



Chartered Surveyor MRICS

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

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

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

|                                                                                                                                                           |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Gericht</b>                                                                                                                                            | Amtsgericht Kempten           |
| <b>Geschäfts-Nr.</b>                                                                                                                                      | K 37/25                       |
| <b>Verfahren</b>                                                                                                                                          | Zwangsversteigerungsverfahren |
| <b>Wertermittlungsobjekt</b>                                                                                                                              |                               |
| Adresse: 87435 Kempten, Schwaighauser Weg 1, 3 und 5                                                                                                      |                               |
| 2/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 718,<br>Gemarkung Kempten, verbunden mit dem<br>Sondereigentum an der Garage Nr. 23 lt. Aufteilungsplan |                               |
| <b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag</b>                                                                                                               | 13.02.2026                    |
| <b>Verkehrswert</b>                                                                                                                                       | 22.000 €                      |
| Gutachtennr. 140226                                                                                                                                       | Ausfertigungsdatum 12.03.2026 |



## INHALTSVERZEICHNIS

|     |                                         |         |
|-----|-----------------------------------------|---------|
| 1.  | VORBEMERKUNGEN                          | Seite 3 |
| 2.  | BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS | Seite 5 |
| 3.  | BEWERTUNG                               | Seite 6 |
| 3.1 | Verfahrenswahl                          | Seite 6 |
| 3.2 | Vergleichswertverfahren                 | Seite 7 |
| 4.  | ERGEBNIS                                | Seite 8 |

## ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 14 Seiten, davon 6 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Auftraggeber</b>                                                                   | Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren),<br>Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Gerichtsaktenzeichen</b>                                                           | <b>K 37/25</b> (Beschluss 16.12.2025)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Wertermittlungsobjekt</b>                                                          | Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 87435 Kempten, Schwaighauser Weg 1, 3 und 5                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                       | Grundbuch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Amtsgericht Kempten   Teileigentumsgrundbuch von<br>Kempten   Blatt 9150   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1:<br>2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur-<br>stück 718, verbunden mit dem Sondereigentum an der<br>Garage Nr. 23 laut Aufteilungsplan |  |
|                                                                                       | Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Garagenstellplatz                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>Zweck der Wertermittlung</b>                                                       | Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition<br>vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige-<br>rungsverfahrens                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Ortsbesichtigung</b>                                                               | 13.02.2026 durch den Verfasser des Gutachtens, ohne weitere Teil-<br>nehmer; <b>das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>1</sup></b>                               | 13.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>                                                    | Beschluss des Amtsgerichts   Grundbuchauszug vom 12.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens</b>                         | Stadt Kempten (Bauplanungsrecht)   Gutachterausschuss für Grund-<br>stückswerte im Bereich der Stadt Kempten (immobilienspezifische Da-<br>ten)   Zuständige Hausverwaltung (Hausgeld, Rücklagenbestand, Ei-<br>gentümersversammlungsprotokolle)   Amtsgericht Kempten (Teil-<br>ungspläne/-erklärungen)   Vermessungsamt Immenstadt (amtlicher<br>Lageplan)   Einschlägige Immobiliendienste   Eigene örtliche Auf-<br>zeichnungen |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur</b> (jeweils aktueller Stand) | Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)   Bauges-<br>etzbuch (BauGB)   Baunutzungsverordnung (BauNVO)   Wertermitt-<br>lungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

---

<sup>1</sup> 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 und aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung 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. Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit werden ortsübliche und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Instandhaltungstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Darüber hinaus wurden keine bautechnischen Untersuchungen z. B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung und den Teilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i. S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i. d. R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurden dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens.

Mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

## 2.    **BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS**

### **Makrolage**

- Kempten als prosperierende und landesplanerisch als Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (inkl. Hochschuleinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerung und einer Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung

### **Mikrolage**

- Lage im Bezirk Haubenschloss, fußläufige Entfernung zur Altstadt
- Ruhige Umgebungsbebauung (überwiegend Geschosswohnungsbau) an dem als Spielstraße verkehrsberuhigten und nach ca. 150 m als Sackstraße endenden Schwaighauser Weg
- Zusammenfassend: gute Wohnlagenqualität

### **Gemeinschaftseigentum**

- 2.179 m<sup>2</sup> großes, deutlich hängiges (von Süden nach Norden abfallend) Grundstück mit nordseitiger Erschließung
- Wohnungs-/Teileigentumsanlage mit Baujahr 1972 mit ca. 51 Wohnungen und 21 in das Hanggeschoss integrierten Einzelgaragen
- Bauzeittypischer, stark aufgegliederter Baukörper; Mischbauweise; nordseitig fünfgeschossig, südseitig viergeschossig (wegen Hanglage); 3 Hauseingänge; 16 Einzelgaragen sind direkt über den Schwaighauser Weg separat anfahrbar, 5 Einzelgaragen werden über eine östliche Zufahrt erschlossen
- Bauzeitadäquater Erhaltungszustand; aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen gehen keine Maßnahmen hervor, die über nach dem Wertermittlungstichtag beschlossene und fällige Sonderumlagen zu decken wären

### **Sondereigentum Nr. 23**

- Einzelgarage, ostseitig in das Hauptgebäude integriert
- Holzschwingtor (deutlich angewittert); Boden als Betonestrich; kein Stromanschluss; mit ca. 7 m relativ tief; keine interne Verbindung zum Treppenhaus, nur von außen zugänglich
- Augenscheinlich nicht vermietet
- Keine Besonderheiten im Grundbuch bzw. der Teilungserklärung
- Nach dem Wirtschaftsplan 2025 der Hausverwaltung beträgt für das Teileigentum Nr. 23 das monatliche Hausgeld 12 € (inkl. 2,50 € Rücklagenzuführung). Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:                    rd. 7,35 €

„nicht umlegbar“:                                    rd. 4,65 €

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2024) betrug für das Teileigentum rd. 60 €.

---

### 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- und Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. d. R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird. Es wird deshalb das **Vergleichswertverfahren** herangezogen.

## 3.2 Vergleichswertverfahren

---

### Der Ausgangswert

Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnten keine aktuellen Kaufpreise von, mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbarer Objekte benannt werden. Der örtliche Gutachterausschuss weist aber im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Garagen einen durchschnittlichen Kaufpreis von 19.920 € aus, der hier als Ausgangswert herangezogen werden kann.

### Anpassungen an den Ausgangswert

Die allgemeine Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum tendiert leicht nach oben. Aufgrund der üblichen konzeptionellen Verbindung von Wohnungs- und Teileigentum (Garagenstellplätzen) wird diese Marktentwicklung auch auf das Bewertungsobjekt übertragen, was leicht werterhöhend zu berücksichtigen wäre. Darüber hinaus ist die zu bewertende Garage relativ tief und gut anfahrbar (sogar ein längeres Abstellen eines PKWs vor dem Garagentor würde die Zufahrt zu anderen Garagen nicht behindern). Aufgrund der Lage am ostseitigen Rand der Wohnungseigentumsanlage bestünde auch eine gute Erreichbarkeit von Nutzern anderer Nachbargrundstücke. Allerdings muss auch der Instandhaltungstau beim Garagentor wertmindernd berücksichtigt werden. Zusammenfassend wird nun aufgrund der oben genannten Merkmale für das Bewertungsobjekt eine Wertigkeit von rd. 22.000 €, also ca. 10 % über dem Durchschnittswert, geschätzt.

---

## 4. ERGEBNIS

---

### Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt.

Für wiederverkaufte Garagen im Bestand existieren Vergleichsfaktoren i. S. durchschnittlicher Kaufpreise. Da darüber hinaus auch weitere objektspezifische Besonderheiten ausreichend gewürdigt und wertmäßig berücksichtigt worden sind, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

### Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Aspekte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Wertermittlungsobjekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert geschätzt:

**22.000 €**

(zweiundzwanzigtausend Euro)

Landsberg, 12.03.2026<sup>1</sup>

---

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

Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

10

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Grundstücks (blau markiert)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Teileigentum Nr. 23 (Garagenstellplatz), blau markiert<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem Teilungsplan

## Die Wohnungs- und Teileigentumsanlage am Schwaighauser Weg



Zufahrt zum Bewertungsobjekt



Blick auf das Bewertungsobjekt

