



**Winfried Adolf**  
Dipl.- Ing. ♦ Verm.-Assessor

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ösch 1  
87452 Altusried

Telefon 08373 / 921423

w.adolf@t-online.de

### **Gutachten zur Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)**



Wohnhaus mit Einzelgarage

Flurstück 2002/4

Gemarkung Sankt Mang

Miesenbacher Straße 2  
87437 Kempten (Allgäu)

In Sachen:

./.

– Antragsteller –

– Antragsgegnerin –

Prozessbevollmächtigter:

Geschäftsnummer: Amtsgericht Kempten (Allgäu)  
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren  
Az.: K 53/23  
Beschluss vom 11.01.2024

**Gutachten-Nr.: 2403401**

Fertigung vom 22.03.2024

Ausfertigung: PDF-Datei

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

Gutachtenumfang einschließlich Anlagen: 44 Seiten

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

### Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 3
2. Allgemeine Angaben	Seite 4
3. Beschreibende Angaben	Seite 8
4. Baurechtliche Angaben	Seite 12
5. Grundbuchangaben	Seite 13
6. Baubeschreibung	Seite 14
7. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite 18
8. Bodenwert	Seite 20
9. Sachwert	Seite 22
10. Ertragswert	Seite 25
11. Verkehrswert (Marktwert)	Seite 29

Anlage 1	Berechnung der Bruttogrundflächen, der Grund- und wertrelevanten Geschossfläche sowie der Wohnflächen
2	Grundriss Erdgeschoss Wohngebäude, M ca. 1 : 100 (Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 22.05.1970)
3	Grundriss Dachgeschoss Wohngebäude, M ca. 1 : 100 (Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 22.05.1970)
4	Schnitt Wohngebäude, verkleinert (Kopie Bauplan mit Prüfvermerk vom 22.05.1970)
5	Grundriss, Schnitt und Ansichten, Einzelgarage, M 1 : 100 (Bauplan vom 04.10.1995)
6	Lageplan, M 1 : 1.000
7	Fotos

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## **1. Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekt:	Wohnhaus mit Einzelgarage Miesenbacher Straße 2 87437 Kempten (Allgäu)
Wertermittlungstichtag:	16.02.2024
Qualitätstichtag:	16.02.2024
Grundstücksgröße:	Gemarkung Sankt Mang Flurstück 2002/4: 151 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Wohnnutzung Das Wohnhaus wird als Dreifamilienhaus genutzt.
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr laut Angabe etwa Ende des 19. Jahrhunderts mit späteren baulichen Verbesserungen / Modernisierungen / Umbauten. Dachgeschossausbau laut Bauplan 1970.
Wohnfläche:	ca. 187,84 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	80.100,-- €
Sachwert:	469.700,-- €
Ertragswert:	459.100,-- €
Verkehrswert (Marktwert):	470.000,-- €
Vervielfältiger Jahresrohertrag:	22,24-fach
Vervielfältiger Jahresreinertrag:	27,36-fach
Verkehrswert (Marktwert) / Wohnfläche:	2.502,-- €/m <sup>2</sup>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftraggeber**

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

### **2.2 Zweck der Wertermittlung**

Ermittlung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

### **2.3 Wertermittlungstichtag**

16.02.2024

### **2.4 Qualitätsstichtag**

16.02.2024

### **2.5 Ortsbesichtigung**

Am 16.02.2024,  
anwesend:

,

,

,

,

der Verfasser

### **2.6 Fotos**

16.02.2024

### **2.7 Mieter**

Laut Angabe wird das Objekt eigengenutzt.

### **2.8 Unterlagen / Angaben**

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016)
- II. Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.01.2004
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundbuchauszug vom 15.12.2023

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

- Internet - Auskunft der Stadt Kempten (Allgäu) hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 27.02.2024 (www.Kempten.de)
- Bauplan-Mappe Nr. 343-1970, vom Bürger-Service-Bauen der Stadt Kempten (Allgäu) online zur Verfügung gestellt
- Vom Antragsteller wurden zur Verfügung gestellt:
  - 2 Seiten Bauakte Nr. 448/95 zum Aufstellen einer Fertiggarage
  - 1 Seite Grundriss Erdgeschoss, 2 Seiten Schnitt, 1 Seite Süd- und Ostansicht
  - Versicherungsschein der ,  
zur Wohngebäudeversicherung, ausgefertigt am 14.02.2024
- Auskunft des Amtes für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) hinsichtlich Altlasten vom 22.02.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 21.03.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Kempten (Allgäu)
- Angaben im Verlauf der Ortsbesichtigung

## 2.9 Hinweise

### 2.9.1 Berechnungen / Baupläne

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

Die Grundrisspläne für das Erd- und Dachgeschoss (siehe Anlagen 2 und 3) weichen von der Örtlichkeit in Teilbereichen ab. Die tatsächliche Nutzung ist der Wohnflächenberechnung (Anlage 1) zu entnehmen.

Sämtliche Angaben sind als Ca.-Angaben zu verstehen.

Exakte Flächen sind nur über ein Aufmaß zu erhalten, das jedoch vom Verfasser nicht durchgeführt wurde.

### 2.9.2 Beschreibende Angaben

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

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

### 2.9.3 Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle dadurch begründeten Rechte bleiben vorbehalten. Sowohl Nachdruck als auch Vervielfältigung durch alle Verfahren, elektronische Speicherung und Vervielfältigung in elektronischen Medien, Herstellung von Mikrofilmen, Übertragung auf Medien (wie Papier, Transparente, Filme, Tonbänder) sind ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet und zusätzlich zu honorieren. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem angegebenen Zweck verwenden, nicht kürzen und ohne Genehmigung nicht an Dritte - auch nicht auszugsweise - weiterleiten.

### 2.9.4 Untersuchungen / Altlasten / Voraussetzungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Trinkwasserqualität, Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile) wird ausgeschlossen.

Ebenso wurden die wohn- und gebäudetechnischen Einrichtungen und Anlagen nicht auf Funktionsfähigkeit und rechtliche Anforderungen überprüft, Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

### 2.9.5 Kaminkehrer / Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

### 2.10 Energieeinsparverordnungen / Energieausweis

Ein Energieausweis ist laut Angabe nicht vorhanden.

### 2.11 Angaben zur Brandversicherung

Laut des vorgelegenen Versicherungsscheines beträgt die Versicherungssumme 1914 = 25.000 Mark, gleitende Neuwertversicherung. Der Anpassungsfaktor beträgt 25,87.

Derzeitige Versicherungssumme laut Versicherungsschein damit

$$25.000 \text{ Mark} \times 25,87 = \underline{646.750,-- \text{ €}}$$

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## 2.12 Altlasten

Laut Auskunft der Stadt Kempten (Allgäu), Amt für Umwelt und Naturschutz, liegen für das Grundstück Flurstück 2002/4 der Gemarkung Sankt Mang im Altlastenkataster keine Eintragungen vor.

## 2.13 Abkürzungen

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

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

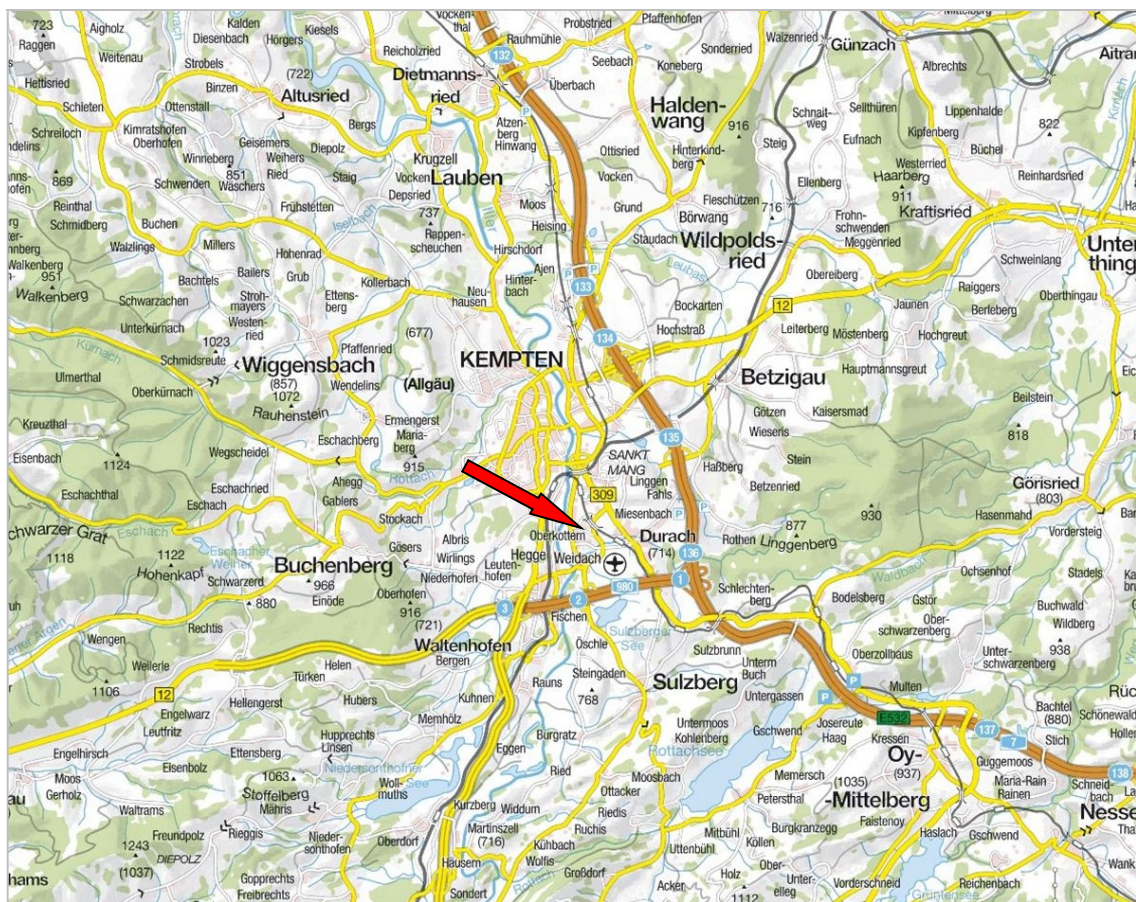
### 3. Beschreibende Angaben

#### 3.1 Makrolage

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

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

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



Übersichtsplan M ca. 1:200.000

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

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



Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

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

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

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

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

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

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

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

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

Wichtige statistische Daten der Stadt Kempten (Allgäu) sind:

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

Quellen: Statistischer Jahresbericht Kempten 2021, Eckdaten der Stadt Kempten (Allgäu) vom Dezember 2022, Zahlen-Daten-Fakten 2022/2023 der Stadt Kempten (Allgäu).

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

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

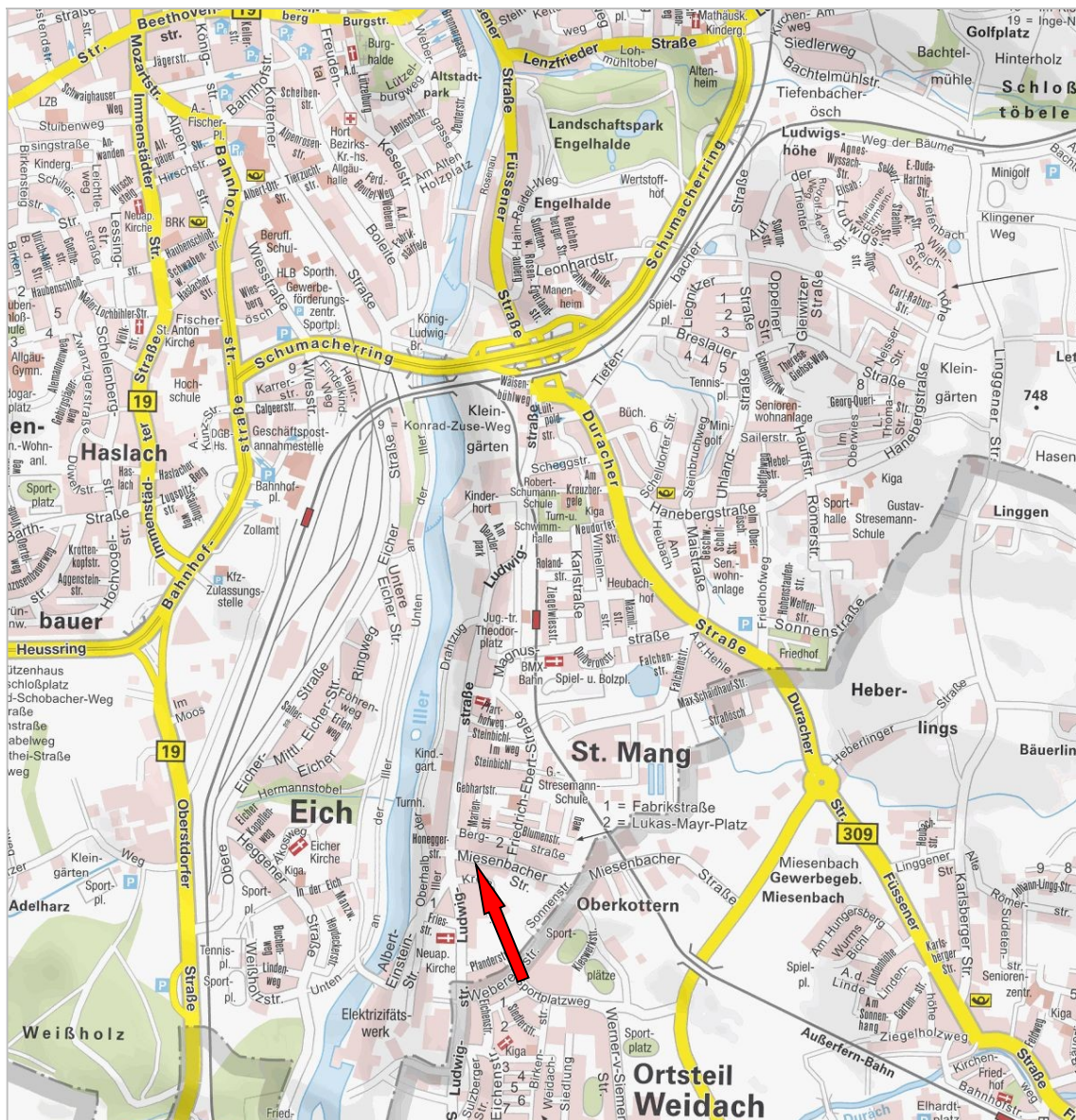
Die Stadt Kempten (Allgäu) ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Es bestehen Anbindungen an die A7 Ulm-Füssen sowie die A 980. Über die B 12 besteht Verbindung nach Kaufbeuren/Marktoberdorf/Buchloe (dort Anschluss an die A 96 München – Lindau) und über die B 19 nach Oberstdorf. Vom Hauptbahnhof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

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

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

### 3.2 Mikrolage

Das Gebäude Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu) liegt im südlichen Stadtgebiet Kemptens, im Stadtteil Sankt Mang, auf der Südseite der Miesenbacher Straße. Der Stadtteil Sankt Mang bildet den östlichen Teil des Stadtgebietes und wurde am 01.07.1972 eingemeindet.



Stadtplan M ca. 1:20.000

Die Miesenbacher Straße ist eine normal befahrene innerstädtische Straße, asphaltiert mit beidseitig asphaltierten Gehwegen, auf der Nordseite mit Parkbuchten.

Die ca. 40 m westlich vorbeiführende Ludwigstraße ist stärker befahren. Wegen der Lage des Bewertungsobjektes und der relativ dichten Bebauung an der Ludwigstraße ist der Verkehr jedoch nur leicht wahrnehmbar.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch Wohnbebauung mit E+D bis E+2+D geprägt. An der Ludwigstraße auch gewerbliche Nutzung (wie Geschäfte, Büros). Auf dem umgebenden Flurstück 2002/2 befinden sich zahlreiche oberirdische PKW-Stellplätze.

Verhältnismäßig dichte Bebauung.

Mittlere Wohnlage.

### 3.3 Erschließung und Verkehrsanbindung

Das Grundstück Flurstück 2002/4 der Gemarkung Sankt Mang ist wie folgt erschlossen:

Zugang / Zufahrt erfolgen von der Miesenbacher Straße, deren Durchfahrt für LKW verboten ist, die maximale Geschwindigkeit ist mit 30 km/h festgesetzt.

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

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in der unmittelbaren bis näheren Umgebung vorhanden.

Normale individuelle und normale öffentliche Verkehrsanbindungen.

Zufahrt zur Autobahn Ulm – Füssen (Anschlussstelle „Kempten“) ca. 4,3 km nordöstlich entfernt. Zufahrt zur A 980 (Anschlussstelle Durach) ca. 2,2 km südlich entfernt.

Bushaltestellen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

### 3.4 Entfernungen (Luftlinie)

Kempten (Stadtmitte) ca. 2,6 km nordwestlich,  
Hauptbahnhof Kempten ca. 1,1 km nordwestlich.

### 3.5 Grundstücksbeschreibung Flurstück 2002/4 Gemarkung Sankt Mang

Mittelgrundstück,  
mit dem freistehenden Gebäude Miesenbacher Straße 2 sowie einer Einzelgarage bebaut,  
leicht trapezförmiger Zuschnitt,  
auf der Südseite der Miesenbacher Straße gelegen,  
vermessen und abgemarkt.  
Grundstück leicht nach Süden / Südosten abfallend,  
Länge an der Miesenbacher Straße ca. 15 m,  
Tiefe annähernd ca. 10 m

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

Lage und Zuschnitt des Flurstücks siehe Anlage 6.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

#### **4. Baurechtliche Angaben**

##### **4.1 Rechtlich zulässige Nutzung**

Laut Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich jedoch kein Baurecht ableiten.

Es besteht kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

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

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt innerhalb eines Sanierungsgebietes. Der in Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 1 eingetragene Vermerk: „Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 11.06.1992“ wurde am 18.12.2018 gelöscht. Der Sanierungsvermerk ist damit gegenstandslos.

##### **4.2 GRZ und WGFZ der vorhandenen Bebauung**

Grundfläche ca. 116,03 m<sup>2</sup>

Wertrelevante Geschossfläche ca. 275,96 m<sup>2</sup>

$$\text{GRZ} = \frac{116,03 \text{ m}^2}{151 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{\underline{0,77}}$$

$$\text{WGFZ} = \frac{275,96 \text{ m}^2}{151 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{\underline{1,83}}$$

Berechnungen siehe Anlage 1.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## **5. Grundbuchangaben**

Die für diese Wertermittlung maßgebenden Angaben lauten:

Amtsgericht Kempten (Allgäu)  
Grundbuch von Sankt Mang  
Band 72, Blatt 2309

Gemarkung Sankt Mang

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2002/4	Miesenbacher Straße 2, Wohnhaus, Hofraum	151 m <sup>2</sup>

Antragstellerin und Antragsgegner sind Eigentümer zu je ½.

### Hinweis

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Belastung lfd. Nr. 4 bleibt auftragsgemäß unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die in Abteilung III lfd. Nr. 2 eingetragene Grundschuld. Nähere Angaben werden auftragsgemäß nicht aufgeführt.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## **6. Baubeschreibung**

### **6.1 Gebäudeübersicht**

Das Grundstück Flurstück 2002/4 der Gemarkung Sankt Mang ist mit dem Wohngebäude Miesenbacher Straße 2 sowie einer Einzelgarage bebaut.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes wurde mit Ende des 19. Jahrhunderts angegeben mit späteren baulichen Verbesserungen/Modernisierungen / Umbauten. Der Dachgeschossausbau erfolgte laut Bauplan 1970.

Die Garage wurde laut Bauplan 1995 als Fertiggarage errichtet. Metallkipptor, Strom- und Lichtanschluss sind vorhanden.

Das Wohngebäude besteht aus Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist teilunterkellert.

Der Hauszugang befindet sich auf der Nordseite.

Die Fertiggarage wurde an der Südwestseite des Wohngebäudes errichtet / angebaut und ist nicht unterkellert.

### **6.2 Rohbau Wohngebäude**

#### **6.2.1 Konstruktion**

Massivbauweise in Mauerwerk und Beton. Außenwände sind verputzt mit Anstrich.

#### **6.2.2 Decken**

Holzbalkendecken.

#### **6.2.3 Dachkonstruktion**

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Schalung.

#### **6.2.4 Dacheindeckung**

Betonpfannen.

#### **6.2.5 Spenglerarbeiten**

Metallausführung.

#### **6.2.6 Treppe**

In das Kellergeschoss Betontreppe.

In das Ober- und Dachgeschoss Holztreppe.

Tritt- und Setzstufen der Holztreppe in das Dachgeschoss mit Vinylbelag und Kantenverstärkung als Riffelblech,

Treppe in das Obergeschoss mit Metallhandlauf, bei den Tritt- und Setzstufen wurde der Belag entfernt.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

### 6.3 Ausbau Wohngebäude

#### 6.3.1 Fenster und Fenstertüren

In Kunststoffausführung mit Isolierverglasung, Einbau vor dem Jahr 2003.

Dachflächenfenster in Holzausführung mit Isolierverglasung.

Im Kellergeschoss Kunststofffenster mit Verglasung.

#### 6.3.2 Türen

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Glasausschnitten in Isolierverglasung, Einbau laut Angabe 2012.

Eingangstür zur EG-Wohnung Holzzarge, Türblatt mit Glasausschnitt.

Eingangstür zur OG-Wohnung als Stocktür mit glattem Türblatt, Kilsgaard-Tür Typ Nr. 52 (Schallschutztür), Herstellungsjahr 2021.

Eingangstür zur DG-Wohnung als Holzzarge mit Dreifüllungstürblatt.

Kellerabgangstür Holzzarge, Türblatt mit Glasausschnitt.

Innentüren Holzzargen mit glatten Türblättern oder Glasausschnitt.

Kellerausgangstür als Stocktür, Türblatt mit Glasausschnitt.

#### 6.3.3 Heizung

Gaszentralheizung, Einbau laut Typenschild 1992.

#### 6.3.4 Warmwasserbereitung

Zentral, vereinzelt Durchlauferhitzer.

Die Wassermulaufrunpume wurde laut Angabe Ende 2023 eingebaut und ist zeitgesteuert.

#### 6.3.5 Sanitär

Im EG Dusche/WC mit Duschkabine, Waschbecken mit Mischbatterie, WC mit unterem Spülkasten.

Im OG Bad/WC mit Einbauwanne, WC mit unterem Spülkasten, Waschbecken mit Mischbatterie.

Im DG Bad/WC mit Einbauwanne, Waschbecken mit Mischbatterie, WC mit unterem Spülkasten, laut Angabe um 2010/2011 erneuert.

#### 6.3.6 Küche

Vorhandene Kücheneinrichtungen werden nicht mit bewertet. Deshalb erfolgt keine weitere Beschreibung.

#### 6.3.7 Elektroinstallation

Es wird eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung zu Grunde gelegt. Teilweise erfolgte Erneuerung.

Zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner. Je Wohnung getrennte Stromkreisläufe.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

#### 6.3.8 Wand- und Deckenbehandlung

Wände meist Verputz mit Anstrich oder tapeziert, Decken auch mit Holzverkleidung oder mit sog. „Designelementen“ mit integrierter Beleuchtung.

Sanitärräume teilverflieset oder raumhoch gefliest. Küchen auch Fliesenspiegel. Flur im EG auch gefliest.

#### 6.3.9 Fußböden

Holzdielen, Teppichboden, Laminat, Vinylbelag, vereinzelt gefliest. Sanitärräume gefliest.

Waschküche im KG Betonglattstrich, weiterer Kellerraum Sandboden mit aufgelegten Backsteinen.

#### 6.3.10 Sonstiges

- Kelleraußentreppe an der Ostseite in Beton, mit Metallgeländer.
- In der OG-Wohnung Einzelofen mit laut Angabe 8 KW-Heizleistung.
- Zur EG-Wohnung gehört noch ein Zimmer, links vom Hauseingang und außerhalb der eigentlichen Wohnung gelegen.
- Im Flur des Erdgeschosses Anschlussmöglichkeit für einen Einzelofen.
- In der Waschküche Gasübergabestation und Waschmaschinenanschluss.
- Heizung laut Angabe ohne getrennte Ablesemöglichkeiten.
- Jede Wohnung besitzt laut Angabe eine Möglichkeit zum Kabelanschluss, zuzüglich besteht Satellitenanschluss.
- Über der Fertiggarage teilweise Terrassenplatten, Metallgeländer.

#### 6.4 Wohnflächen / Nutzung

Reine Wohnnutzung mit drei Wohnungen.

Folgende Wohnflächen wurden grob überschlägig ermittelt:

Erdgeschoss	ca. 64,39 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca. 65,39 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. <u>58,06 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	ca. <u>187,84 m<sup>2</sup></u>

Einzelberechnungen siehe Anlage 1.

#### 6.5 Beurteilung

Dem Baujahr und vorgenommenen Umbauten / Modernisierungen / baulichen Verbesserungen entsprechende Bauweise und Ausstattung, durchaus heutigen Anforderungen entsprechend.



Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

Teilweise bestehen ungleiche Fußbodenhöhen.

Der Zugang zur DG-Wohnung erfolgt über den Flur der OG-Wohnung.

Die Stufen der Treppe in das Dachgeschoss fallen leicht nach vorn ab.

Die Wohnung im Dachgeschoss wird laut Angabe seit 10 Jahren nicht mehr genutzt.

#### 6.6 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Zufahrt zur Garage asphaltiert.
- Nicht bebaute Flächen oberflächenbefestigt.

#### 6.7 Baulicher Zustand

Wohngebäude und Garage sind teils noch durchschnittlich gepflegt und unterhalten, zum Teil sind Reparaturen vorzunehmen, Abnutzungen liegen vor.

Im Verlauf der Ortsbesichtigung wurden insbesondere angetroffen:

- Am Bad/WC im Obergeschoss besteht Renovierungsbedarf, die Sanitärobjekte sind abgenutzt, einzelne Fliesen sind beschädigt.
- Die Dachgauben an der Südseite weisen außenseitig starke Putzschäden auf (siehe Foto 7), innenseitig wurde Schwärzepilzbildung angetroffen (siehe beispielhaft Foto 9).
- Die vorgesehene Nutzung des Garagendaches als Terrasse ist nur unzureichend ausgeführt, die Terrassenplatten fehlen, am Geländer fehlen noch die Brüstungselemente (siehe Foto 8).
- Handlauf der Treppe in das DG fehlend.
- Am Dachflächenfenster / Nordseite Durchfeuchtungsschäden.
- In den Räumen des Dachgeschosses fehlen teilweise die Sockelleisten.
- Dachrinne an der Nordseite durchgerostet mit Bewuchs.
- Im Garageninnern an der Süd- und Westseite Schwärzebildung.
- Stufen der Kelleraußentreppe mit Abplatzungen, Kelleraußentür verzogen.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## **7. Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23

Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

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

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

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des Versteigerungsobjektes wird auf der Grundlage des Sachwertverfahrens (Teil 3, Abschnitt 3, § 35 bis 39 ImmoWertV vom 14. Juli 2021) und des Ertragswertverfahrens (Teil 3, Abschnitt 2, § 27 bis § 34 ImmoWertV vom 21. Juli 2021) abgeleitet. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Kempten (Allgäu) mitgeteilten Kaufpreise von Vergleichsobjekten werden ausschließlich zur Plausibilisierung herangezogen.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## **8. Bodenwert**

### **8.1 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss**

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Grundstücksmerkmale und allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Das Flurstück 2002/4 der Gemarkung Sankt Mang liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 07701 „Kottern“.

Das der Bodenrichtwertzone zugehörige fiktive Bodenrichtwertgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- Baureifes Land
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:  
Erschließungsbeitrags-/kosten erstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht (ebf)
- Gemischte Baufläche
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 1,20

Der zuletzt ermittelte Bodenrichtwert wurde  
per 01.01.2022 wie folgt angegeben:

290,-- €/m<sup>2</sup>

Laut Angabe des Gutachterausschusses existieren für abweichende WGFZ und Flächengrößen keine Umrechnungsfaktoren, Unterschiede werden nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt, soweit dies gerechtfertigt erscheint.

WGFZ der vorhandenen Bebauung (siehe Punkt 4.2):

1,83

WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV

### **8.2 Kaufpreise**

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

### **8.3 Anpassungskriterien**

Unterschiede des Grundstücks Flurstück 2002/4 der Gemarkung Sankt Mang gegenüber dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück werden im Folgenden aufgeführt und soweit zutreffend berücksichtigt.

Das Flurstück 2002/4 der Gemarkung Sankt Mang ist mit 151 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich klein. Für kleinere Grundstücke werden erfahrungsgemäß höhere Kaufpreise gezahlt. Ein Zuschlag von 20 % ist gerechtfertigt.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
 Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

Der Zuschchnitt ist als durchschnittlich einzustufen. Ein Zu-/Abschlag ist nicht erforderlich.

Auch die Lage und Umgebung des Flurstückes können als für die Bodenrichtwertzone vergleichbar eingestuft werden. Ein Zu-/Abschlag ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die WGFZ des Bewertungsobjektes auf Basis des § 16 Abs. 4 ImmoWertV liegt mit 1,83 über der WGFZ des fiktiven Bodenrichtwertgrundstückes (=1,20).

Aus diesem Grund ist eine Umrechnung anhand von Umrechnungskoeffizienten erforderlich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Kempten (Allgäu) hat bisher keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Daher erfolgt die Umrechnung nach der Formel

$$\begin{array}{rcl} & & \text{WGFZ realisiert} \\ \text{Bodenrichtwert} & \times & \frac{\text{WGFZ realisiert}}{\text{WGFZ Bodenrichtwert}} \\ 290,-- \text{ €/m}^2 & \times & \frac{1,83}{1,20} = \underline{\underline{442,25 \text{ €/m}^2}} \end{array}$$

Der Bodenwert ergibt sich damit wie folgt:

$$\begin{array}{lcl} \text{Umgerechneter Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022):} & & 442,25 \text{ €/m}^2 \\ \text{Zuschlag Größe:} & 442,25 \text{ €/m}^2 \times 0,20 & = + 88,45 \text{ €/m}^2 \\ \text{Zu-/Abschlag Zuschchnitt:} & 442,25 \text{ €/m}^2 \times 0,00 & = \pm 0,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{Zu-/Abschlag Lage und Umgebung:} & 442,25 \text{ €/m}^2 \times 0,00 & = \pm \underline{\underline{0,00 \text{ €/m}^2}} \\ & & \underline{\underline{530,70 \text{ €/m}^2}} \end{array}$$

#### 8.4 Bodenwert

$$\begin{array}{rcl} 151 \text{ m}^2 \times 530,70 \text{ €/m}^2 & = & 80.136,-- \text{ €} \\ & \text{rund} & \underline{\underline{80.100,-- \text{ €}}} \end{array}$$

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
 Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## 9. Sachwert

### 9.1 Sachwert der baulichen Anlagen

#### 9.1.1 Herstellungswert 2024

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

IV. Quartal 2023 = 179,03

Für Februar 2024 angesetzt mit 179,03.

Wohngebäude 354,33 m<sup>2</sup> x 825,-- €/m<sup>2</sup> x 1,7903 = 523.345,-- €

Fertiggarage 15,68 m<sup>2</sup> x 245,-- €/m<sup>2</sup> x 1,7903 = + 6.878,-- €

Herstellungswert 2024 gesamt 530.223,-- €

Die Baunebenkosten sind im Wertansatz enthalten.

Ansatz der Kostenkennwerte gemäß NHK 2010. Für das Wohngebäude wurde der Kostenkennwert der Gruppe 4.1 (Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten), Standardstufe 3 (= 825,-- €/m<sup>2</sup>) angesetzt.

Für die Fertiggarage wurde der Kostenkennwert der Gruppe 14.1, Einzelgaragen / Mehrfachgaragen, Standardstufe 3 „Fertiggaragen“ (= 245,-- €/m<sup>2</sup>) angesetzt.

#### 9.1.2 Alterswertminderung

##### Wohngebäude

Theoretisches Baujahr angesetzt 1985

Gebäudealter angesetzt 39 Jahre

Gesamtnutzungsdauer angesetzt 80 Jahre

Restnutzungsdauer 41 Jahre

Alterswertminderung (linear) 48,75 %

523.345,-- € x 0,4875 = 255.131,-- €

##### Fertiggarage

Baujahr angesetzt 1995

Gebäudealter 29 Jahre

Gesamtnutzungsdauer angesetzt 60 Jahre

Restnutzungsdauer 31 Jahre

Alterswertminderung (linear) 48,33 %

6.878,-- € x 0,4833 = 3.324,-- €

258.455,-- €

#### 9.1.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungswert 2024 530.223,-- €

Alterswertminderung - 258.455,-- €

Rundung + 32,-- €

Sachwert der baulichen Anlagen 271.800,-- €

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## 9.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Wie Ver- und Entsorgungsanschlüsse,  
Bodenbefestigungen

Zeitwert pauschal angesetzt mit 5.000,-- €

das sind rund 1,8 % des Sachwertes  
der baulichen Anlagen 2024.

## 9.3 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (siehe Punkt 8.4)	80.100,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen (siehe Punkt 9.1.3)	+ 271.800,-- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen (siehe Punkt 9.2)	+ <u>5.000,-- €</u>
Vorläufiger Sachwert	<u>356.900,-- €</u>

## 9.4 Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Für folgende Immobilien wurden Sachwertfaktoren ermittelt (SW-Faktoren), Stichtag 01.07.2022:

Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Durchschnittlicher SW-Faktor 1,27  
Spanne 1,04 bis 1,61

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser  
Durchschnittlicher SW-Faktor 1,79  
Spanne 1,33 bis 2,34

Reihenmittelhäuser  
Durchschnittlicher SW-Faktor 2,07  
Spanne 1,42 bis 2,77

Der Sachwertfaktor ist umso kleiner, je höher der vorläufige Sachwert ermittelt wurde.

Das Bewertungsobjekt ist eher der Kategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Lage und Umgebung, objektspezifischen Gegebenheiten, Nutzungsstruktur, des verhältnismäßig geringen vorläufigen Sachwertes sowie durchgeführter baulicher und ausstattungsmaßiger Verbesserungen wird ein Sachwertfaktor eher im oberen Bereich der Spanne (1,04 bis 1,61) anzusetzen sein. Ein Faktor von 1,40 wird für angemessen erachtet.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

#### 9.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) = 1,40

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich wie folgt:

$$356.900,-- \text{ €} \times 1,40 = 499.660,-- \text{ €} \\ \text{rund } \underline{\underline{499.700,-- \text{ €}}}$$

#### 9.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Bewertungsobjekt ist zum Teil normal gepflegt und unterhalten, Reparaturen waren vorzunehmen (im Einzelnen siehe Ausführungen unter Punkt 6.7 des vorliegenden Gutachtens).

Zur Beseitigung der Bauschäden / Vornahme der Reparaturen wird eine Wertminderung in Höhe von 30.000,-- € des marktangepassten vorläufigen Sachwertes für erforderlich erachtet, das sind rund 6 % von 499.700,-- €.

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

#### 9.7 Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (siehe Punkt 9.5)	499.700,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 9.6)	- <u>30.000,-- €</u>
Sachwert	<u>469.700,-- €</u>



Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## **10. Ertragswert**

### **10.1 Nutzung**

Nutzung und Wohnflächenangaben siehe Punkt 6.4.

### **10.2 Rohertrag monatlich**

Das Bewertungsobjekt wird laut Angabe eigengenutzt.

Für eigengenutzte Flächen werden gemäß ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Erträge zu Grunde gelegt.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist für die Stadt Kempten (Allgäu) nicht vorhanden.

Gemäß einer Untersuchung der on-geo GmbH, Untersuchungszeitraum Oktober 2022 bis Dezember 2023 betrug die durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete aller Mietangebote für Wohnungen in einem Umkreis von 200 m um das Bewertungsobjekt 12,25 €/m<sup>2</sup> bei 11 Angeboten, die Spanne reichte von 09,74 €/m<sup>2</sup> bis 19,66 €/m<sup>2</sup> (Streuungsintervall 90 %). In einem Umkreis von 300 m betrug die entsprechende durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete um das Bewertungsobjekt 11,94 €/m<sup>2</sup>, die Spanne reichte von 9,42 €/m<sup>2</sup> bis 14,66 €/m<sup>2</sup> bei 18 Angeboten (Streuungsintervall 90 %). Die Nachfrage wird jeweils mit stark überdurchschnittlich angegeben.

Das Bewertungsobjekt besitzt mittleren Wohnwert. Der mittlere Wohnwert ist gemäß des IVD Instituts-Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH, München, gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Darüber hinaus liegen die Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Im Immobilienmarktbericht 2022 „Der Immobilienmarkt in Kempten (Allgäu)“, erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Kempten (Allgäu), wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 61 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> eine Mietspanne von 4,09 €/m<sup>2</sup> bis 12,31 €/m<sup>2</sup> angegeben, die Durchschnittsmiete betrug 7,84 €/m<sup>2</sup>, Auswertungsstand 2022. Aktuelle Daten liegen nicht vor. Das Zahlungsmaterial ist daher nur eingeschränkt heranziehbar / vergleichbar.

Das Gebäude Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu) liegt in einer gemischten Baufläche, die Wohnungen besitzen keinen Balkon. Die Miete für die Wohnungen ist daher unterhalb der Mietpreisspannen der on-geo GmbH anzusetzen. Ein Mietansatz von durchschnittlich 9,00 €/m<sup>2</sup> wird für angemessen und marktüblich erzielbar erachtet.

Für den Pkw-Stellplatz in der Fertiggarage werden aus Erfahrungswerten des Sachverständigen 70,-- €/Stellplatz angesetzt.

Die genannten Mieten verstehen sich ohne Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
 Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

Damit ergibt sich der monatliche Rohertrag wie folgt:

Miete Wohngebäude	187,84 m <sup>2</sup> x rd. 9,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.691,-- €
Miete Pkw-Stellplatz	1 Stpl. x 70,00 €/Stpl.	= +	<u>70,-- €</u>
Rohertrag gesamt			<u>1.761,-- €</u>

### 10.3 Jahresrohertrag

1.761,-- € x 12	=	<u>21.132,-- €</u>
-----------------	---	--------------------

### 10.4 Bewirtschaftungskosten

#### Betriebskosten

Es wird zu Grunde gelegt, dass bei einer Vermietung die Betriebskosten der/die Mieter trägt/tragen.

#### Instandhaltungskosten

Wohnfläche	187,84 m <sup>2</sup> x 14,37 €/m <sup>2</sup>	=	2.700,-- €
Pkw-Stellplatz	1 Stpl. x 90,00 €/Stpl.	= +	<u>90,-- €</u>
			2.790,-- €

das sind rund 13,20 % des Rohertrages

#### Mietausfallwagnis

Angesetzt mit 2,00 % des Rohertrages	= +	423,-- €
--------------------------------------	-----	----------

#### Verwaltungskosten

Angesetzt mit 3,50 % des Rohertrages	= +	<u>740,-- €</u>
--------------------------------------	-----	-----------------

#### Summe Bewirtschaftungskosten

18,70 % des Rohertrages	=	<u>3.953,-- €</u>
-------------------------	---	-------------------

Ansatz der Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Ausführungen / Angaben in Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2022 (Seite 1341).

### 10.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	21.132,-- €
./. Bewirtschaftungskosten	- <u>3.953,-- €</u>
Reinertrag	<u>17.179,-- €</u>

### 10.6 Bodenertragsanteil

Ertragsrelevanter Anteil des Bodenwertes am Jahresreinertrag

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz 2,25 %

Bodenwert (siehe Punkt 8.4) = 80.100,-- €

2,25 % von 80.100,-- €	=	<u>1.802,-- €</u>
------------------------	---	-------------------

### 10.7 Gebäudeertragsanteil

Jahresreinertrag	17.179,-- €
./. Bodenertragsanteil	- <u>1.802,-- €</u>
Gebäudeertragsanteil	<u>15.377,-- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
 Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

#### 10.8 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	2,25 %	
Barwertfaktor nach ImmoWertV:	26,60	
	$15.377,-- \text{ €} \times 26,60$	$= 409.028,-- \text{ €}$
Rundung		$- \underline{28,-- \text{ €}}$
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		<u><u>409.000,-- €</u></u>

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Diese wiederum werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken ermittelt. Weitere Parameter (wie Restnutzungsdauer, Reinerträge, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) spielen ebenfalls eine Rolle.

Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.

Im bereits genannten Immobilienmarktbericht 2022 „Der Immobilienmarktbericht in Kempten (Allgäu)“ wird für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 7 Wohneinheiten ein Liegenschaftszinssatz von 1,6 % (Mittelwert) genannt bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,6 \%$ , die Spanne reichte von  $0,8 \%$  bis  $2,5 \%$ , Größe der Stichprobe = 10 Kauffälle, Auswertungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2022. Nach einer zunächst gestiegenen Nachfrage ist das Preisniveau derzeit rückläufig.

Aufgrund dieser Gegebenheiten und der objektspezifischen Kriterien (wie Lage und Umgebung, Nutzungsstruktur) wird ein Liegenschaftszinssatz von  $2,25 \%$  für marktgerecht erachtet.

#### 10.9 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert (siehe Punkt 8.4)	80.100,-- €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	$+ \underline{409.000,-- \text{ €}}$
Vorläufiger Ertragswert	<u><u>489.100,-- €</u></u>

#### 10.10 Marktanpassung

Die Nachfragesituation ist im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

#### 10.11 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	489.100,-- €
Zu-/Abschlag Marktanpassung	$\pm \underline{0,-- \text{ €}}$
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>489.100,-- €</u></u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

#### 10.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Punkt 9.6	=	<u>30.000,-- €</u>
-----------------	---	--------------------

#### 10.13 Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (siehe Punkt 10.11)		489.100,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 10.12)	-	<u>30.000,-- €</u>
Ertragswert		<u>459.100,-- €</u>

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
 Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

## 11. Verkehrswert (Marktwert)

### 11.1 Definition

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Laut § 194 BauGB.

### 11.2 Zusammenfassung und Begründung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Sachwert (siehe Punkt 9.7) 469.700,-- €

Ertragswert (siehe Punkt 10.13) 459.100,-- €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das freistehende Wohngebäude mit Fertiggarage wird vom Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert plausibilisiert das Ergebnis.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergab sich für das als vermietungsfrei zu Grunde gelegte freistehende Wohngebäude mit Fertiggarage in

Miesenbacher Straße 2  
 87437 Kempten (Allgäu)

zum Wertermittlungstichtag

16.02.2024

folgender Verkehrswert (Marktwert):

Sachwert 469.700,-- €

Rundung + 300,-- €

**Verkehrswert (Marktwert) 470.000,-- €**

in Worten: Vierhundertsiebzigtausend Euro

Verkehrswert (Marktwert)	=	$\frac{470.000,-- \text{ €}}{187,84 \text{ m}^2}$	= rund	<u>2.502,-- €/m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche				

einschließlich Fertiggarage

Verkehrswert (Marktwert)	=	$\frac{470.000,-- \text{ €}}{21.132,-- \text{ €}}$	= rund	<u>22,24</u>
Jahresrohertrag				

Verkehrswert (Marktwert)	=	$\frac{470.000,-- \text{ €}}{17.179,-- \text{ €}}$	= rund	<u>27,36</u>
Jahresreinertrag				

Amtsgericht Kempten (Allgäu), Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren, Az.: K 53/23  
Bewertungsobjekt: Miesenbacher Straße 2, 87437 Kempten (Allgäu)

### 11.3 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Kempten (Allgäu) wurden dem Verfasser aus den Jahren 2022 und 2023 sechs Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit drei bis fünf Wohneinheiten mitgeteilt.

Die Kaufpreisspanne lag zwischen 469.000,-- € und 1.300.00,-- € bei Wohnflächen zwischen 260 m<sup>2</sup> und 365 m<sup>2</sup>.

Der Mittelwert dieser Kaufpreise betrug 2.737,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Spanne lag zwischen 1.804,-- €/m<sup>2</sup> und 4.333,-- €/m<sup>2</sup>.

Die Vergleichsobjekte wurden vom Verfasser von außen besichtigt. Dabei stellte sich heraus, dass die Lage des Bewertungsobjektes gegenüber vier Vergleichsobjekten schlechter, gegenüber einem Vergleichsobjekt besser war. Die Lage eines Vergleichsobjektes entsprach etwa dem des Bewertungsobjektes.

Nach Anpassung der Kaufpreise an die Lage des Bewertungsobjektes ergab sich ein Mittelwert von 2.542,-- €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 1.973,-- €/m<sup>2</sup> bis 3.683,-- €/m<sup>2</sup>.

Der in meinem Gutachten ermittelte Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von 2.502,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschließlich Fertiggarage) bzw. von 2.662,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten, einschließlich Fertiggarage) wird damit plausibilisiert.

Altusried, 22.03.2024