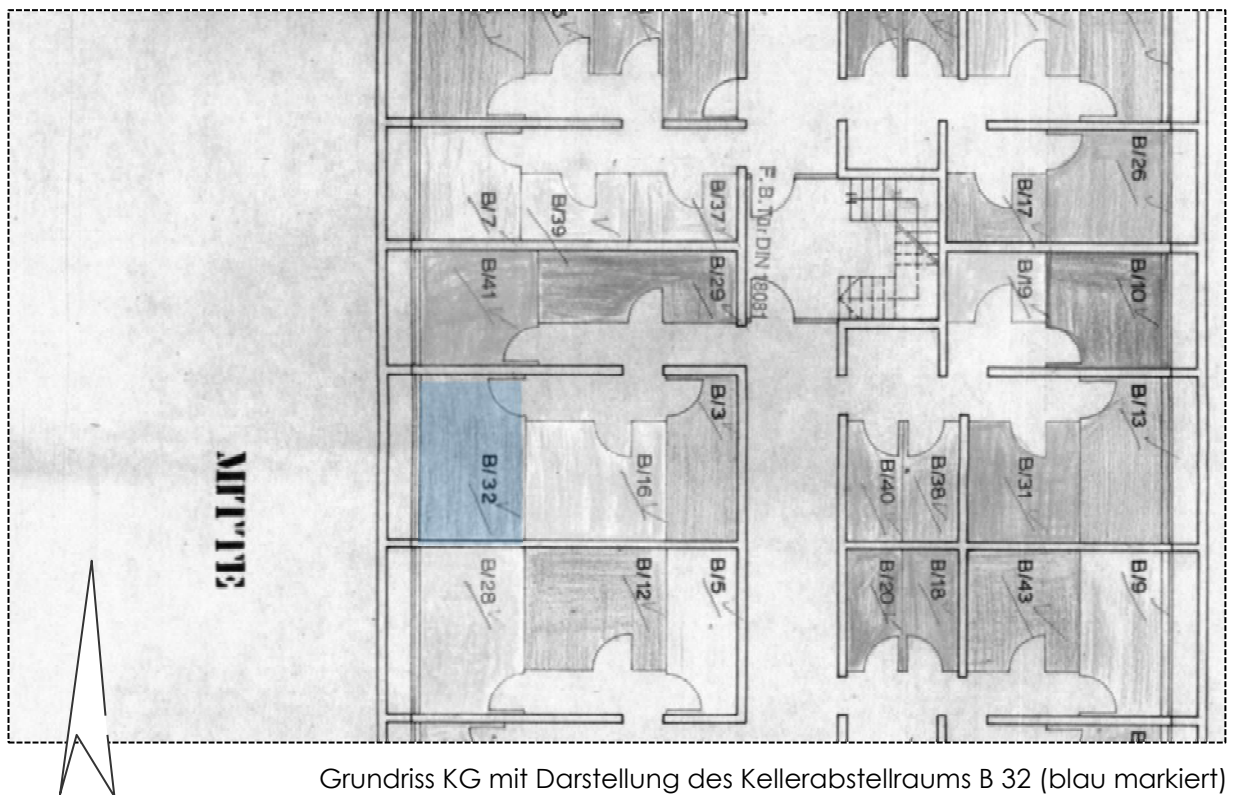
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss 6. OG mit Darstellung¹ des Wohnungseigentums B 32, blau markiert



Grundriss KG mit Darstellung des Kellerabstellraums B 32 (blau markiert)

¹ Ausschnitte aus den Teilungsplänen

Grundriss Tiefgarage mit Darstellung¹ des Teileigentums (Tiefgaragenstellplatz) Nr. 22



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Die Wohnungseigentum B 32: Blick von Westen und von Osten auf die Anlage



Zufahrt zur Tiefgarage

Ausstattungsstandard Treppenhaus



Blick von der Loggia nach Südwesten

Wohnungseingangstürelemente



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) und Bad im Wohnungseigentum B 32



Ausstattungsstandard innenliegendes WC



Ausstattungsstandard Küche



Standard der Kellerabstellräume



Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 22

