

Gutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

für Wohnung Nr. 2
im Obergeschoss
auf Flurstück 4262/5,
Danziger Straße 5

88471 Laupheim

Datum: 04. September 2020
Zeichen: 200715/01



Von der Industrie- und Handelskammer
Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Diplom-Kaufmann (univ.)

JÖRG KÜNZLE MRICS

Chartered Surveyor



RICS
Professional Member of
the Royal Institution of
Chartered Surveyors

Buchenstraße 1
D-88085 Langenargen

Telefon 07543-499149

Telefax 07543-499150

e-mail joerg.kuenzle@t-online.de
internet www.kuenzle-net.de

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach an der Riß, Aktenzeichen 2 K 42/19

Wertermittlungsstichtag: 04. August 2020 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 140.000,00 EUR zum Wertermittlungsstichtag,



Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

Gekürztes PDF-Exposé

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Verkehrswert für
Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss
auf Flurstück 4262/5, Danziger Straße 5, 88471 Laupheim
wird zum Stichtag 04. August 2020 ermittelt mit

140.000 €

(in Worten: Einhundertvierzigtausend Euro).

Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	5 - 9
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6 Derzeitige Nutzung	9
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10 - 12
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.1 Ausführung und Ausstattung	10
3.2.1.1 Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)	10
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Ausführung und Ausstattung	11
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	11
3.2.2 Garage und Stellplatz	12
3.2.3 Außenanlagen	12
4. Ermittlung des Verkehrswertes	13 - 21
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	14
4.2.1 Flächen	14
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes	14
4.2.3 Liegenschaftszinssatz	14
4.2.4 Erträge	15
4.2.5 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge	15
4.2.6 Bewirtschaftungskosten	16
4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4.3 Bodenwertermittlung	18
4.4 Berechnung des Ertragswertes	19
4.5 Verkehrswert	21
5. Beantwortung der Beschlussfragen	22
6. Verzeichnis der Anlagen	23
7. Literaturverzeichnis	24
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4 88400 Biberach Aktenzeichen: 2 K 42/19
Eigentümer lt. Grundbuch:	2.1 2.2
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04. August 2020
Qualitätsstichtag:	04. August 2020
Tag der Ortsbesichtigung:	04. August 2020, 10.00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Von dem mit Schreiben vom 15. Juli 2020 über den Ortstermin informierten Beteiligten war niemand zugegen.
Ende der Recherchen:	04. September 2020
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	⇒ Beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Laupheim Nr. 10427 vom 23.10.2019 ⇒ Teilungserklärung nebst Teilungsplanung ⇒ Bodenrichtwerte per 31.12.2018 der Stadt Laupheim ⇒ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Laupheim vom 10.08.2020 ⇒ Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 03.09.2020 ⇒ Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 16.07.2020 ⇒ Mietspiegel 2020 der Stadt Biberach ⇒ Ortsbesichtigung mit Fotos am 04. August 2020

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Biberach
Stadt:	Laupheim
Einwohnerzahl:	ca. 22.300
Lage:	Das Grundstück liegt ca. 1500 m südwestlich des Zentrums von Laupheim in einem Wohngebiet.
Entfernungen / Verkehrsanbindung:	Die Stadt Laupheim liegt direkt an der B 30 zwischen Ulm und Ravensburg und ist über die Autobahnen A 8 (AS Friedrichshafen, Biberach auf die B 30) und A 7 (AS Illertissen) zu erreichen. Entfernung nach Ulm ca. 25 km Entfernung nach Biberach ca. 20 km Entfernung nach Ravensburg ca. 60 km. Laupheim wird auf der Schiene durch den Interegioexpress (IRE) Stuttgart / Friedrichshafen sowie die Regionalbahnen (RB) Ulm / Sigmaringen und Langenau / Biberach angedient. Über den Bahnhof Laupheim West und den Stadtbahnhof / ZOB, wird Laupheim halbstündig angefahren. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten in Richtung Ulm sowie in Richtung Biberach. Linien- und Charterflugverbindungen bestehen über den Flughafen Stuttgart (ca. 1 Autostunde entfernt), über den Flughafen München (ca. 1,5 Autostunden entfernt), über den Regionalflughafen Friedrichshafen (ca. 45 min entfernt) sowie über den Flughafen Zürich (ca. 2 Autostunden entfernt). Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte in der Stadt. Kindergärten und 10 Schulen für insgesamt 3.300 Schüler vor Ort. Breite Aufstellung im Gewerbe mit Firmen wie Rentschler Pharma, Kässbohrer Pistenbullis, Airbus usw. Einpendlerstadt mit insgesamt 8.500 Arbeitsplätzen.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Im unmittelbaren Umfeld Wohnhäuser, offene Bebauung.
Immissionen:	Am Ortstermin nicht feststellbar
Topograph. Grundstückslage:	Das Grundstück ist eben.

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Flurstück 4262/5 hat eine quadratische Grundform:

Straßenfront: Danziger Straße ca. 25 m

Mittlere Tiefe: 27 m

Mittlere Breite: 25 m

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart- und Ausbau: Asphaltierte Ortsstraße

Höhenlage zur Straße: eben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: elektrischer Strom, Wasser und Abwasser

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Besonderheiten

Baugrund und Grundwasser,
soweit augenscheinlich er-
sichtlich: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Es ist nicht Gegenstand dieses Auftrages, Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Ausführung zu Altlasten:

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden aller Art sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse sowie keine Kontaminationen vorliegen.

Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes beim Landratsamt Biberach vom 16. Juli 2020 sind keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück vorhanden.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Grundstücks- und Grundbuchdaten

Grundbuchdaten:			
Amtsgericht		Ravensburg	
Gemeinde		Laupheim	
Grundbuch von		Laupheim	
Grundbuch Nr.		10427	
Bestandsverzeichnis, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1	360/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Karte SO 2954	Danziger Straße 5	6 a 77 m ²
	Flurstück 4262/5	Gebäude- und Freifläche	
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoß und einem Kellerraum im Untergeschoß sowie einer Garage).		
	Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Heft 10426 u. 10428 je BV Nr. 1) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.		
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 19. März 1993 (GA 10426/1) Bezug genommen.			
Rechte und Belastungen in Abteilung II:			
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1	Grunddienstbarkeit für Flst. 4262/2 der Markung Laupheim -: 1 ha 01 a 33 m ² betreffend Duldung einer Wasserleitung und Betretungsrecht.		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1	gelöscht		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 23.10.2019		

Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1 erachte ich für die Bewertung der Wohnung als nicht wertmindernd.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden; bei Gutachten in Zwangsversteigerungsverfahren gilt die entsprechende Regelung.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Anmerkungen zur Teilungserklärung (BV Nr. 1): Die Teilungserklärung datiert vom 19. März 1993. Sie liegt mit Teilungsplanung in Kopie vor.

Die vorliegende Urkunde enthält keine abweichenden Bestimmungen, die für die Bewertung des vorgenannten Miteigentumsanteils von besonderer Relevanz wären.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz: Gemäß Auskunft der Stadt Laupheim vom 10.08.2020 ist als Baulast ein Betretungsrecht und Grabungsrecht zur Kabelverlegung, Entstörung und Erweiterung des Fernmeldenetztes eingetragen. Die Baulast erachte ich für die Bewertung der Wohnung als nicht wertmindernd.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Eintragungen ins Baulastenverzeichnis möglicherweise nicht vollständig sein können und somit keine Verbindlichkeit der Aussage unterstellt werden kann.

Weitere nicht eingetragene Baulasten sind nicht bekannt. Die folgende Bewertung unterstellt deshalb, dass keine weiteren Baulasten vorhanden sind.

Das Grundstück und das Gebäude stehen augenscheinlich nicht unter Denkmalschutz.

Bauleitplanung: Die Bebaubarkeit richtet sich gem. vorliegendem Bauantrag nach dem Bebauungsplan „Klausenteich - Erweiterung I, rechtsverbindlich seit dem 17.12.1965.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungstichtag erhoben wurden, abgerechnet und bezahlt sind.

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung / Bebauung: 4 ½ - Zimmer - Wohnung mit Kellerraum, Garage und Gartenanteil.
Die Wohnung ist selbst genutzt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Das Haus und die Wohnung konnten innen nicht besichtigt werden. Somit kann nur dargestellt werden, was von außen sichtbar ist. Die Darstellung im Folgenden ist deshalb äußerst knapp und bezieht sich auf den Augenschein am Ortstermin. Auf entsprechende Bewertungsrisiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist ungewiss.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und von außen erkennbar waren. Mängel im Inneren konnten aufgrund nicht erfolgter Besichtigung nicht festgestellt werden. Darauf weist der Sachverständige ausdrücklich hin. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Voll unterkellertes 3-Familienwohnhaus mit je einer Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und großer Doppelgarage.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr unbekannt, die Teilungspläne datieren aus 1970.
Modernisierung / Instandhaltung:	nach äußerem Anschein baujahrestypischer Unterhaltungszustand, keine durchgreifenden Sanierungen oder Modernisierungen
Erweiterungsmöglichkeiten:	Prüfung ist nicht Gegenstand des Gutachtens
Außenansicht:	Siehe Fotos in der Anlage

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Untergeschoss:	vermutlich Beton
Geschossdecken:	vermutlich Spannbetondecken

Wände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Dach:	Satteldach, mit Betonziegeln eingedeckt, ca. 30° Dachneigung, keine Aufbauten
Treppen:	nicht bekannt.

3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Lt. vorliegenden Grundrissen:

Keller:	Treppenhaus, Flur, Waschküche, Heizraum, Tanklager mit 10.000 l Öltank, 3 Kellerräume für Wohnung 1 im Erdgeschoss, je ein Kellerraum für Wohnung 2 und Wohnung Nr. 3. Die Garage ist nicht unterkellert.
Erdgeschoss:	nicht Gegenstand der Bewertung
I. Obergeschoss:	Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Garderobe, WC, Gästezimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Balkon.
Dachgeschoss:	nicht Gegenstand der Bewertung
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wand- und Deckenbekleidung:	nicht bekannt
Türen:	nicht bekannt, Eingangstüre Alu- / Glaselement
Fenster:	braune Holzfenster mit Isolierverglasung
Fensterläden:	Kunststoffrollläden
Elektroinstallationen:	nicht bekannt, vermutlich baujahrestypsiche
Sanitäre Installation:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Heizung:	lt. Planung Ölheizung
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, vermutlich zentral

3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Garage, geht über Ertragswert in die Bewertung ein
Besondere Einrichtungen:	vermutlich keine
Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:	Am Ortstermin waren von außen keine größeren Bauschäden oder Baumängel ersichtlich.

Wirtschaftliche Wertminderung: Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.

Sonstige Besonderheiten: Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Beurteilung Zustand und Ausstattung: Einfache bis mittlere Ausstattungsqualität.

3.2.2. Stellplätze und Garagen

Garage in Massivbauweise, übergroß

3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung: Betonverbundsteine, Waschbetonplatten

Allgemeine Außenanlage: Rasenfläche, Baumbestand, einige Hochbeete

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss auf Flurstück 4262/5, Danziger Straße 5, 88471 Laupheim zum Wertermittlungstichtag 04. August 2020 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Auf eine Sachwertermittlung (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) wird aus methodischen Gründen verzichtet.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. (vgl. § 17 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Sowohl bei Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2. Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten

4.2.1. Anrechenbare Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnfläche beträgt nach vorliegender Teilungserklärung 106,55 m², also rd. 107 m². Ein überschlägiges Aufmaß auf Basis des Teilungsplanes bestätigt diese Wohnfläche.

4.2.2. Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zunächst wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter gebildet. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. der Sicherheit der Nutzer, besteht ein schlechter Bauzustand mit vernachlässigter Instandhaltung (Baumängel und Bauschäden), ein unwirtschaftlicher und unzeitgemäßer Grundriss, führt dies zu einer verkürzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (d.h. das Gebäude wird fiktiv älter).

Baujahr :	um 1970
Bewertungsstichtag:	<u>2020</u>
Gebäudealter am Bewertungsstichtag:	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Mehrfamilienwohnhaus	80 Jahre
Einstufung:	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	30 Jahre

4.2.3. Liegenschaftszinssatz (all over capitalization rate)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten.

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz führt zu einem marktkonformen Ergebnis und ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Laupheim veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb abzuleiten.

Auf Grundlage und auf Basis der Ausführungen von Kleiber¹ leite ich folgenden Liegenschaftszinssatz ab:

Eigentumswohnungen: 1,5 - 4,5 %

Im Hinblick auf die vorliegenden Objektausprägungen gehe ich von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % aus.

Diesen lege ich der Ertragswertberechnung zugrunde.

¹ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital, Wolfgang Kleiber, Stand: Dezember 2019

4.2.4. Erträge

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag (§ 18 ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Das Haus wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Es sind deshalb marktübliche Mieten abzuleiten und der Bewertung zugrunde zu legen.

4.2.5. Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Die Stadt Laupheim veröffentlicht keinen eigenen Mietspiegel. Ein eigener Mietspiegel ist in Planung; derzeit wird auf den Mietspiegel der Stadt Biberach zurückgegriffen. Dieser wird ohne Zu- oder Abschläge übernommen. Mangels besserer Datenlage gehe ich von diesem Mietspiegel aus.

Danach ergeben sich folgende nachhaltig erzielbaren Erträge:

Baujahr 1963 - 1971, mittlere Wohnlage:	Bandbreite:	5,30 - 5,95 € / m ²
	Mittelwert:	5,65 € / m ²
	Einordnung:	5,65 € / m ²
Abzüge / Zuschläge (Baujahr 1970):	Wohnung > 100 m ² :	- 7 %
	Ausstattung (unbekannt):	± 0 %
	MFH 3 Wohnungen	± 0 %
	Summe:	- 7 %
	➔ Abschlag:	0,40 € / m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete:		5,25 € / m ²
Wohnfläche:		107 m ²
Marktüblich erzielbare Erträge pro Monat:		561,75 € nettokalt für die Wohnung
Garage pro Monat:		40,00 €
Insgesamt pro Monat:		601,75 € nettokalt
Marktübliche erzielbare Erträge pro Jahr:		7.221,00 € pro Jahr, gerundet 7.200,00 €.
Anzusetzender Rohertrag:		7.200,00 € pro Jahr.

4.2.6. Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Bei mit Denkmalschutz belegten Gebäuden ergibt sich zusätzlich folgendes Spezifikum:

Grundsätzlich ist der Denkmalschutz darauf ausgelegt, die unter Schutz gestellte Anlage auf ewig zu erhalten. Es sind deshalb insbesondere die Instandhaltungskosten zu betrachten, die einerseits im Hinblick auf die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der baulichen Anlage und andererseits im Hinblick auf die zumeist aufwendig gestaltete Bausubstanz sehr viel höher als sonst üblich ausfallen können. Die Fachliteratur beziffert den Mehraufwand für Instandhaltung mit mindestens 50 % gegenüber den sonst üblichen Sätzen. (siehe dazu auch: Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, S. 1687 Randnummer 152).

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind.

Bezugsgröße:		nachhaltiger Rohertrag:		7.200,00 €
Betriebskosten:	3 %	werden in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Ausfallwagnis für Betriebskostenvorauszahlung ist im Mietausfallwagnis berücksichtigt.	=	216,00 €
kalk. Verwaltungskosten:	3 %	aus Rohertrag	=	216,00 €
Instandhaltungskosten:	10 %	des Rohertrages	=	720,00 €
Mietausfallwagnis:	2 %	des Rohertrages	=	144,00 €
		Summe:		1.296,00 €
Somit bestehen Bewirtschaftungskosten am Bewertungsstichtag von		gerundet:		1.300,00 €
Dies entspricht einem Bewirtschaftungskostenanteil von rd.				18,00 %

4.2.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel,
notwendige Reparaturen:

Es sind keine Bauschäden oder Baumängel bekannt. Die Wohnung und die Garage konnten jedoch von innen nicht besichtigt werden, deshalb kann keine Verbindlichkeit der Aussage unterstellt werden.

Instandhaltungsrücklage:

Ob eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Bewertungstechnisch ist dies nicht von Relevanz.

Die Instandhaltungsrücklage selbst bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz. Erfahrungsgemäß wird eine Instandhaltungsrücklage in normaler Größenordnung bei Kauf / Verkauf nicht gesondert vergütet und bleibt so ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Einbauten:

Ob werthaltige Einbauten vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Sonstiges:

Sonstige werterhebliche Tatsachen oder Kriterien sind nicht bekannt.

4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

4.3.1 Bodenrichtwert

Gemäß Feststellung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss der Stadt Laupheim zum 31.12.2018 gilt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 145,00 € pro m² Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei.

Von diesem Bodenrichtwert ist für den zu bewertenden Flächenbereich auszugehen.

4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Konjunkturelle Abweichungen vom Bodenrichtwert sind am Bewertungsstichtag nicht feststellbar.

Für das Grundstück Flurstück 4262/5 sind keine Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale gegeben.

Es sind keine Abweichungen aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung sind gegeben.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

4.3.3 Bodenwertfeststellung

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert für das bebaute Grundstück:

Bodenwert Flurstück 6010: 677 m ² * 145,00 € / m ²	=	98.165,00 € für baureifes Land,
gerundet:		100.000,00 €.

4.3.4 Ideeller Miteigentumsanteil

Auf den ideellen Miteigentumsanteil der Wohnung von 360/1.000 entfällt somit ein ideeller Bodenwertanteil von

$100.000 \text{ €} / 360 * 1.000 = 36.000 \text{ €}.$

Diesen lege ich der Ertragswertberechnung zugrunde.

4.4. Berechnung des Ertragswertes (gem. §§ 17-20 ImmoWertV)

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)	€	7.200
Bewirtschaftungskosten	€	- 1.300
Ergibt: jährlicher Reinertrag	€	5.900
Abzüglich Bodenwertverzinsung bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz und € 36.000,00 Bodenwertanteil	€	- 900
Ertrag der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag)	€	5.000
Multipliziert mit Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV bei 2,5 % Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer von 30 Jahren	Multiplikator	20,930292782
Ergibt: Gebäudeertragswert (Wert der baulichen Anlagen)	€	104.651
Zuzüglich Bodenwert	€	36.000
Ergibt: vorläufiger Ertragswert	€	140.651
Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	0
Ergibt: Ertragswert	€	140.651
Gerundeter Ertragswert	€	140.000

Wird die Vorgehensweise zur Ermittlung des Ertragswertes formelmäßig beschrieben, so lautet diese:

$$EWv = (RoE - BewK - p * BW) * (q^n - 1) / (q^n * (q - 1)) + BW$$

$$EW = EWv - s$$

mit:	EW	=	Ertragswert des Grundstücks
	EWv	=	vorläufiger Ertragswert des Grundstücks
	RoE	=	Jahresrohertrag
	BewK	=	Bewirtschaftungskosten
	p	=	Liegenschaftszinssatz in %
	q	=	1 + p
	BW	=	Bodenwertanteil
	n	=	Restnutzungsdauer
	s	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sämtliche oben angeführten Variablen, die zur Lösung dieser Gleichung erforderlich sind, habe ich unter Punkt 4 und Unterpunkten ermittelt. Folgende Werte wurden angesetzt:

Jahresrohertrag	RoE	=	€	7.200
Bewirtschaftungskosten	BewK	=	€	1.300
Liegenschaftszinssatz	p	=		0,025
1 + p	q	=		1,025
Bodenwertanteil	BW	=	€	36.000
Restnutzungsdauer	N	=	Jahre	30
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	S	=	€	0

Über Einsetzen der Werte in die Formel ergibt sich folgende Berechnung:

$$EWv = (€ 7.200 - € 1.300) - (0,025 * € 36.000) * (1,025^{30} - 1) / (1,025^{30} * (1,025 - 1)) + € 36.000$$

$$EWv = (€ 5.900 - € 900) * (2,097567579 - 1) / ((2,097567579 * (1,025 - 1)) + € 36.000$$

$$EWv = (€ 5.000 * 1,097567579 / 0,052439189) + € 36.000$$

$$EWv = (€ 5.000 * 20,930292782) + € 36.000$$

$$EWv = € 104.651 + € 36.000$$

$$Ewv = € 140.651$$

Dieser Wert ist noch um die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale von € 0 durch Addition zu korrigieren:

$$EW = € 140.651 + € 0$$

$$EW = € 140.651$$

Es ergibt sich somit ein Ertragswert von € 140.651

Diesen Wert runde ich auf € 140.000

4.5. Verkehrswert

4.5.1. Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB und Erläuterung

Legaldefinition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB 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.

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB unterstellt also den Verkauf der bewerteten Immobilie am Wertermittlungstichtag an Dritte. Unter dem Begriff des "gewöhnlichen Geschäftsverkehrs" versteht man "den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind" (BFH, Urt. vom 23.02.1979). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei außer Betracht. Die Bemessung des Verkehrswertes erfolgt aus der Sicht eines frei entscheidungsfähigen und handelnden potentiellen Erwerbers der Immobilie.

4.5.2. Bemessung des Verkehrswertes

Unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Ertragswert abzuleiten.

Der Ertragswert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt 140.000,00 €.

Eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt, da dem Wertermittlungsverfahren marktgerechte Ansätze zugrunde liegen.

Der **Verkehrswert** für
Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss
auf Flurstück 4262/5, Danziger Straße 5, 88471 Laupheim
wird zum Stichtag 04. August 2020 ermittelt mit

140.000 €

(in Worten: Einhundertvierzigtausend Euro).

Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

Im Original gezeichnet und gestempelt

Langenargen, den 04. September 2020

Diplom-Kaufmann (univ.) Jörg Künzle MRICS
Chartered Surveyor

5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 13. Juli 2000 (Auftrag zur Gutachtenerstellung) übersandten Fragen beantworte ich unter Hinweis auf die ausführlichen Ausführungen im Gutachten wie folgt:

a) Bericht zur Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 des Gutachtens

b) Bericht zu baulichem Zustand und anstehenden Reparaturen

Antwort: Der bauliche Zustand der Gebäudesubstanz ist mäßig bis gut.

c) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

e) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Nein.

f) Wer ist Verwalter? Wie hoch ist das Wohngeld?

Antwort: Ein Verwalter ist nicht bekannt. Ob und in welcher Höhe Wohngeld gezahlt wird, ist nicht bekannt.

g) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Antwort: Die Wohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt.

h) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Desgleichen ist nichts bekannt.

i) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Antwort: Desgleichen ist nichts bekannt.

j) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Es sind augenscheinlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind.

k) Liegen ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor?

Antwort: Ein Energieausweis lag bei Gutachtenerstellung nicht vor.

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Makrolage Laupheim
Anlage 2:	Mikrolage Bewertungsobjekt in Laupheim
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 4 und 5:	Grundrisse Keller und Wohnung
Anlage 6 und 7:	Fotos

Die Anlagen dienen lediglich der Visualisierung des Bewertungsobjektes. Karten und Pläne sind nicht maßstabsgetreu und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | | |
|----|----------------------------|---|
| 1. | Kleiber / Simon / Weyers: | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB
4., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2002
und 5. Auflage 2007
Bundesanzeiger Verlag Köln |
| 1. | Kleiber / Kleiber digital: | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Online-Version auf Basis der 7., vollständig neu bearbeiteten und
erweiterten Auflage 2014, ständig aktualisiert
Bundesanzeiger Verlag Köln |
| 3. | Pohnert, Fritz: | Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung
7. Auflage 2010
Gabler-Verlag Wiesbaden |
| 4. | Sprengnetter, Hans-Otto | Grundstücksbewertung
Lehrbuch und Kommentar
Arbeitsmaterialien
Loseblattsammlung
Stand Dezember 2019
Wertermittlungsforum, 53498 Sinzig |
| 5. | Dröge, Ferdinand: | Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
Erläuterungen, Berechnungsbeispiele und Muster
2., neubearbeitete und erw. Auflage
Luchterhand 1999 |

7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	(Baugesetzbuch)
BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
ImmoWertV	(Immobilienwertermittlungsverordnung)
WertR	(Wertermittlungsrichtlinie)
NHK 2000	(Normalherstellungskosten 2000)
BGB	(Bürgerliches Gesetzbuch)

und weitere einschlägige Vorschriften

in der jeweils aktuellen Ausgabe.

Ansicht Ost, die Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



Der Garten im Süden des Gebäudes

