



Chartered Surveyor MRICS

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

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14

e-mail

walter.zieger@immob-wert.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 45/23
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekte

Adresse: 87437 Kempten, Wilhelmstr. 24

6,038/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Gemarkung Sankt Mang, Flurstück 2036/13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. A II 20 und an dem Kellerabteil lt. Aufteilungsplan Nr. 20

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 26.01.2024

Verkehrswert 88.000 €

Gutachtenr. 270124 Ausfertigungsdatum 05.03.2024



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 4
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 6
2.1	Lagemerkmale	Seite 6
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 7
2.3	Sondereigentum Nr. A II 20 nebst Kellerabteil Nr. 20	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 13
3.3	Ertragswertverfahren	Seite 15
4.	ERGEBNIS	Seite 20

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 27 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
Gerichtsaktenzeichen	K 45/23 (Beschluss 05.12.2023)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 87437 Kempten, Wilhelmstr. 24 Grundbuch Amtsgericht Kempten Wohnungsgrundbuch von Sankt Mang Blatt 2126 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 6,038/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 2036/13, verbunden mit dem Sondereigen- tum an der Wohnung Nr. A II 20 und an dem Kellerraum Nr. 20 lt. Aufteilungsplan
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
Ortsbesichtigung	26.01.2024 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Ver- fahrensbeteiligten; eine Innenbesichtigung des Sondereigentums konnte allerdings nicht durchgeführt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	26.01.2024
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 13.10.2023
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauges- etzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermitt- lungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)
Sonstige Recherchen	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. § 4, Abs. 1, ImmoWertV.

Besondere Hinweise

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

Ruhige, integrierte Wohnlage im südöstlichen Quartier Sankt Mang.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung überwiegend in der Art von Doppel- und Reihenhäusern, durchmischt mit kleinen Mehrfamilienhäusern, in der Regel älteren Baujahrs und errichtet in zweieinhalbgeschossiger, offener Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung (bis hin zur Mittelschule), Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Bushaltestelle und auch der Bahnhof St. Mang an der Regionalbahnstrecke Kempten-Pfronten liegen in fußläufiger, zum Teil sehr kurzer Entfernung. Über die Staatsstraße 2520 ist auch der, Kempten ringförmig umgreifende Schumacherring auf kurzem Wege zu erreichen. Weiterführende Schulen, die Hochschuleinrichtungen und das Stadtzentrum mit Geschäften des periodischen Bedarfs, übergeordneten Dienstleistungsbetrieben, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen liegen bereits deutlich weiter entfernt, sind aber ebenso mit dem PKW bzw. Bus in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

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

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

3.356 m²

Topographie

Das Grundstück ist eben und liegt auf der Ebene der Straßenniveaus.

Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster der Stadt keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Das Grundstück liegt mit seiner östlichen Grundstücksgrenze an der Wilhelmstraße und mit seiner südlichen Grundstücksgrenze an der Zöllerstraße, beides als Ortsstraßen öffentlich-rechtlich gewidmete und ortsüblich ausgebaute (asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung) Verkehrsflächen. Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) an das öffentliche Netz angeschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Über ausstehende oder kurzfristig anstehende Erschließungsbeiträge ist nichts bekannt.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der aufstehenden Bestandsbebauung kann i.S. des § 34 BauGB (Innenbereich) das zulässige Maß der baulichen Nutzung als ausgeschöpft beurteilt werden.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Es handelt sich um eine Anlage in einem zusammenhängenden Baukörper mit 96 Wohneinheiten (lt. Teilungserklärung nebst Nachträgen 100 Wohneinheiten), aufgeteilt in 2 vertikale Erschließungskerne und eine Tiefgarage mit 29 Stellplätzen.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Baujahr

Ca. 1972.

Äußeres Erscheinungsbild

Bauzeittypischer, flachdachgedeckter Baukörper, voll unterkellert mit 6 darüber liegenden, weiteren Geschossen, der sich sehr dominant in der deutlich niedrigeren Umgebungsbebauung präsentiert.

Grundrissliche Konzeption und Außenanlagen

Die Wohnungen werden über einen lang gezogenen Mittelflur (i.d.R. 7-Spänner), in den auch die Treppenanlage mit Aufzug (vom KG bis ins 4. OG) integriert ist, erschlossen. Im KG werden sowohl die üblichen, den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume als auch ein Waschraum (Münzwäsche), ein Trockenraum und ein Fahrradraum angeboten. Die ost- und insbesondere westseitig vorgelagerten Grünflächen werden nicht von den Wohnungen im Erdgeschoss als private Gartenflächen genutzt (keine Sondernutzungsrechte). Die Zugewegungen sind asphaltiert bzw. mit Betonsteinplatten befestigt. Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt befindet sich an der Zöllerstraße und stellt für das Bewertungsobjekt keine Immissionsbelastung dar.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Stahlbetonschottenbauweise, ausgemauert | Fassade verputzt | Massivdecken | Flachdach als Warmdachaufbau | Massivtreppe | Treppenhaus mit Natursteinbelag; Flure mit PVC Belag; im KG Estrich | Vordachgeschützte Hauseingangssituation als verglastes Leichtmetallrahmenelement mit Klingel- und Gegensprechanlage; Briefkastenanlage im Hausflur | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, furniert; Holzargen, gestrichen | Aufzug (aus 1972) | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl) | Massive Balkonplatten (Stahlbetonkonstruktion)

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 19.12.2017 wird ein Endenergieverbrauch von 110 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 121 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) im gelben und damit energetisch noch durchschnittlichen Bereich.

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltens-, aber guten Pflegezustand.

Auch 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 bzw. Instandsetzungsmaßnahmen über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt werden.

2.3 Sondereigentum Nr. A II 20 nebst Kellerabteil Nr. 20

Vorbemerkung

Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden. Die Lage, grundrissliche Konzeption und die Größe wurden der Teilungserklärung bzw. dem Teilungsplan entnommen. Es wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt (vgl. nächste Seite).

Lage der Wohnung

Das Wohnungseigentum Nr. A II 20 liegt im 2. OG des südlichen Haus-
eingangs Wilhelmstr. 24.

Größe¹

Ge- schoss	Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	gerundet
2. OG	Wohnzimmer	18,25 m ²		
	Kochen	2,61 m ²		
	Schlafen	3,52 m ²		
	Flur	2,00 m ²		
	Dusche	2,68 m ²		
	Balkon (50 %)	3,65 m ²	32,71 m ²	33 m ²

Grundrissliche Konzeption

Es handelt sich um eine 1-Zi.-Whg. mit Flur, Bad, Küche und Wohn- und Schlafräum. Die Küche ist befenstert und wird dadurch natürlich belichtet und belüftet. Das Bad ist innenliegend und wird vermutlich mechanisch entlüftet.

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

Die Wohnung orientiert sich nur nach Osten; somit ist keine Querlüftung möglich. Über die gesamte östliche Breitseite ist eine durchgängige, gut nutzbare Loggia vorgelagert. Die Raumhöhen können mit ca. 2,38 m angegeben werden. Verdunkelungsmöglichkeit (gleichzeitig außenliegender Sonnenschutz) wird nicht angeboten.

Ausstattungsstandard¹

Aufgrund des höchstens durchschnittlichen Ausstattungsstandards des Gemeinschaftseigentums wird auch ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard des Sondereigentums unterstellt (das diesbezügliche Risiko wird u.a. in einem Abschlag bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt):

Kunststofffenster (isolierverglast) | Konvektoren bzw. Gliederheizkörper | Wände raufasertapeziert und gestrichen | Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC-Beläge und Teppichauslegware | Holzwerkstofftüren, furniert, Stahlzargen | Im Bad Boden und Wände (raumhoch) gefliest; Waschbecken; Standtoilette mit Aufputzspülkasten; Dusche | Zentrale Warmwasseraufbereitung | Übliche Elektroausstattung

Kellerabstellraum Nr. 20

Es handelt sich um einen rd. 3 m² großen Abstellraum. Die Abgrenzung zum Flur und den anderen Abstellräumen erfolgt über Holzlattenkonstruktionen.

Erhaltungszustand

Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand unterstellt. Das diesbezügliche Risiko wird u.a. in einem Abschlag bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Eventuelles Zubehör

Es wird eine Einbauküche in der Küche unterstellt, der aber aufgrund des Alters des Objekts kein wesentlicher Zeitwert mehr beigemessen wird.

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben, in Anlehnung an die, in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen. Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung handelt es sich um Unterstellungen.

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 Wohnungseigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt.

Abt. II

Im vorgelegten Grundbuchauszug sind keine Eintragungen vorhanden.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung, auch unabhängig von einem Zwangsversteigerungsverfahren, unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine (Unterstellung).

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf, mit wenigen Ausnahmen, der Zustimmung des Verwalters | Bei Ausübung einer gewerblichen Nutzung ist die Zustimmung des Verwalters einzuholen | Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart

Wohngeld und Rücklagen

Nach dem Wirtschaftsplan 2023 der Hausverwaltung beträgt das monatliche Wohngeld rd. 148 € (rd. 4,48 €/m² WF), einschließlich Rücklagenzuführung (rd. 22 €) und Heizung. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 104 €	(rd. 3,15 €/m ² WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 44 €	(rd. 1,33 €/m ² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2022) betrug für die Wohnung rd. 997 €.

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**
- Überwiegend ruhige, durchschnittliche Wohnlage im südöstlichen Quartier Sankt Mang mit guter infrastruktureller Anbindung und Versorgung
- Gemeinschaftseigentum**
- 3.356 m² großes, ebenes, zweiseitig gut erschlossenes Grundstück
 - Wohnungseigentumsanlage mit 96 Wohneinheiten, mit 2 separaten Treppenhäusern (mit Aufzug), und 29 TG-Stellplätzen
 - Baujahr ca. 1972
 - Relativ dominante, bauzeittypische äußere Erscheinungsform
 - Massivbauweise
 - Durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand und energetischer Standard
- Sondereigentum Nr. A II 20**
- 1-Zi.-Whg. im 2. OG mit ca. 33 m² WF
 - Höchstens mittlerer Ausstattungsstandard (Unterstellung)
 - Durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand (Unterstellung)
 - Gängige grundrissliche Konzeption; reine Ostorientierung; keine Querlüftung möglich; Küche befenstert; innenliegendes Bad; überaus große, gut nutzbare, ostseitige Loggia
 - Durchschnittliche Höhe des Wohngelds, aber eher geringer Rücklagenbestand
 - Nicht vermietet (Unterstellung)
 - Zusätzlich Abstellraum im KG (ca. 3 m²), Nr. 20
- 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 Nachfrager 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 **Etragswertverfahren** (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

Es ist das Verfahren auszuwählen, das

- den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Kaufpreisbildungsmechanismen entspricht
- und für das am ehesten die für eine marktkonforme Wertableitung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen.

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Renditeaspekten gehandelt wird. Der Sachwert spielt bei dieser Art der baulichen Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da auf Nachfrage des Verfassers seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten und das **Vergleichswertverfahren** den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** wird auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

3.2 Vergleichswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können. 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 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 arithmetische Mittelwert bzw. Median³, evtl. auch mit einer Gewichtung versehen, ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Bezugseinheit (hier Wohnfläche) multipliziert wird. Da Vergleichspreise auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht i.d.R. der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

Vergleichswertermittlung Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss wurden 4 Kaufpreise mitgeteilt, wobei allerdings nur 3 Objekte mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Kaufpreis	Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche	v: vermietet nv: nicht vermietet	Lage		an die allgemeinen Verhältnisse	an die Größe	an den Vermietungsstand	an die Geschosslage	
a	2/2020	36,65 m ²	nv	3. OG	2.401 €/m ²	25%	0%	0%	0%	3.001 €/m ²
b	8/2022	36,40 m ²	nv	2. OG	3.242 €/m ²	-5%	0%	0%	0%	3.080 €/m ²
c	5/2023	37,55 m ²	nv	2. OG	2.663 €/m ²	2,5%	0%	0%	0%	2.730 €/m ²
arithmetisches Mittel										2.937 €/m ²
Median:		Standardabweichung:		Variationskoeffizient:		2-Sigma-Regel:				
3.041 €/m ²		40 €/m ²		1%		2.858 €/m ² 3.016 €/m ²				
vorläufiger Vergleichswert						2.937 €/m ² x 33 m ² =				96.921 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale										0 €
Vergleichswert										gerundet 97.000 €

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 alle angeführten Objekte aus sehr gut vergleichbaren Wohnungseigentumsanlagen stammen, die Objekte zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht vermietet waren, die Wohnflächen nahezu die gleiche Größe besitzen und die Wohnungen auch in den oberen Geschossen mit Aufzug liegen. Diesbezüglich sind also keine Anpassungen vorzunehmen.

Es müssen aber Anpassungen auf Basis des folgenden, weiteren Kriteriums durchgeführt werden¹:

- Da die Kaufpreise z.T. nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Markt der Bestandswohnungen berücksichtigt werden. Dabei kann nach einschlägigen Immobiliendiensten² von einem Anstieg der Kaufpreise bis etwa zum 3. Quartal 2022 und dann mit einem deutlichen Preisverfall, der sich mittlerweile wieder stabilisiert hat bzw. wieder geringfügig nach oben geht, ausgegangen werden.

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier keine zu berücksichtigen. Ob hier tatsächlich Reparaturstau vorhanden ist, konnte nicht nachgewiesen werden.

3.3 Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

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

¹ Die Schätzgenauigkeit kann nur in 2,5 % Schritten erfolgen (also 2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

² Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

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. Instandhaltungsstau, 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 das Bewertungsobjekt maßgebliche Bodenrichtwert wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 410 €/m² bei einer WGFZ¹ von 1,2 festgestellt.

Ermittlung des Bodenwertanteils

Zunächst ist anzumerken, dass das Bodenwertniveau unbebauter Grundstücke mit zwischenzeitlichen Schwankungen wieder annähernd auf der Höhe des Richtwerts liegt. Exakte Auswertungen seitens des örtlichen Gutachterausschusses liegen allerdings 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 Ertragswert haben.

Weitere qualitative Unterschiede sind nicht zu erkennen.

Der Bodenwert ermittelt sich dann zusammenfassend wie folgt:

	Ausgangswert	410 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	410 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	0%		0 €/m ²
qualitative Unterschiede	0%		0 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		410 €/m ²
	Grundstücksfläche	3.356 m ²	
absoluter Bodenwert	3.356 m ² x 410 €/m ² =		1.375.960 €
Miteigentumsanteil Whg. Nr. A II 20		6,038/1000	
	1.375.960 € x 6,038/1000 =		8.308 €
	absoluter Bodenwertanteil Whg. Nr. A II 20		rd. 8.000 €

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, hinzugechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltswzwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.

Der Ertragswert

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

Wohnungseigentum Nr. A II 20	33 m ² WF x 10,50 €/m ² x 12 Mon. =	4.158 €
Jahresrohertrag		4.158 €
Mietausfallwagnis	2% von 4.158 € =	83 €
Verwaltung	325 €/Wohneinheit x 1 WE =	325 €
Instandhaltung Wohnen	13,5 €/m ² x 33 m ² =	446 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 21% vom Jahresrohertrag)	-854 €
Jahresreinertrag		3.305 €
Liegenschaftszinssatz: 1,75%	Bodenwertanteil: 8.000 €	
Bodenwertverzinsung	8.000 € x 0,0175 =	-140 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		3.165 €
Kapitalisierungsfaktor bei 1,75% und Restnutzungsdauer von 40 J. :	28,59	
Ertragswert der baulichen Anlagen	3.165 € x 28,59 =	90.473 €
zuzüglich Bodenwert		8.000 €
vorläufiger Ertragswert		98.473 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Ertragswert	rd.	98.000 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann hier eine Schwerpunktspanne von etwa 8,50 bis 11,50 €/m² WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden. Aufgrund der zwar nur einseitigen Orientierung nach Osten, aber insbesondere auch der geringen Wohnfläche (wobei Wohnungen mit geringeren Wohnflächen i.d.R. höhere Mieten erzielen als Wohnungen mit größeren Wohnflächen) wird hier ein Ansatz im oberen Bereich der angegebenen Spanne in die Bewertung eingestellt.

¹ Vgl. Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten, Bestandswohnungen bis 35 m² WF: 7,00 bis 19,81 €/m² WF (Durchschnitt 11,66 €/m² WF)
 Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Kempten 2023, Bestandswohnungen, unter 45 m² Baujahrsgruppe 1961 bis 1977: 7,11 bis 11,09 €/m² WF (Durchschnitt 8,41 €/m² WF)
 Internetportal „immobilienscout24“ IV/2023: 10,46 €/m² WF (Stadtteil Sankt Mang)

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 21 % vom Jahresrohertrag als durchaus durchschnittlich im Verhältnis zum fortgeschrittenen Alter des Objekts eingestuft werden.

Restnutzungsdauer

In der Anl. 1 ImmoWertV wird für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Unter Zugrundelegung zunächst der rein rechnerischen Restnutzungsdauer, aber dann in Verbindung mit den Erkenntnissen auf Basis der örtlichen Inaugenscheinnahme wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse 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 seit 2022 gestiegenen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und der hohen Inflationsrate auch davon ausgegangen werden muss, dass auch der Liegenschaftszinssatz bis zum Wertermittlungstichtag weiter gestiegen ist, und aufgrund der geringen Wohnungsgröße auch mit einer größeren Fluktuation gerechnet werden muss, wird ein Ansatz im Bereich des oberen Rands der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Vergleichswertermittlung.

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.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird. Da seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten, das Vergleichsverfahren die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, weiterhin keine objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen waren 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 Vergleichsverfahrens übernommen 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 Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

Wohnungseigentum Nr. A II 20: 97.000 €

Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung beim Wohnungseigentum, wird noch ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 9.000 € in Abzug gebracht. Daraus ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von

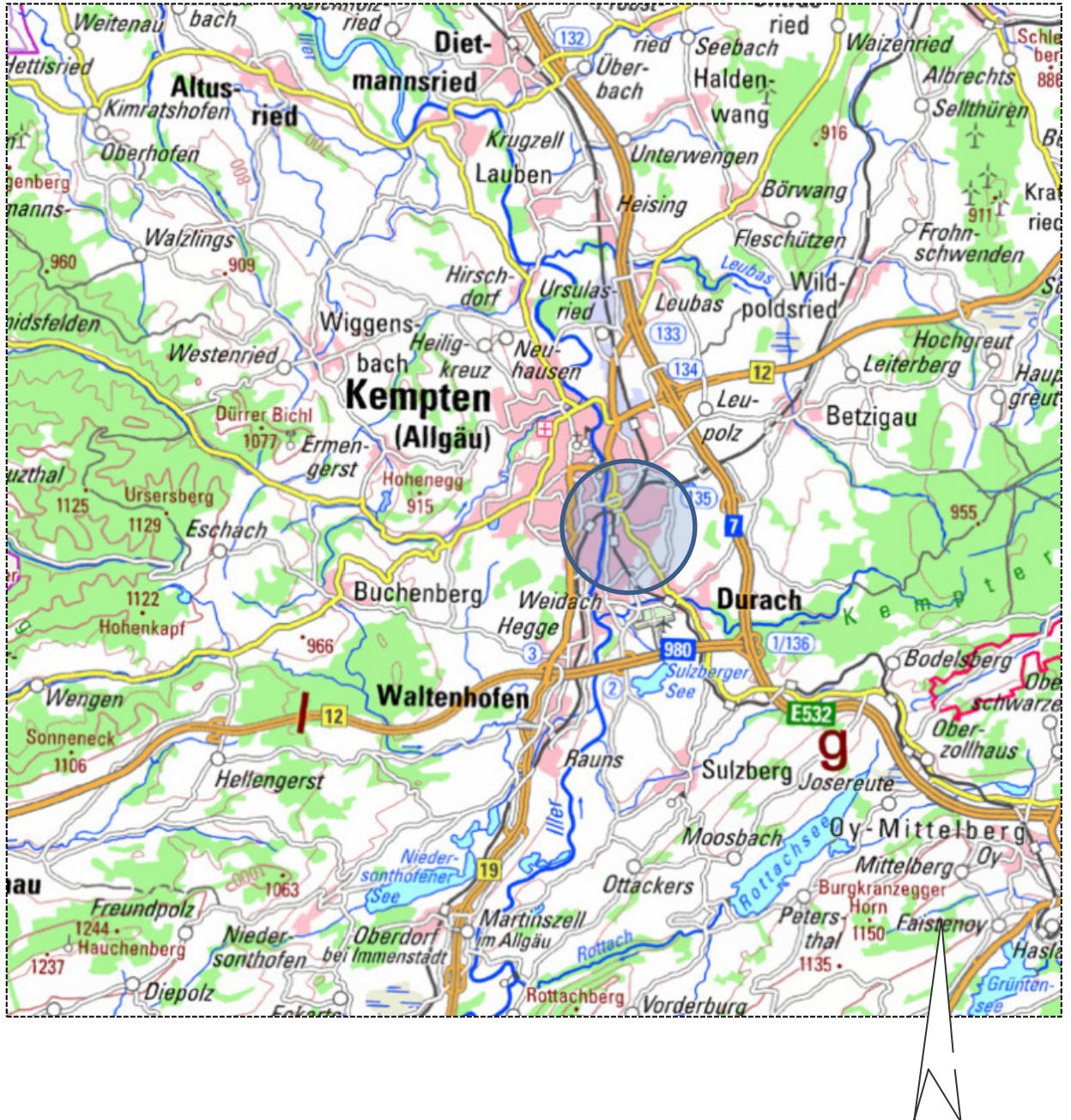
88.000 €

(achtundachtzigtausend Euro)

Landsberg am Lech, 05.03.2024¹

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

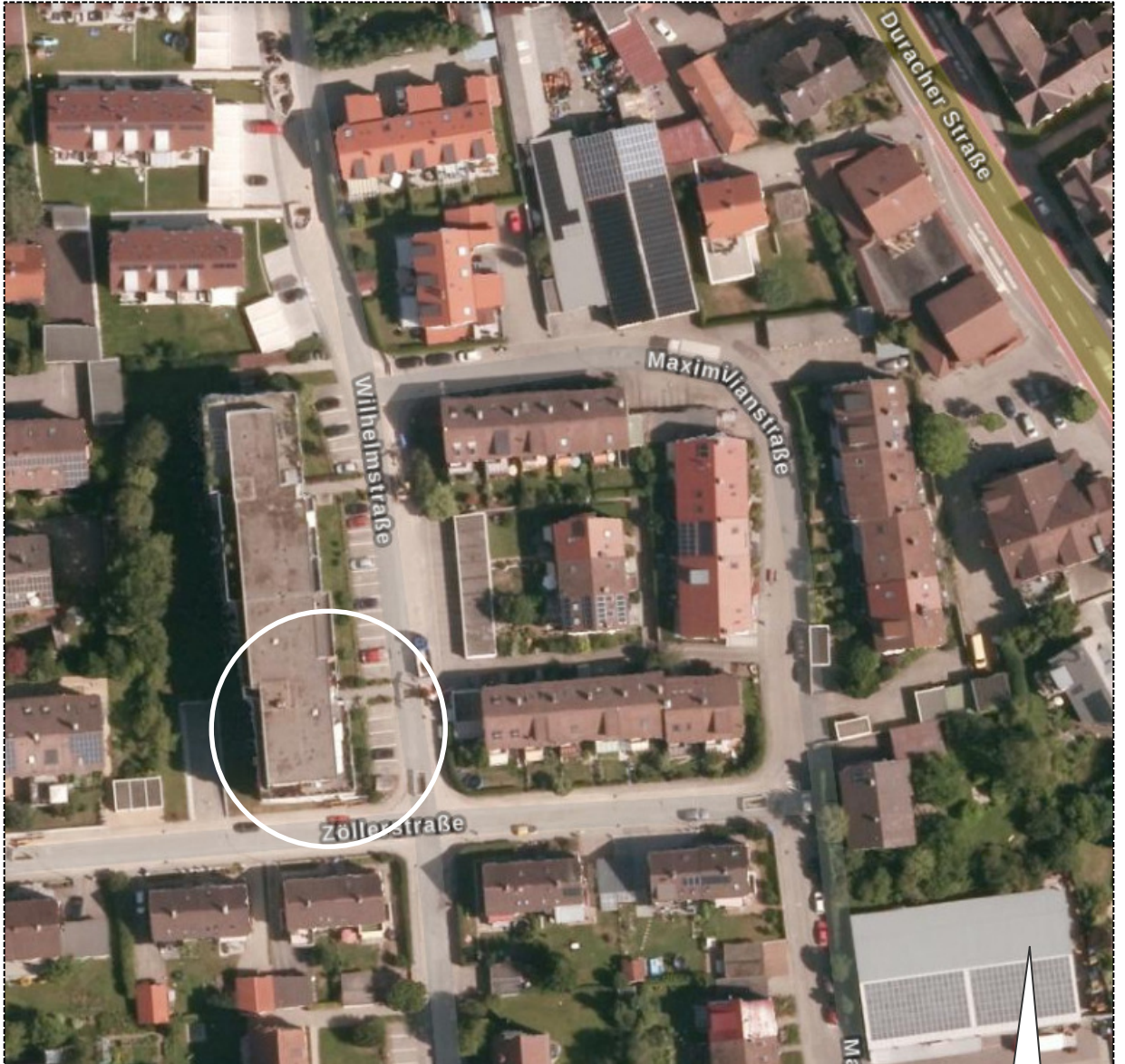


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts

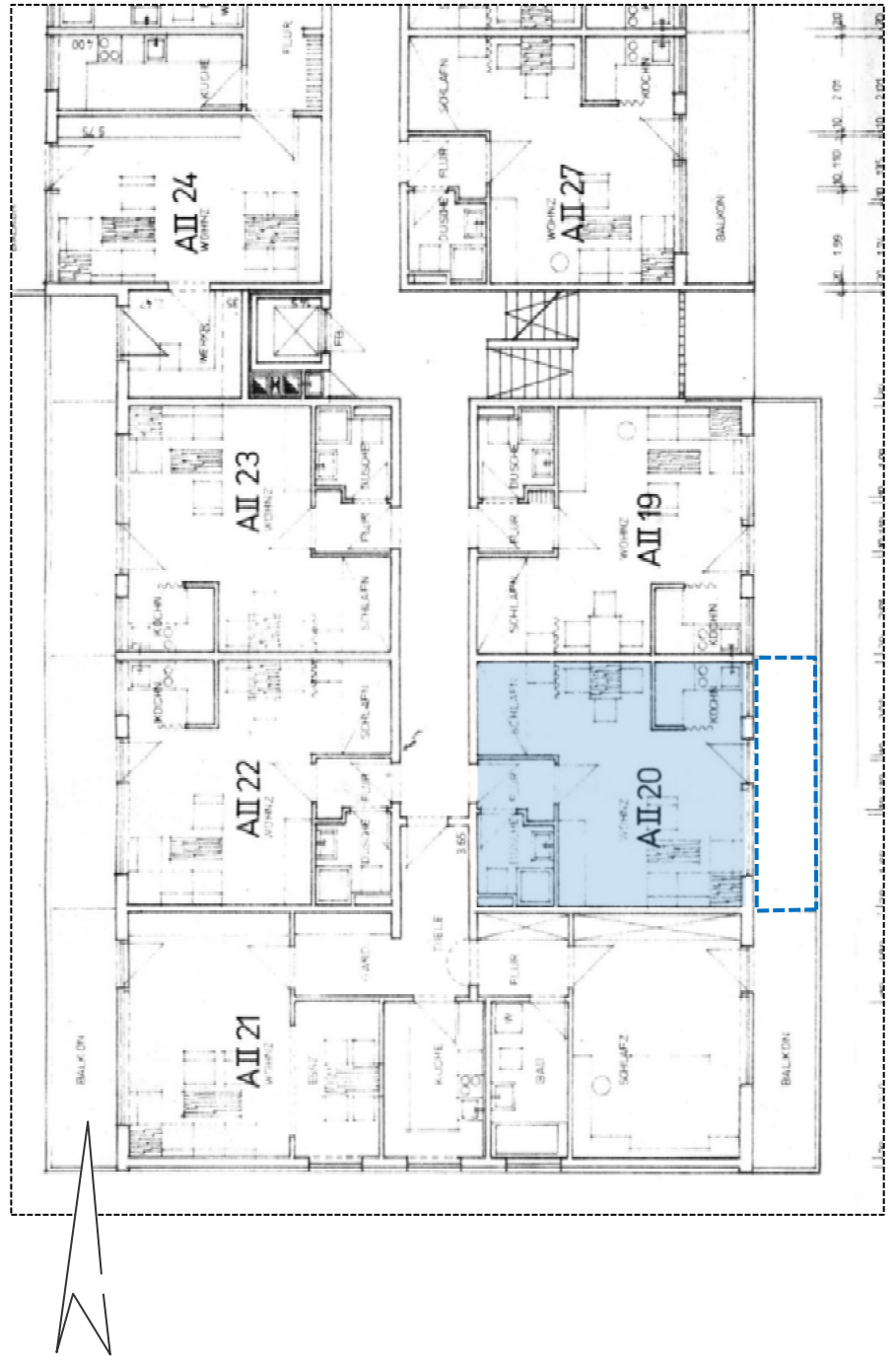


Luftbild¹



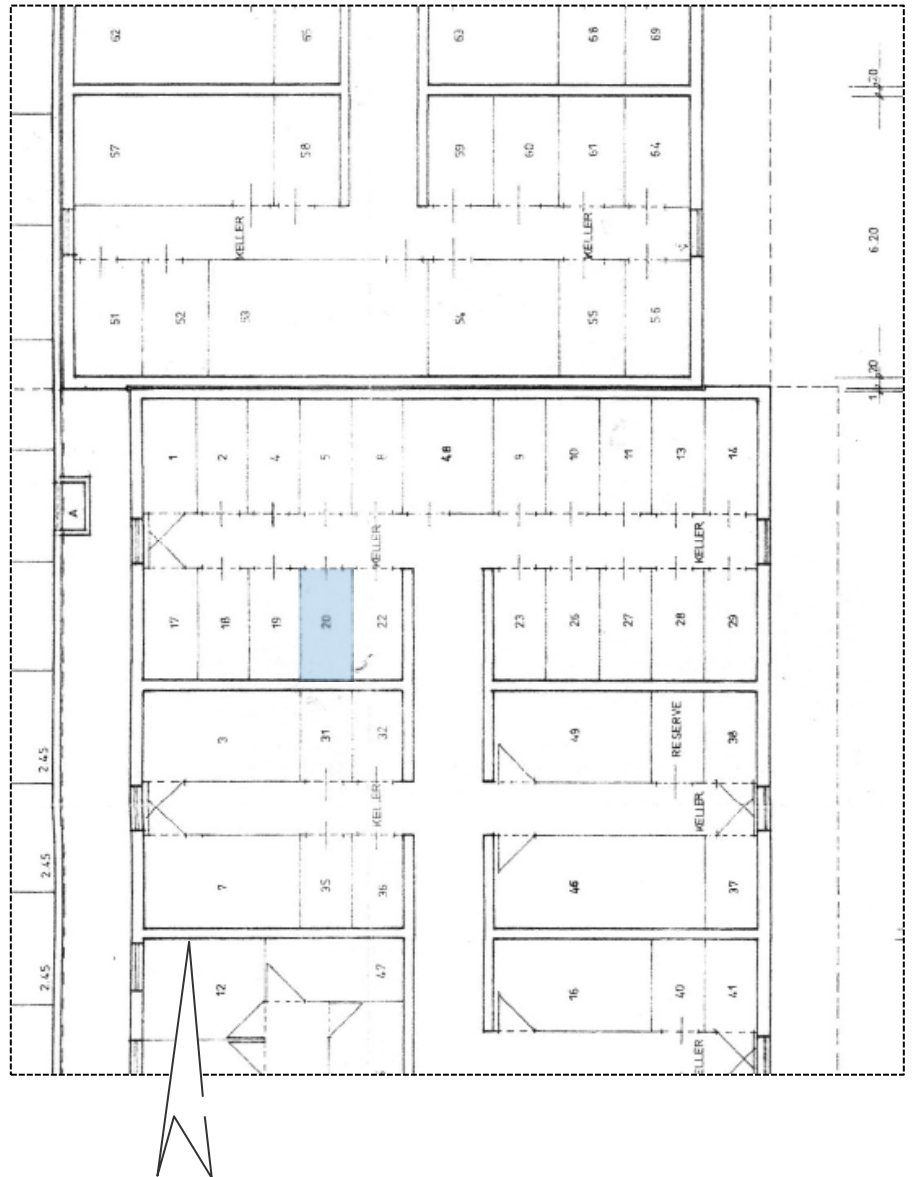
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss 2. OG mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. A II 20¹



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Grundriss KG mit Darstellung des Kellerabteils Nr. 20¹



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Lage des Bewertungsobjekts



Ostseitiger Hauseingang



Allgemeines Treppenhaus mit Aufzug



Eingangstürelement zur Wohnung Nr. A II 20



Münzwaschmaschinen im KG



Blick in das Kellerabteil Nr. 20

