



Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13
e-mailIgnaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 54/23
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87435 Kempten, Schwabenweg 9

32,525/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 2221/2, Gemarkung Kempten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG und zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan je mit Nr. 42 bezeichnet und den oberirdischen Kfz-Abstellplätzen L und M

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	09.04.2024
---	------------

Verkehrswert	380.000 €
---------------------	-----------

Gutachtennr. 100424	Ausfertigungsdatum 09.05.2024
---------------------	-------------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum Nr. 42 (ehemals Nr. 42 und Nr. 44)	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 14
3.2.1	Ehemaliges Wohnungseigentum Nr. 42	Seite 14
3.2.2	Ehemaliges Wohnungseigentum Nr. 44	Seite 17
4.	ERGEBNIS	Seite 18

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 29 Seiten, davon 10 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten		
Gerichtsaktenzeichen	K 54/23 (Beschluss 09.02.2024)		
Wertermittlungsobjekt	Adresse	87435 Kempten, Schwabenweg 9	
	Grundbuch	Amtsgericht Kempten Wohnungsgrundbuch von Kempten Blatt 25547 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 32,525/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 2221/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan je mit Nr. 42 bezeichnet und an den zwei oberirdischen Kfz-Abstellplätzen L und M	
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens		
Ortsbesichtigung	09.04.2024 durch den Verfasser des Gutachtens; allerdings konnte der kleinere, nördliche Bereich der Wohnung (ehemals Nr. 42) nicht besichtigt werden.		
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	09.04.2024		
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 28.12.2023		
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadtverwaltung Kempten Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich der Stadt Kempten Zuständige Hausverwaltung Amtsgericht Kempten Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen		
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)		

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Besondere Hinweise

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

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung und den Teilungs- und den Baugenehmigungsplänen 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. 72.000 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

Zum Teil immissionsbelastete Wohnlage, ca. 800 m (Luftlinie) südlich der Altstadt (im Stadtteil Haubenschloss im Übergang zur Burghalde) mit durchschnittlicher Wohnlagenqualität.

Umgebung

Wohngebietsartige Bebauung mit größeren Mehrfamilienhäusern, sehr unterschiedlichen Alters, auf zum Teil kleinen Grundstücken und errichtet in überwiegend vier- bis fünfgeschossiger, offener Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen (der Grundversorgung bis hin zu weiterführenden Schulen), Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs (Forum Allgäu), Bushaltestellen und selbst die Hochschuleinrichtungen liegen in üblicher, z.T. kurzer fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof, das Klinikum und Grün- und Parkanlagen sind weiter entfernt, aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Darüber hinaus liegt das Grundstück durchaus verkehrsgünstig zur Kempten umfahrenden Ringstraße (Schumacherring, Adenauerring, Heussring). Die Autobahn A 7 liegt ca. 10 Fahrminuten entfernt.

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

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

2.085 m².

Topographie | Gestalt

Leicht hängig (von Westen nach Osten etwa ein Geschoss abfallend) und unregelmäßiger Zuschnitt.

Bodenbeschaffenheit

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

Erschließung

Das Grundstück wird nordseitig über den Schwabenweg, aber auch südostseitig von der Haslacher Straße aus erschlossen, beides als Ortsstraßen öffentlich-rechtlich gewidmete und ortsüblich ausgebaute Verkehrsflächen, wobei der Schwabenweg nur als Einbahnstraße von der Immenstädter Straße aus befahrbar ist. Parkraum im öffentlichen Raum ist knapp (Bewohner mit Parkausweis frei). Weiterhin ist es mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas) an das öffentliche Netz angeschlossen. Da Straßenausbaubeiträge nach KAG ab 01.01.2018 abgeschafft wurden, wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Bauplanungsrecht

Das zulässige Bauplanungsrecht richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich) und ist mit der Bestandsbebauung nahezu ausgeschöpft. Im Flächennutzungsplan ist es als Mischgebiet dargestellt.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit ca. 45 Wohneinheiten, 6 Gewerbeeinheiten, 38 Tiefgaragenstellplätzen (Doppelparker) und 20 Kfz-Außenstellplätzen. Der L-förmige Baukörper ist voll unterkellert, besitzt 4 darüber liegende Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Die Tiefgarage wird von der Haslacher Straße aus angefahren und die Gewerbeeinheiten werden z.T. direkt von außen erschlossen.

Grundrissliche Konzeption

Der Zugang erfolgt nordostseitig vom Schwabenweg und führt direkt zu einem Aufzug, der alle Geschosse miteinander verbindet, und um den sich dreiseitig die Treppe „umwickelt“. Das Treppenhaus ist innenliegend, wird nicht natürlich belichtet und erschließt über beidseitig angeschlossene, langgezogene Flure pro Geschoss durchschnittlich 12 Nutzungseinheiten. Im KG befinden sich Abstellräume (i.d.R. über Metallverlaltungen abgetrennt) für die Bewohner und Gemeinschaftsräume (u.a. Fahrradraum). Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten mit Ausnahme des Aufzugs nicht festgestellt werden. Sondernutzungsrechte für die Nutzungseinheiten im EG bezüglich privater Gartennutzungen existieren nicht.

Baujahr | Modernisierungen

Ca. 1995; wesentliche, zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen konnten nicht festgestellt werden.

Äußeres Erscheinungsbild

Komplexer, bauzeittypischer Baukörper.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Massivbauweise | Mauerwerk (im KG Stahlbeton) | Fassade verputzt (kein Vollwärmeschutz) | Massivdecken (unterseitig i.d.R. verputzt) | Satteldachgedeckt; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt | Massivtreppe, gefliest | Allgemeinflure in den Geschossen mit Nadelfilzbelag | Hauseingang als verglastes Leichtmetall-Rahmen-Element mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage; separate, außenliegende Briefkastenanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, gestrichen; Stahlzargen | Vorgelagerte Balkone (Stahlbetonplatten mit Lochstahlbrüstungen) | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Erdgas, Baujahr Wärmeerzeuger 1995) | Holzverschaltetes Garagentor (Tiefgarage nur einspurig befahrbar)

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 24.09.2018 wird ein Endenergieverbrauch von 85 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 94 kWh/(m²a) dokumentiert. Es wird derzeit auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz geprüft.

Diese Werte des Energieausweises liegen nach der symbolischen Farbskala (Ampelfarben) im gelb-grünen und damit durchschnittlichen bis günstigen Bereich.

Außenanlagen

Zugang zum Haupteingang, Zufahrt zur Tiefgarage und Zufahrten zu den Kfz-Außenstellplätzen mit Betonsteinpflaster und die Außenstellplätze selbst mit Betonrasensteinpflaster befestigt | Ansonsten Rasenflächen und vereinzelter Strauch- und Baumbestand

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem, dem bereits fortgeschrittenen Alter entsprechenden Erhaltungszustand. Aus den letzten 3 Eigentümersammelungsprotokollen gehen keine beschlossenen oder angekündigten Maßnahmen, deren Finanzierung über Sonderumlagen erfolgen muss, hervor. Es wird unterstellt, dass die laufende Instandhaltung über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt wird.

2.3 Sondereigentum Nr. 42 (ehemals Nr. 42 und Nr. 44)

Vorbemerkung

Das Sondereigentum bestand zunächst aus zwei separaten Einheiten, und zwar aus einer 1-Zi.-Whg. mit Flur, Bad (Toilette, Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenplatz) und Balkon (vormals Nr. 42) und einer 3-Zi.-Whg. mit Flur, Bad (Toilette, Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenplatz) und Küche (vormals Nr. 44). Die beiden Einheiten besitzen auch heute noch je einen eigenen Eingang. In 1996 wurden die beiden Einheiten zu einer Wohnungseinheit baulich (mit einer internen Verbindungstür) und rechtlich (zur Nr. 42) zusammengefasst. Hinsichtlich der kleineren 1-Zi.-Whg. konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Die grundrissliche Konzeption und Größe wurden dem Teilungs- bzw. Baugenehmigungsplan entnommen. Es wird ein Ausstattungsstandard analog der größeren, besichtigten 3-Zi.-Whg. unterstellt. Ob das Wohnungseigentum Nr. 42 rechtlich wieder in zwei Einheiten geteilt werden kann, ist von der Eigentümergemeinschaft zu beantworten bzw. zu beschließen. Der Bewertung werden hinsichtlich der Nutzung zwei Einheiten zugrunde gelegt, der Wert wird aber für die heute rechtlich definierte Einheit ermittelt.

Lage der Wohnung

Im 1. OG.

Größe¹

ehemals Nr.	Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	3% Putzabzug	gerundet
42	Garderobe	2,75 m ²			
	Bad	5,24 m ²			
	Kochen/Wohnen/Essen	21,66 m ²			
	Balkon (50 %)	1,86 m ²	31,51 m ²	30,56 m ²	30,5 m ²
44	Flur	8,12 m ²			
	Eltern	13,75 m ²			
	Kind	8,19 m ²			
	Bad	4,50 m ²			
	Kochen	5,25 m ²			
	Wohnen/Essen	22,14 m ²	61,95 m ²	60,09 m ²	60 m ²

Grundrissliche Konzeption

In der 1-Zi.-Whg. (ehemals Nr. 42) ist eine Kochnische in den Hauptraum integriert. Das Bad ist innenliegend und wird mechanisch entlüftet. Die Orientierung erfolgt über den vorgelagerten Balkon nach Südwesten. Die Raumhöhe kann mit ca. 2,37 m angegeben werden.

Bei der 3-Zi.-Whg. (ehemals Nr. 44) ist das frühere Elternschlafzimmer in den internen Flur integriert. Die Küche ist „gefangen“ und wird über den Wohn-/Essraum erschlossen. Der Essbereich ist nach Süden hin erkerartig ausgebildet. Die Wohnung orientiert sich nach Süden und Westen. Ein Freisitz existiert nicht. Die Raumhöhe entspricht der 1-Zi.-Whg. Das Bad ist ebenfalls innenliegend.

Ausstattungsstandard

Bodenoberbeläge als Holzdielenfertignparket (auch in der Küche) | Holzwerkstofftüren mit Stahlumfassungszargen, gestrichen; z.T. auch Ganzglastüren | Im Bad Boden und Wände (raumhoch) gefliest; Decke Holzverkleidet; wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; Waschbecken; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitäröbekte und -armaturen | Wände und Decken raufasertapeziert | Kunststofffenster (isolierverglast) und -brüstungselemente; zusätzlich z.T. Fensterlüftungsgeräte unterhalb der Fenster; Rollläden (mit Ausnahme des Erkers) | Heizung als Konvektoren mit Thermostatventilen | Übliche Elektroausstattung (mit Kippsicherungen)

¹ Es werden die im Teilungs- bzw. Genehmigungsplan 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 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.

Kellerabstellraum	Zusätzlich 2 Kellerabstellräume (jeweils Nr. 42 vgl. Teilungsplan) mit jeweils ca. 6 m ² Nutzfläche.
Erhaltungszustand	Bei der größeren Wohnungen (ehemals Nr. 44) mussten insbesondere ein kleinerer Wasserfleck an der Decke ¹ im Bereich des Erkers festgestellt werden und, dass das Holzdielenfertigparkett z.T. deutlich abgenutzt und angegraut ist.
Eventuelles Zubehör	Die größere 3-Zi.-Whg. ist mit einer Einbauküche ² ausgestattet, die nicht im Eigentum des Mieters steht. Nach örtlichem Eindruck ist diese deutlich „in die Jahre“ gekommen, so dass diesbezüglich ein Zeitwert von rd. 1.500 € geschätzt wird. Für die 1-Zi.-Whg. wird ebenfalls eine, nicht im Eigentum des Mieters stehende Einbauküche mit einem Zeitwert von rd. 1.500 € unterstellt, so dass sich ein Gesamtwert des Zubehörs in Höhe von rd. 3.000 € ergibt.

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. Darüber hinaus sind Sondernutzungsrechte eingetragen (vgl. unten anstehende Bemerkungen).

Abt. II

Hier ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Lasten und Beschränkungen in dieser Abteilung bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

Abt. III

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

¹ Angeblich drückt bei Starkregen Wasser in die Erkerkonstruktion ein, die den Wasserflecken verursachen. Nach Angabe der Hausverwaltung ist dies konstruktionsbedingt bei allen Erkerwohnungen der Fall. Eine Sanierung wurde seitens der Eigentümergemeinschaft bisher nicht beschlossen.

² L-förmiger Einbau mit Unter- und Oberschränken, Spüle, Spülmaschine, Herd mit Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank

Mietverträge

Es konnten folgende mietvertragliche Daten generiert werden:

Miet- sache	Miet- fläche lt. Plan rd.	Nutzung	Keller- raum	Datum Miet- beginn	Lauf- zeit	Datum der letz- ten Miet- erhöhung	monatl. Nettokalt- miete absolut	monatl. Nettokalt- miete relativ
1-Zi.-Whg.	30,5 m²	Whg.	1 x dabei	01.06.2020	unbefristet		420 €	13,77 €/m²
3-Zi.-Whg.	60 m²	Praxis	1 x dabei	15.06.2010	jährlich kündbar	27.10.2020	500 €	8,33 €/m²
Außen-Stpl.	1 Stpl.			15.06.2010	jährlich kündbar	27.10.2020	30 €	30 €/Stpl.
Außen-Stpl.	1 Stpl.			20.07.2023	jährlich kündbar		40 €	40 €/Stpl.

Darüber hinaus haben die Mieter auch die üblichen Betriebskosten zu tragen.

Sondernutzungsrechte

Dem Wohnungseigentum sind die zwei Kfz-Außenstellplätze (Nr. L und M) nahe des Haupteingangs zugeordnet (vgl. Lage in den Anlagen).

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen¹

Aufteilung in Wohnungseigentum in 1995 | Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist die schriftliche Einwilligung des Verwalters notwendig² | Hinsichtlich der Veräußerung bedarf es keine Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümergemeinschaft

Wohngeld und Rücklagen

Nach dem Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung beträgt für das heute rechtliche Wohnungseigentum Nr. 42 das monatliche Wohngeld rd. 341 € (rd. 3,77 €/m² WF), einschließlich Rücklagenzuführung und Heizung. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter: rd. 244 € (rd. 2,70 €/m² WF)

„nicht umlegbar“: rd. 97 € (rd. 1,07 €/m² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für das rechtliche Wohnungseigentum Nr. 42 rd. 3.190 €.

Die beiden früheren Einheiten Nr. 42 und Nr. 44 werden heute aber immer noch von der Hausverwaltung separat abgerechnet. Bei den o.g. Beträgen handelt es sich also um die Summe der beiden Einheiten, heute rechtlich nur noch als Wohnungseigentum Nr. 42 bezeichnet.

¹ Seitens des Grundbuchamts wurde die Teilungserklärung vom 08.01.1992 und der Nachtrag vom 14.12.2005 vorgelegt.

² Die erforderliche Zustimmung seitens des Verwalters konnte über die heutige Verwaltung nicht mehr generiert werden. Da die Praxis in der 3-Zi.-Whg. aber bereits seit etwa 14 Jahren als solche genutzt wird, wird eine Zustimmung der Verwaltung konkludent unterstellt.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Kempten als prosperierendes landesplanerisches Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschl. Hochschuleinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
Mikrolage	- Gute infrastrukturelle und verkehrstechnische Anbindung - Etwa 800 m (Luftlinie) südlich der Altstadt gelegen - Umgebungsbebauung als verdichteter Geschosswohnungsbau - Zusammenfassend: durchschnittliche Wohnlagenqualität
Gemeinschaftseigentum	- 2.085 m² großes, von Westen nach Osten hängiges Grundstück - Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit ca. 45 Wohneinheiten, 6 Gewerbeeinheiten, 38 Tiefgaragen und 20 Außenstellplätzen - Baujahr ca. 1995; nahezu keine, sonstigen Modernisierungen - Massivbauweise; KG, darüber 4,5 Geschosse; Aufzug vorhanden; mittlerer Ausstattungsstandard; baualtersadäquater Erhaltungszustand; zu gut tendierender energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gewährleistet; Gemeinschaftsflächen (Fahrradraum) im KG
Sondereigentum Nr. 42	- Lage im 1. OG; baulich eine 1-Zi.-Whg. (30,5 m² WF) und eine 3-Zi.-Whg. (60 m² WF), über eine provisorisch geschlossene Tür intern verbunden; rechtlich aber nur ein Wohnungseigentum - Mittlerer Ausstattungsstandard - Leicht eingeschränkter Erhaltungszustand (Fußböden deutlich abgenutzt und kleine Wasserflecken im Bereich des Erkers) - Überwiegend gängige grundrissliche Konzeption (Balkon nur bei der 1-Zi.-Whg.); süd- und westorientiert; zusätzl. 2 Kellerräume - Beide „Wohnungen“ vermietet - Sondernutzungsrecht für 2 Außenstellplätze (L und M) - Verwaltung durch eine übliche Hausverwaltung - Durchschnittliche Höhe des Hausgeldes (Wohneinheiten getrennt)
Marktlage	- Wirtschaftliche Lage: noch nahezu Vollbeschäftigung; aber beginnende Rezession verursacht insbesondere durch Anstieg des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt, der Inflationsrate, der Baukosten und schärferer energiepolitischer Vorgaben (GEG) - Träger Immobilienmarkt i. V. mit wieder einem leichten Preisanstieg nach einem deutlichen Rückgang in 2023 - 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 überwiegend nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird. Es wird deshalb das **Vergleichswertverfahren** herangezogen.

3.2 Vergleichswertverfahren

3.2.1 Ehemaliges Wohnungseigentum Nr. 42

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.

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.

Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert bzw. Median¹, 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 konnten 4 Kaufpreise (keine Angebotspreise) von mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt werden. Auf dieser Basis ermittelt sich, aus Datenschutzgründen anonymisiert wiedergegeben, der Vergleichswert wie folgt:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise				Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche	v : vermietet <u>nv :</u> nicht vermietet	Lage	Kaufpreis	an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größe	an den Vermietungsstand	an die Geschosslage	
a	2/2023	81,43 m²	nv	2. OG	3.817 €/m²	0%	12%	-5%	-2%	4.008 €/m²
b	3/2023	41,50 m²	nv	2. OG	4.193 €/m²	0%	4%	-5%	-2%	4.067 €/m²
c	5/2023	58,04 m²	v	1. OG	3.790 €/m²	1,5%	8%	0%	0%	4.150 €/m²
d	9/2023	93,00 m²	nv	2. OG	3.643 €/m²	3,5%	14%	-5%	-2%	4.026 €/m²
						arithmetisches Mittel				4.063 €/m²
Median: 4.047 €/m² Standardabweichung: 55 €/m² Variationskoeffizient: 1%						2-Sigma-Regel:		3.954 €/m² 4.172 €/m²		
vorläufiger Vergleichswert						4.047 €/m² x 30,5 m² =				123.418 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						Außenstellplatz				14.000 €
Vergleichswert (ehemaliges Wohnungseigentum Nr. 42)										137.418 €

¹ 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 Mikrolage und das Baujahr der angeführten Objekte mit dem Bewertungsobjekt sehr gut vergleichbar sind. Es müssen aber Anpassungen auf Basis folgender, weiterer Kriterien durchgeführt werden:

- Da die Kaufpreise z.T. nicht mit dem Wertermittlungstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Markt der Bestandswohnungen berücksichtigt werden. Dabei ist nach einschlägigen Immobiliendiensten¹ das Kaufpreisniveau seit etwa Mitte 2023 bis zum Wertermittlungstichtag wieder geringfügig gestiegen.
- Weiterhin ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei kleinere Wohnungen i.d.R. mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als größere Wohnungen. Bei größeren Wohnungen im Verhältnis zum Bewertungsobjekt ist deshalb ein angemessener Zuschlag² zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus wird vermietetes Wohnungseigentum i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen (durchschnittlich 5 bis 10 %) veräußert als nicht vermietetes Wohnungseigentum (wegen möglicher Probleme bei Anhebung der Miete oder der Durchsetzung von Eigenbedarf). Da die Vergleichsobjekte mit Ausnahme eines Objekts nicht, aber das Bewertungsobjekt vermietet (allerdings aufgrund der Nähe zur Hochschule auch gut vermietbar) ist, wird hier ein Abschlag von rd. 5 % in die Bewertung eingestellt.
- Schließlich ist auch die Geschosslage wertrelevant. I.d.R. liegen die Preise für Wohnungen in den oberen Geschossen (wegen möglicher Verkehrs- bzw. Parkimmissionen und hinsichtlich der Aussicht) höher als bei Wohnungen in den unteren Geschossen. Bei den Kaufpreisen der höher liegenden Wohnungen wird deshalb ein angemessener Abschlag³ in Ansatz gebracht.

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier ist noch der Außenstellplatz werterhöhend zu berücksichtigen. Die Tiefgaragenstellplätze werden in der Wohnungseigentumsanlage mit rd. 14.000 € veräußert.

¹ Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

² Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag, S. 58

³ Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag, S. 58

Hierbei handelt es sich aber um ungünstig nutzbare Duplexgaragen. Da die Parksituation im Bereich des Bewertungsobjekts deutlich angespannt ist und die, dem Bewertungsobjekt zugehörigen Außenstellplätze sehr nahe am Haupteingang liegen, wird für die Außenstellplätze hier ebenfalls ein Wert von rd. 14.000 € in Ansatz gebracht.

3.2.2 Ehemaliges Wohnungseigentum Nr. 44

Vergleichswertermittlung Hier können die gleichen Kaufpreise wie unter Kap. 3.2.1 angeführt herangezogen werden, wobei nur eine andere Differenzierung hinsichtlich der Größe erfolgt, da das ehemalige Wohnungseigentum Nr. 44 größer als das ehemalige Wohnungseigentum Nr. 42 ist.

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Kaufpreis	Anpassungen				bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche	v : vermietet nv : nicht vermietet	Lage		an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größe	an den Vermietungsstand	an die Geschosslage	
1	2/2023	81,43 m²	nv	2. OG	3.817 €/m²	0%	4%	-5%	-2%	3.702 €/m²
2	3/2023	41,50 m²	nv	2. OG	4.193 €/m²	0%	-4%	-5%	-2%	3.732 €/m²
3	5/2023	58,04 m²	v	1. OG	3.790 €/m²	1,5%	0%	0%	0%	3.847 €/m²
4	9/2023	93,00 m²	nv	2. OG	3.643 €/m²	3,5%	6%	-5%	-2%	3.734 €/m²
						arithmetisches Mittel				3.754 €/m²
Median: 3.733 €/m² Standardabweichung: 55 €/m² Variationskoeffizient: 1%						2-Sigma-Regel:		3.643 €/m² 3.865 €/m²		
vorläufiger Vergleichswert						3.733 €/m² x		60 m² =		223.980 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								Reparaturstau Außenstellplatz		-5.000 € 14.000 €
Vergleichswert (ehemaliges Wohnungseigentum Nr. 44)										232.980 €

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Zusätzlich zum hier ebenfalls zu berücksichtigenden zweiten Außenstellplatz wird noch der gesichtete Reparaturstau (vgl. S. 10), pauschaliert nach Erfahrungswerten, wertmindernd in Ansatz gebracht.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Ertragsaspekten gehandelt wird.

Da insbesondere beim zu bewertenden Wohnungseigentum die für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung standen und sonstige objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt wurden, kann das Ergebnis des jeweiligen Vergleichswertverfahrens zunächst als „Einzelverkehrswert“ übernommen werden.

Allerdings besteht auch die Möglichkeit aus dem rechtlichen Wohnungseigentum Nr. 42 (also Zusammenlegung der ehemaligen Wohnung Nr. 42 und Nr. 44) auch eine räumlich zusammenhängende Wohnung zu bilden.

Daraus ergibt sich zwar keine optimierte grundrissliche Konzeption; dieser Flexibilität kann aber trotzdem noch ein geringfügiger Vorteil in Höhe einer Werterhöhung von rd. 2,5 % beigemessen werden.

ehemaliges Wohnungseigentum Nr. 42:		137.418 €
ehemaliges Wohnungseigentum Nr. 44:		232.980 €
vorläufiger Gesamtvergleichswert		370.398 €
Möglichkeit der Zusammenlegung:	2,5%	9.260 €
		379.658 €
Vergleichswert:		rd. 380.000 €

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 Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

380.000 €

(dreihundertachtzigtausend Euro)

Mögliche, sonstige Bestandteile und Zubehör

3.000 €

(dieser Wert ist im o.g. Verkehrswert nicht enthalten; vgl. S. 10)

Landsberg, 09.05.2024¹

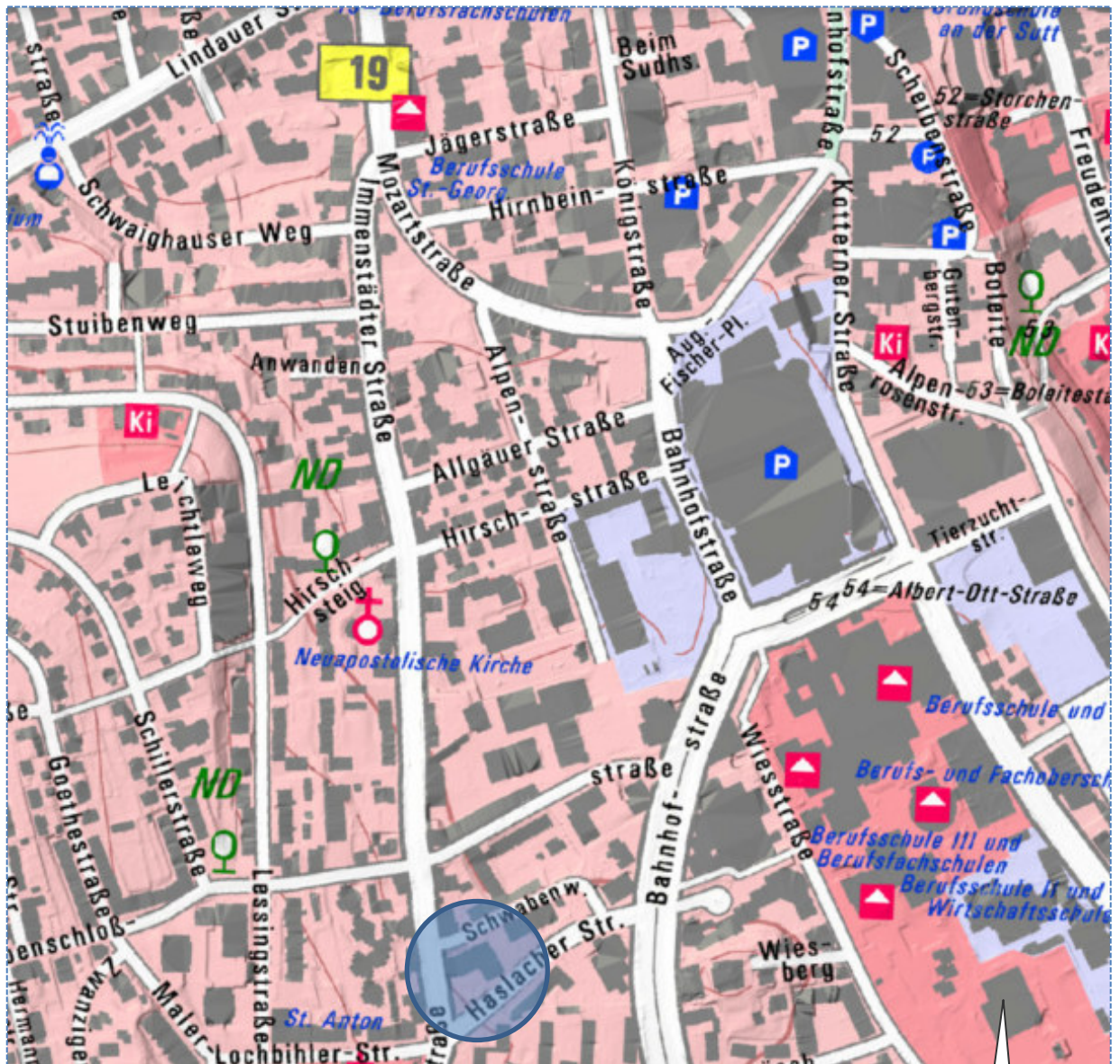
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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

Regionaler Übersichtsplan¹



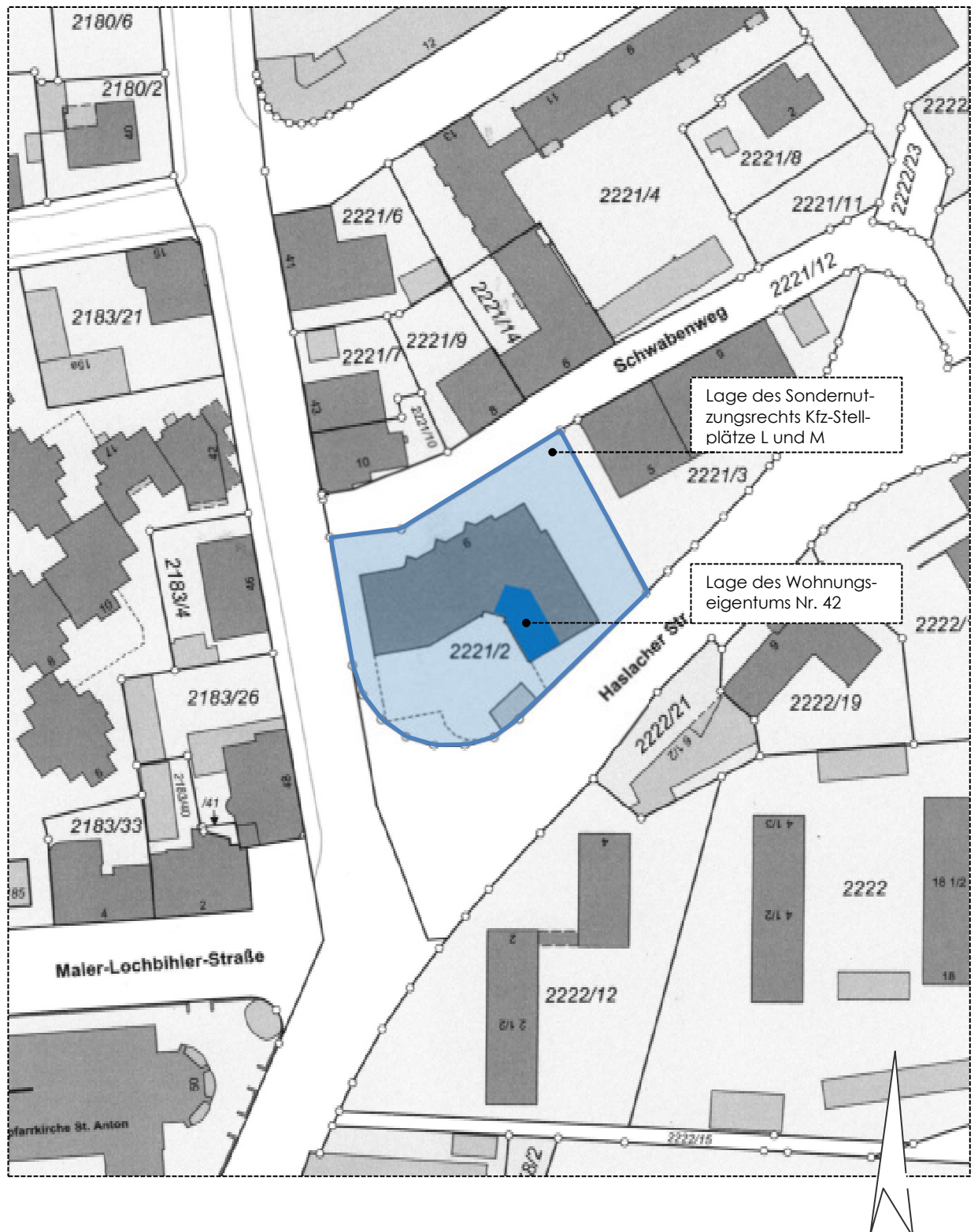
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



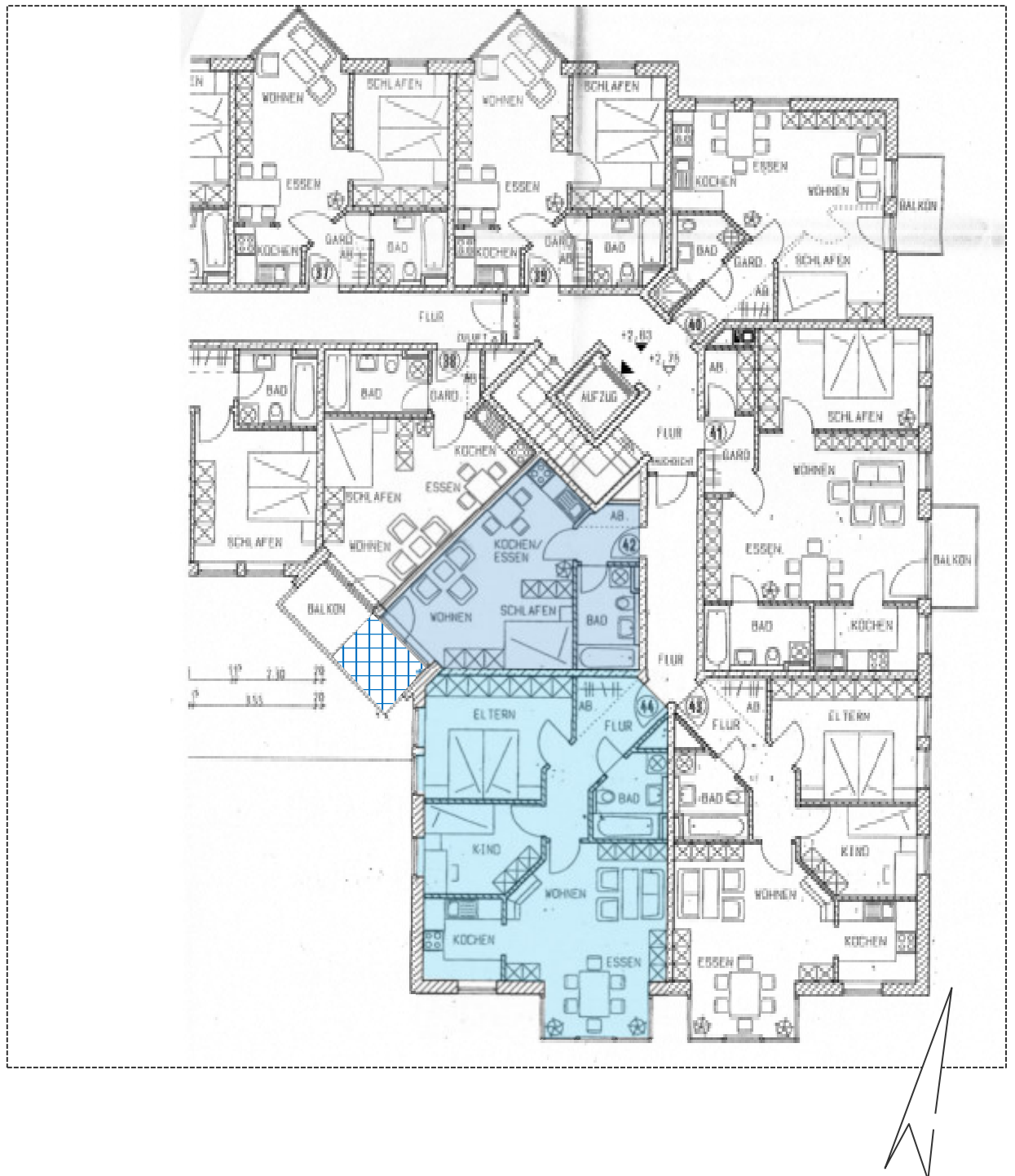
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss 1. OG¹ mit Darstellung des früheren Wohnungseigentums Nr. 42 und 44, blau markiert



¹ Ausschnitt aus dem ursprünglicher Teilungsplan

Grundriss 1. OG¹ mit Darstellung des heutigen Wohnungseigentums Nr. 42, blau markiert



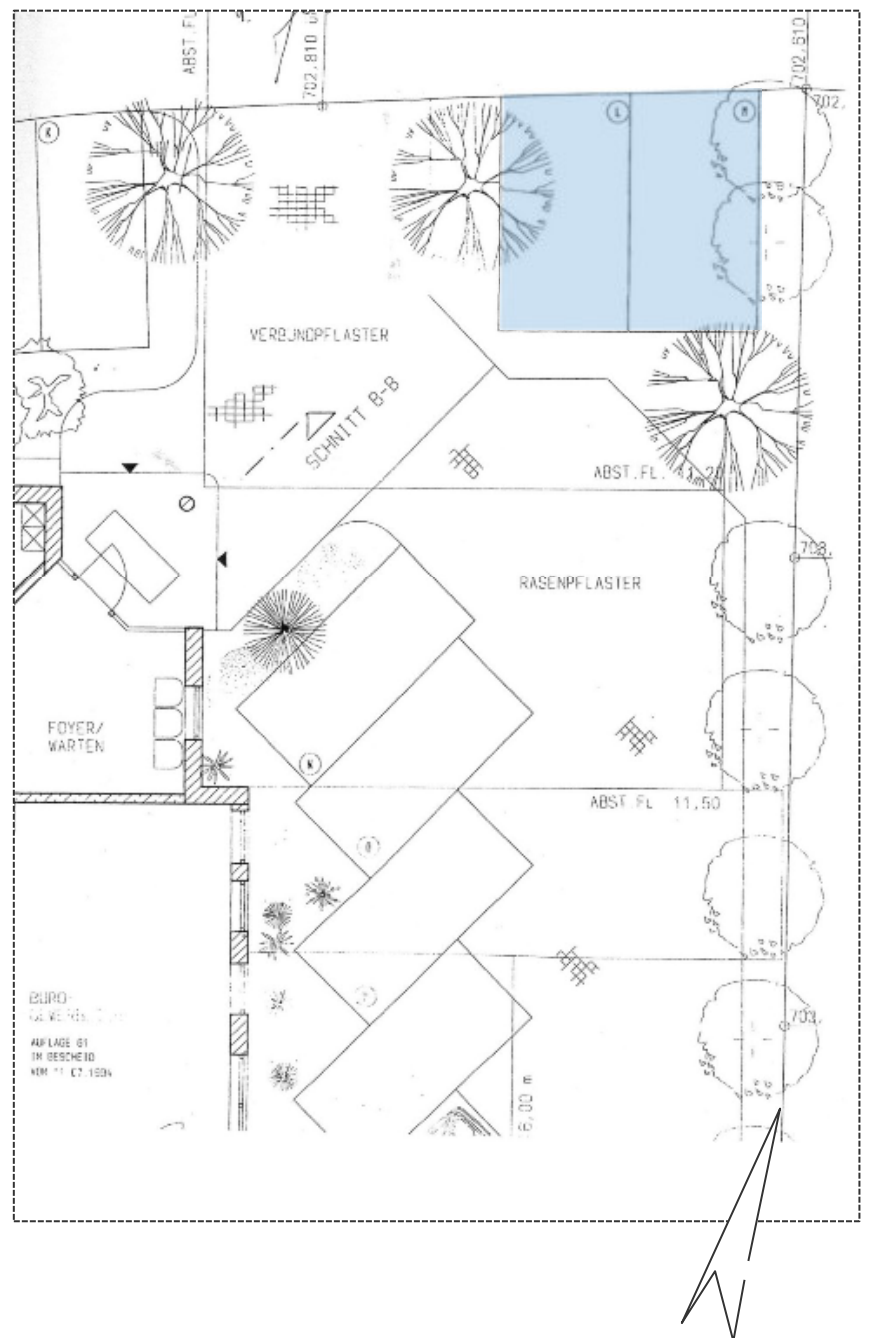
¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan nach Zusammenlegung von Nr. 42 und 44 zu Nr. 42

Grundriss Kellergeschoss¹ mit Darstellung der zum Wohnungseigentum Nr. 42 gehörenden Kellerabteile



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Sondernutzungsrechtsfläche¹ L und M (Kfz-Stellplätze)



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Lage des Wohnungseigentums Nr. 42 im Baukörper, gesehen von der Haslacher Straße



Blick auf den Balkon



Nordostseitiger Haupteingang



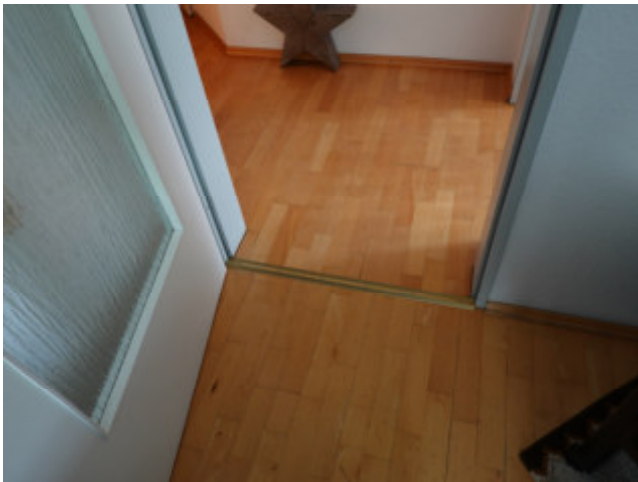
Ausstattungsstandard des Treppenhauses und ..



der Allgemeinflure mit Wohnungseingangstüren



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard in der Wohnung (Wände, Türen, Böden) und Fenster



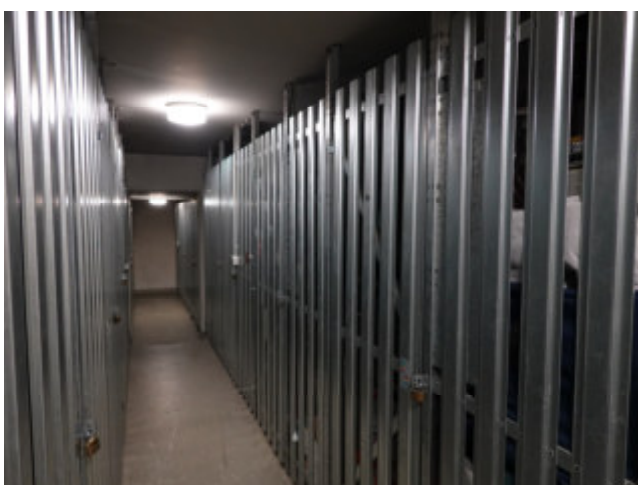
Beispiel abgenutzter Bodenbelag (Küche)



Beispiel Ausstattungsstandard im Bad



Kellerabstellräume



Gemeinschaftsräume (hier Fahrradraum)

