

WALTER ZIEGER

ARCHITEKT DIPL.ING.
DIPL. WIRTSCH.ING (FH)
REGIERUNGSBAUMEISTER



**VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN**

Chartered Surveyor MRICS

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

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

e-mail

walter.zieger@immob-wert.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht Amtsgericht Kempten

Geschäfts-Nr. K 22/20

Verfahren Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87439 Kempten, Auf der Halde 47 1/2

mit einer Doppelhaus- und einer Doppelgaragenhälfte
bebautes Grundstück (Erbbaurecht), Gemarkung Kempten,
Flurstück 3066/77

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 01.02.2023

Verkehrswert 230.000 €

Gutachtennr. 010223 Ausfertigungsdatum: 21.02.2023



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemeerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Flächengrundlagen	Seite 10
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Einführende Erläuterungen	Seite 12
3.1.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.1.2	Besonderheiten beim Erbbaurecht	Seite 14
3.2	Sachwertverfahren	Seite 16
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 16
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts bzw. Bodennutzungsrechts	Seite 17
3.2.3	Der Sachwert	Seite 19
3.2.4	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 19
3.3	Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren	Seite 23
4.	ERGEBNIS	Seite 26

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 35 Seiten, davon 8 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten	
Gerichtsaktenzeichen	K 22/20 (Beschluss vom 21.11.2022)	
Wertermittlungsobjekt	Nutzung	Doppelhaushälfte und Doppelgaragenhälfte
	Adresse	87439 Kempten, Auf der Halde 47 1/2
	Grundbuch	Amtsgericht Kempten Erbbaugrundbuch von Kempten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 3066/77
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kapitel 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens	
Ortsbesichtigung	01.02.2023 durch den Verfasser des Gutachtens: das Objekt konnte nur von außen, vom öffentlichen Raum aus, besichtigt werden	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	01.02.2023	
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts; Grundbuchauszug vom 03.06.2020	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Fußnoten im Gutachten)	
Sonstige Recherchen	Verschiedene Abteilungen der Stadtverwaltung Kempten Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten Amtsgericht Kempten Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kempten Erbbaurechtsgeber Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen	
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 insbesondere aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung möglich ist.	

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 4, Abs. 1, ImmoWertV.

Die Bewertung erfolgt deshalb im Wesentlichen auf Basis amtlich generierbarer Unterlagen (Baupläne usw.), Erfahrungssätzen, des äußeren Eindrucks, Rückschlüssen aus der Ortsbesichtigung und Angaben der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass natürlich Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet wurden. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzu-

stand der baulichen Anlagen entspricht.

Instandhaltungsstau und sonstige Bauschäden konnten auch nur so weit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich vom öffentlichen Raum aus erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadengutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns 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 deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits generierbaren Planunterlagen bzw. Flächenberechnungen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde natürlich nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem übergebenen Grundbuchauszug entnommen und als richtig unterstellt.

Mögliches Zubehör/Bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, werden, soweit vorhanden, gesondert erfasst und sind im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Kempten i. Allgäu, einer im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Schwaben gelegenen, landesplanerisch als Oberzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschl. Hochschule) geführten kreisfreien Stadt inmitten des Landkreises Oberallgäu. Die Einwohnerzahl kann mit rd. 70.000 mit leicht steigender Tendenz und die mittlere Höhenlage mit 665 m ü.NN angegeben werden. Kempten liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A 7 (Ulm-Füssen), gleichzeitig eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, und den Bundesstraßen B 12, B 19 und B 309. Weiterhin besitzt die Stadt einen Knotenbahnhof mehrerer Nah- und Fernverkehrsverbindungen. Augsburg (Sitz der Regierung von Schwaben) liegt ca. 100 km und der nächste Flughafen (Allgäu Airport Memmingen) ca. 35 km entfernt. Nach dem prognos-Zukunftsatlas wird Kempten als Region mit hohen Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Ruhige, topographisch erhöhte Ortsrandlage im nördlichen Stadtteil Halden.

Umgebung

Individueller Wohnungsbau in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und lang gestreckten Reihenhausanlagen, überwiegend älteren Baujahrs und errichtet in durchschnittlich eineinhalb- bis zweigeschossiger Bauweise, umgeben von z.T. großen, eingewachsenen Gärten (Ausnahme: Reihenhausanlagen).

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, eine Bushaltestelle, Freizeiteinrichtungen wie das Eisstadion, Tennisplätze, Kegel- und Bowlingcenter liegen überwiegend noch in üblicher fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen und Geschäfte des periodischen Bedarfs liegen bereits etwas weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Darüber hinaus liegt der freie Naturraum westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend sozusagen direkt „vor der Haustür“.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße 684 m².

Topographie | Gestalt | Aussicht

Das Grundstück steigt von Osten nach Westen über eine Geschoss-höhe an, besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt aber insbesondere nach Süden und Westen eine, vermutlich weite Aussicht, da es an diesen Seiten keine Nachbarbebauung besitzt.

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 enthalten sind, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenver-hältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Diese erfolgt punktartig ostseitig über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebauten Verkehrsfläche „Auf der Halde“. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) an das öf-fentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines alten Bebauungsplans aus 1964, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung WR (reines Wohngebiet) festgesetzt und sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf § 17 Baunutzungsverordnung bezieht. Es ist nur ein Voll-geschoss zulässig. Das Baufenster wird mit Baugrenzen umfahren. Kniestöcke sind unzulässig.

Aufgrund der Lage im Umgriff eines verbindlichen Bauleitplans und der gesicherten Erschließung handelt es sich um baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

¹ Vgl. Internetportal: BayernAtlasPlus.

2.3 Bebauung

Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte, bestehend aus einem Untergeschoss (UG), das nordseitig nahezu als Vollgeschoss wirkt, einem darüber liegenden Erdgeschoss (EG) und einem nach Angabe einer Verfahrensbeteiligten nicht ausgebauten Dachgeschoss. Vom Wohnhaus separiert steht noch im Bereich der Straßenanbindung eine Doppelgaragenhälfte.
Baujahr	Ca. 1969 (Fertigstellung). Garagenanlage ca. 1970.
Äußere Erscheinung	Bauzeittypischer, satteldachgedeckter Baukörper, der sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und Materialwahl (mit Ausnahme eines von einem Verfahrensbeteiligten angebrachten Stoffplakats) unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.
Konzeptionelle Merkmale¹	Das Bewertungsobjekt stellt die westliche, von der Straße her gesehen rückwärtige Doppelhaushälfte dar. Die Zuwegung erfolgt über eine Treppenanlage zusammen mit der davorliegenden Doppelhaushälfte, wobei die Trennung parallel in Ost-West-Richtung aktuell mit einem Plastikflatterzaun angezeigt wird. Das Wohnhaus selbst wird nordseitig vordachgeschützt über das UG begangen und führt in einen Vorraum, von dem eine Treppenanlage ins EG führt. Im EG werden ein Flur, 3 unterschiedliche Aufenthaltsräume, ein Bad (2 Waschbecken, Wanne, Toilette) und eine Essküche angeboten. Das DG wird derzeit anscheinend nur über eine Einschubtreppe begangen und über südseitige Dachflächenfenster belichtet. Im UG befinden sich ein Vorraum mit Garderobe, ein Lagerraum und eine Waschküche (mit Dusche). Die Aufenthaltsräume orientieren sich nach Norden, überwiegend aber nach Süden. Es wird nicht ausgeschlossen, dass sich an der Südseite eine Terrasse befindet. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Das Bad ist befenstert und wird dadurch natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhe im UG beträgt ca. 2,30 m, im EG ca. 2,40 m und im DG bis zur Firstpfette ca. 2,60 m. Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Es wird unterstellt, dass das Objekt nur noch eingeschränkt heutigen energetischen Standards entspricht. Bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit werden nicht angeboten.

¹ Die Beschreibung basiert auf einer Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus und den zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

Bautechnische Merkmale¹ UG: Massivbauweise; darüber liegend Holzfertigteilbauweise | Stahlbeton- und Mauerwerkaußenwände im UG | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; vermutlich Dämmung über der Decke über EG; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt | Kunststofffenster, isolierverglast | Außentür als teilverglastes Leichtmetallrahmenelement | Innenwände im UG massiv, darüber liegend als Holzfertigteilelemente | Furnierte Holzwerkstofftüren, innen | Massivdecke über UG; Holzbalkendecke über EG | Massivtreppe, gefliest | Fußböden: Fliesen, Holzdielenfertigparkett, Laminat | Böden und z.T. Wände im Bad gefliest; Standtoilette mit Aufputzspülkasten; mittlerer, bauzeittypischer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Pellets); wandhängende Konvektoren bzw. Radiatoren | Übliche Elektroausstattung | Besondere Bauteile: Außenkamin

Südliche Hälfte der Doppelgarage

Massivbauweise | Flachgeneigtes Pultdach | Holzverschaltes Schwингtor

Außenanlagen

Garagenvorfahrt mit Betonverbundsteinpflaster befestigt | Stufenanlage als Natursteinquader | Zugangsbereich vor dem Haupteingang und südseitige Terrasse ebenfalls mit Plattenbelag befestigt | Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun | Ansonsten Rasenflächen mit vereinzeltem Strauch-/Baumbestand

Erhaltenszustand

Das Objekt präsentiert sich rein äußerlich in einem baultersadäquaten Erhaltenszustand, der bei der Bewertung über die Alterswertminderung berücksichtigt wird. Nach Angabe einer Verfahrensbeteiligten besteht ein Schimmelbefall im Wohnhaus, dessen Beseitigung mit einem Kostenangebot von 5.200 € aufgezeigt wird. Darüber hinaus ist nach Angabe einer Verfahrensbeteiligten die Pelletsheizung derzeit defekt. Weiterhin sind an der Garagenaußenwand deutliche horizontale Risse und Putzabplatzungen zur erkennen.

¹ Wie beschrieben konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Bei den Ausstattungsstandards handelt es sich grundsätzlich um Annahmen, die aber getroffen werden müssen, um eine sachgerechte Wertermittlung durchführen zu können.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch	Bestandsverzeichnis
	Eintragung des Erbbaurechts. Einige wesentliche Vereinbarungen (nicht abschließend) können wie folgt wiedergegeben werden:
Beginn	01.09.1964
Laufzeit	99 Jahre
Zweck	Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
Zustimmungsvorbehalte des Erbbaurechtsgebers	bei Abbruch, wesentlichen Veränderungen, Veräußerung, Belastungen in Abt. III des Grundbuchs, Reallast, Dauerwohn-/Dauernutzungsrecht
Öffentliche und private Lasten	vom Erbbauberechtigten zu tragen
Versicherung	Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung im Falle der Zerstörung des Gebäudes zu Lasten des Erbbauberechtigten
Entschädigung	für den Erbbauberechtigten bei Heimfall und Zeitablauf des Erbbaurechts 2/3 des gemeinen Werts der Bauwerke)
Erbbauzins	673,37 € jährlich, bezogen auf letzte Anpassung vom 01.01.2018
Wertsicherung	Indexanpassungen ¹
Vorkaufsrecht	gegenseitig
Abt. II	
Hier sind eingetragen: Jährlicher Erbbauzins Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks auf Neufestsetzung des Erbbauzinses Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den Eigentümer des Bewertungsgrundstücks Zwangsversteigerungsvermerk Anm. hierzu: diese Belastungen werden bei Verkehrswertgutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben.	
Abt. III	
Eintragungen in dieser Abt. (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.	
Mietverträge	Keine bekannt.

¹ Anpassung, sofern sich der Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks um mindestens 10 % gegenüber dem Wert im Zeitpunkt der tatsächlich erfolgten letzten Erbbauzinsfestsetzung verändert hat, um den gleichen Prozentsatz.

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

Grundstück	Flurstück 3066/77	684 m ²
	realisierte wertrelevante Geschossfläche	rd. 220 m ²
	realisierte WGFZ	220 m ² : 684 m ² = rd. 0,30
Gebäude		
	Wohnhaus	BGF
		WF
		Verhältnis WF zu BGF
	Garage	BGF (1 Stpl.)
		rd. 245 m ²
		rd. 88 m ²
		36%
		rd. 20 m ²

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: 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.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage

- Als prosperierendes landesplanerisches Oberzentrum geführte Stadt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (einschließlich Hochschuleinrichtungen) im südwestlichen Voralpenland, mit einer leicht steigenden Bevölkerung und Lage im Schnittpunkt mehrerer Entwicklungssachsen von überregionaler Bedeutung

Mikrolage

- Ruhige Ortsrandlage im nördlichen Stadtteil Halden mit umgebendem, individuellen Wohnungsbau, überwiegend älteren Baujahrs
- Westlich und südwestlich grenzt die freie Flur an
- Durchschnittliches infrastrukturelles Angebot
- Gute Wohnlagenqualität

Grundstück

- Mit 684 m² für eine Doppelhaushälfte relativ großes Erbbaurechtsgrundstück
- Nur punktartige Anbindung an die Erschließungsstraße
- Nordosthanglage, vermutlich mit weiter Aussicht
- Gesichertes Bauplanungsrecht: Lage in einem Bebauungsplangebiet

Gebäude

- Doppelhaushälfte, halbes UG, EG, nicht ausgebautes DG
- Holzfertigteilbauweise
- Unauffällige äußere Erscheinungsform
- Ca. 88 m² WF
- Im UG aufgrund der Hanglage gute Belichtungsmöglichkeit
- Überwiegend nord-/südorientiert
- Mittlerer Ausstattungsstandard mit Tendenz zu einfach und überwiegend baultersadäquater Erhaltenszustand und energetischer Standard (Unterstellung)
- Zusätzlich Doppelgaragenhälfte
- Baujahr ca. 1969, Garage ca. 1970
- Nicht vermietet

Marktlage

- Wirtschaftliche Lage: deutlich ansteigendes Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt; überaus hohe Inflationsrate; ernste Energiekrise; trotzdem noch nahezu Vollbeschäftigung
- Deutlich nachlassende Nachfrage nach Wohnimmobilien mit stagnierenden, z.T. auch bereits sinkenden Preisen
- Zusammenfassende Marktfähigkeit: höchstens mittel, insbesondere aufgrund der Bauweise und des Erbbaurechts

3. BEWERTUNG

3.1 Einführende Erläuterungen

3.1.1 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 eines 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.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Doppelhaushälfte (i.S. eines Einfamilienhauses) handelt, damit der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist und beim **Sachwertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu Plausibilitätszwecken kann dann aber auch noch das **Ertragswertverfahren** herangezogen werden.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 969

3.1.2 Besonderheiten beim Erbbaurecht

Allgemeines zum Erbbaurecht

Der Begriff und der Inhalt eines Erbbaurechts sind in § 1, Abs. 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht (ErbbauRG) geregelt. Danach kann „ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben.“

Das Erbbaurecht wird üblicherweise auf Zeit bestellt. Es erhält bei der Eintragung in das Grundbuch ein besonderes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) und kann wie ein Grundstück gehandelt und belastet werden. Es wird daher auch als grundstücksgleiches Recht bezeichnet.

Für die Bestellung des Erbbaurechts wird im Allgemeinen ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen vereinbart (Erbbauzins). Der Erbbauzins kann nach Höhe und Zeit für die gesamte Dauer des Erbbaurechts im Voraus vereinbart werden. Schuldrechtliche Zinsgleitklauseln oder eine Vereinbarung über die Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Wertverhältnisse sind jedoch zulässig.

Bauliche Anlagen und Anpflanzungen, gleichgültig, ob sie vor oder nach Bestellung des Erbbaurechts auf dem betroffenen Grundstück errichtet worden sind, gelten als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, und sind für die Dauer des Rechts dem Grundstück als wesentlicher Bestandteil entzogen.

Insbesondere bei schon länger laufenden Erbbaurechtsverträgen ist es nicht selten, dass der jährliche Erbbauzins, der zu Beginn des Erbbaurechts auf Basis einer angemessenen und nutzungsspezifischen Verzinsung des unbebauten, aber bebaubaren Grundstücks vereinbart worden ist, niedriger ist als die angemessene Verzinsung zu einem späteren Zeitpunkt. Dies liegt daran, dass oftmals im Laufe der Zeit das Bodenwertniveau schneller steigt als der Erbbauzins.

Dadurch ergibt sich für den Erbbauberechtigten ein jährlicher Vorteil, der, kapitalisiert auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags, insbesondere bei älteren Verträgen nicht unerhebliche Größenordnungen erreicht. Dies ist ein Nutzungsvorteil, der auch als fiktiver Bodenwertanteil am Erbbaurecht bezeichnet und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts hinzugaddiert wird.

Besonderheiten beim Zwangsversteigerungsverfahren

Da bei Zwangsversteigerungen insbesondere die Ranghaftigkeit und das eventuelle Bestehenbleiben von Belastungen in der Abt. II und III des Grundbuchs immer einer besonderen Würdigung unterworfen sind, wird der Verkehrswert im Rahmen dieses Verfahrens grundsätzlich ohne Berücksichtigung dieser Belastungen ermittelt.

Gegebenenfalls wird der jeweilige Wert der Belastung separat und unabhängig vom Verkehrswert ausgewiesen. Da der Erbbauzins als Reallast in der Abt. II des Grundbuchs eingetragen ist, bleibt dieser deshalb bei der Verkehrswertermittlung ebenfalls unberücksichtigt.

Allerdings geht in den Verkehrswert der Wert des Bodennutzungsrechts für den Erbbauberechtigten ein. Dieser ermittelt sich auf Grundlage einer angemessenen Verzinsung des Bodenwerts im fiktiv unbebauten Zustand zum Zeitpunkt der Wertermittlung.

Der Jahreswert dieser Verzinsung wird dann auf der Grundlage eines angemessenen Erbbauzinssatzes auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags kapitalisiert und als Barwert dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen hinzugaddiert.

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt und besondere Bauteile, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen, hinzuaddiert. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts bzw. Bodennutzungsrechts

Der Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts

Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbau Land mit 430 €/m² bei einer WGFZ von 0,80 festgestellt.

Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass sich das Bodenwertniveau unbebauter Grundstücke seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag (Änderung der Wertverhältnisse) kaum mehr verändert hat. Es wird weder ein Zu- noch ein Abschlag berücksichtigt. Weiterhin ist aber die WGFZ auf dem Bewertungsgrundstück deutlich niedriger als die, den Bodenrichtwert definierende WGFZ. Grundstücke in höherpreisigen Regionen mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung werden i.d.R. auch mit geringeren relativen Kaufpreisen gehandelt. Daraus ergibt sich ein erheblicher Abschlag¹ in Höhe von rd. 33 %. Schließlich liegt das Grundstück aber auch direkt am unverbauten, westlichen Ortsrand, was trotz auch des unregelmäßigen Zuschnitts mit einem ebenso deutlichen Zuschlag berücksichtigt werden muss. Der Bodenwert ermittelt sich dann wie folgt:

Ausgangswert	430 €/m ²
Änderung der Wertverhältnisse	0% 0 €/m ² 430 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	-33% -142 €/m ²
sonstige qualitative Unterschiede	33% 142 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	430 €/m ²
Grundstücksgröße	684 m ²
Bodenwert, ohne Erbbaurecht	684 m² x 430 €/m² = 294.120 €

¹ Da der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine GFZ-Umrechnungsfaktoren angibt, werden hilfsweise die in der WertR 2006 angegebenen Faktoren wie folgt herangezogen: Umrechnungskoeffizient 0,60 bei einer WGFZ von 0,30 und 0,90 bei einer WGFZ von 0,80; 0,60 : 0,90 = 0,67; Abschlag also rd. 33 %

Der Wert des Bodennutzungsrechts

Hier muss nun zunächst die angemessene jährliche, nutzungsspezifische Verzinsung des fiktiv unbebauten Grundstücks ermittelt werden.

Der Erbbauzinssatz wird i.d.R. in Anlehnung an den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abgeleitet (so genannte angemessene Erbbauzinssätze werden von den Gutachterausschüssen seltenst ausgewertet). Erläuterungen und die Wahl des Liegenschafts- bzw. Erbbauzinssatzes können der nachfolgenden Ertragswertermittlung (vgl. Kap. 3.3 des Gutachtens) entnommen werden.

Der Jahreswert dieses Verzinsungsbetrags wird nun auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags kapitalisiert; d. h., dieser Betrag wird mit dem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV multipliziert. Die Restlaufzeit ermittelt sich wie folgt:

Beginn des Erbbaurechts	1.9.1964
Laufzeit des Erbbaurechts	99 J.
Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf	31.8.2063
Wertermittlungsstichtag	1.2.2023
Restlaufzeit	rd. 40,5 J.

Der Wert des Bodennutzungsrechts ermittelt sich nun wie folgt:

Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags	rd. 40,5 J.
Erbbauzinssatz	rd. 2,50%
angemessene jährliche Bodenwertverzinsung	
2,50% von 294.120 € =	7.353 €
Kapitalisierungsfaktor	bei 2,50% und 40,5 J.
	25,29

Wert des Bodennutzungsrechts	25,29 x	7.353 € =	185.957 €
-------------------------------------	---------	-----------	------------------

3.2.3 Der Sachwert

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

Nutzung	Bau-typ	Stand-stufe	modellhafter Kosten-kennwert	Kor-rekturen	Baupreisindex IV/2022 (2010 = 100)	Regio-nal-faktor	BGF	modell-hafter Herstel-lungswert
Doppelhaush.	1.01	2.02/2.22	590 €/m ²	x 1,05	x 1,719	x 1,00	x 245 m ²	= 260.906 €
Garage	14.1	4	485 €/m ²	x 1,00	x 1,719	x 1,00	x 20 m ²	= 16.674 €
								277.580 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			26 J.					
ergibt fiktiv es Alter			54 J.					
Alterswertminderungsfaktor					26 J. zu 80 J.		0,33	
v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						277.580 €	x 0,33	= 91.601 €
v orläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen							5% v on 91.601 €	= 4.580 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								96.181 €
zzgl. Wert des Bodennutzungsrechts							(= 66% des v orläufigen Sachwerts)	185.957 €
vorläufiger Sachwert								282.138 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)							-15% v on 282.138 €	= -42.321 €
vorläufiger, marktangepasster Sachwert								239.817 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Reparaturstau)							Reparaturstau	-7.500 €
Sachwert								232.317 €

3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.

Das Wohnhaus kann hierbei etwa zwischen der Standardstufe 3 (mittel) und der Stufe 2 (einfach) eingeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „bautechnische Merkmale“ im Kap. 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp kann zunächst der Typ 2.02 (Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus, unterkellert, EG, nicht ausgebautes DG) mit einem Ausgangswert von rd. 590 €/m² BGF herangezogen werden¹. Bei diesem Ausgangswert ist die Fertigteilbauweise bereits berücksichtigt. Für die Garage kann ein Kostenkennwert von rd. 485 €/m² BGF (Massivbauweise) zugrunde gelegt werden.

Baupreisindex

Hier wird der für den Wertermittlungsstichtag letzt veröffentlichte Baupreisindex (IV/2022) des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Weitere Korrekturen

Da das Wohnhaus allerdings nur teilunterkellert ist und der Kostenkennwert für nicht unterkellerte Gebäude höher liegt als für unterkellerte Gebäude, ist hier noch ein Korrekturzuschlag in Ansatz zu bringen. Die in Kap. 2.3 angeführten besonderen Bauteile können als üblich eingestuft werden und sind im Ausgangswert inkludiert.

Regionalfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diesbezüglich noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium bleibt deshalb zunächst unberücksichtigt bzw. kann dem Sachwertfaktor (vgl. nächste Seite) subsumiert werden.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Die übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV beim Wohnhaus rd. 80 Jahre. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt also rd. 54 Jahre alt. Es wird eine rechnerische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 26 Jahren zugrunde gelegt, wobei die Garage diesem Ansatz als untergeordneter Bauteil subsumiert werden kann.

Wertminderung wegen Alters

Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens.

¹ Auf einen Einelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an Anl. 4 ImmoWertV geschätzt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Hauptgebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht.

Marktanpassung

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Der örtliche Gutachterauschuss für Grundstückswerte ermittelt allerdings keine Marktanpassungsfaktoren (in diesem Falle so genannte Erbbaurechtsfaktoren). Die Marktanpassung muss deshalb geschätzt werden. Allgemein lässt sich feststellen, dass aufgrund des im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheren Baukostenniveaus in der Stadt Kempten und des nur mäßigen Anstiegs für Guthabenzinsen, damit einhergehend mit einem eingeschränkten Angebot alternativer, attraktiver Kapitalanlageprodukte, hier ein Zuschlag angesetzt werden müsste. Allerdings lässt der deutliche Anstieg des Darlehenszinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und die aktuell hohe Inflationsrate den Kreis der Nachfrager wiederum kleiner werden, was den o.g., positiven Merkmalen wiederum entgegengesetzt werden muss.

Weiterhin müssten Besonderheiten hinsichtlich des Erbbaurechts beachtet werden.

Käufer von Immobilien bevorzugen grundsätzlich das Volleigentum aus Grund und Boden und Gebäude. Nur in besonders nachgefragten Gebieten, in denen das Volleigentum auf einem sehr hohen Niveau liegt, wird auch das bebaute Erbbaurecht spürbar nachgefragt, da es einen deutlich geringeren „Einstandspreis“ besitzt.

Hinsichtlich der vertraglichen Bindungen bestehen hier keine wesentlichen Vorteile. Zum einen besteht zwar eine Wertsicherungsklausel, die eher für den Erbbauberechtigten günstig ist, zum anderen ist aber die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes geringer als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags. D.h., der Erbbauzins muss bis zum Ablauf des Vertrags gezahlt werden, obwohl das Gebäude schon vorher keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr abwirft.

Und schließlich sind noch strukturelle Einflüsse zu berücksichtigen.

Denn, sofern der Erbbauzins untergeht, kann der Erbbaurechtsgeber eine Wiedereinsetzung des Erbbauzinses nicht dadurch verlangen, dass er notwendige Zustimmungen gemäß § 5 ErbauRG (z. B. Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden) versagt. Der Erbbauberechtigte kann hingegen gemäß § 7 ErbauRG verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden. Hinsichtlich der mit diesen Paragraphen einhergehenden Erschwernisse (Kosten und Mühsal zur Erlangung von Zustimmungserklärungen) muss noch ein Abschlag vorgenommen, der rd. 2 % des Werts des Erbbaurechts, mindestens jedoch 500 € und höchstens 25 % des Werts der Reallast beträgt¹.

In Verbindung mit den allgemeinen Marktverhältnissen und den Besonderheiten beim Erbbaurecht muss hier nun ein deutlicher Marktanpassungsabschlag in Ansatz gebracht werden, der mit rd. 15 % als marktgerecht erachtet wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist nun noch die Wertminderung hinsichtlich des beschriebenen Reparaturstaus zu berücksichtigen. Aufgrund des relativ geringen Umfangs im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts wird dieser pauschaliert nach Erfahrungswerten in die Bewertung eingestellt.

¹ Diese Wertgrenzen beruhen auf Erfahrungssätzen aus gerichtlichen Verfahren und wurden im Einvernehmen mit Zwangsversteigerungsgerichten als maßgeblich für die Verkehrswertermittlung festgelegt (vgl. GuG 5/2009 Dr. Tillmann: Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten - Besonderheiten in Zwangsversteigerungsverfahren).

3.3 Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

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

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktadaption durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungsstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

Der Ertragswert

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

Einfamilienhaus	88 m ² WF x 10,00 €/m ² x 12 Mon. =	10.560 €
Jahresrohertrag		10.560 €
Mietausfallwagnis	2% v on 10.560 € =	211 €
Verwaltung	325 €/Nutzungseinheit x 1 WE =	325 €
Instandhaltung	12,50 €/m ² WF x 88 m ² =	1.100 €
	90 €/Stpl. x 1 Stpl. =	90 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 16% v om Jahresrohertrag)	-1.726 €
Jahresreinertrag		8.834 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,50%	
jährliche Bodenwertverzinsung	Bodenwert 294.120 € x 0,0250 =	-7.353 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		1.481 €
geschätzte Restnutzungsdauer 26 J.		
Kapitalisierungsfaktor bei 2,50% und Restnutzungsdauer von 26 J. :	18,95	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	1.481 € x 18,95 =	28.065 €
zuzüglich Wert des Bodennutzungsrechts		185.957 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		214.022 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Reparaturstau (v gl. Sachwert)	-7.500 €
Ertragswert		206.522 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Für Kempten existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann für Bestandsobjekte eine Spanne von etwa 9,00 bis 12,00 €/m² WF (monatlich nettokalt) angegeben werden.

¹ Vgl. insbesondere:

Internetplattformen „immobilienscout24“, „homeday“, HVB-Marktbericht 3/2022 und IVD Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2022

Aufgrund der geringen Größe der Wohnfläche, wobei die relative Miete bei geringer werdender Wohnfläche steigt, aber auch des zu einfach tendierenden Ausstattungsstandards wird hier ein Ansatz im unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet. Die Garagennutzung kann diesem Ansatz subsumiert werden.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an.

Bodenwert

Hier wird zunächst der Bodenwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts (jährliche Bodenwertverzinsung) herangezogen, aber dann im Unterschied zum üblichen Ertragswertverfahren nur noch der Wert des Bodennutzungsrechts addiert.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Marktlage dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier eine, allerdings relativ weite Spanne von 1,0 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich jedoch um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko einer Immobilieninvestition im Kemptener Raum aber seit jeher deutlich geringer ist, der Liegenschaftszinssatz zwar auch dem Druck des steigenden Darlehenszinsniveaus auf dem Kapitalmarkt ausgesetzt ist, aber deutlich langsamer und träger auf Veränderungen als der Kapitalmarktzinssatz reagiert, hier aber auch das Erbbaurecht berücksichtigt werden muss, wobei der Erbbauzinssatz i.d.R. etwas höher liegt als der Liegenschaftszinssatz, muss ein Zinssatz im mittleren Bereich der angegebenen Spanne herangezogen werden².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist abschließend ebenfalls der Reparaturstau zu berücksichtigen (vgl. Sachwertermittlung).

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 1820 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2022

² In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Doppelhaushälften in der Regel nach Substanzwertaspekten und zur Eigennutzung gehandelt. Der Erwerb solcher Objekte zur reinen Renditeerzielung spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über den Marktangepasungsfaktor die Lage auf dem Grundstücksmarkt, weiterhin auch sonstige Besonderheiten (insbesondere Erbbaurechtsbesonderheiten) berücksichtigt wurden und schließlich der zusätzlich ermittelte Ertragswert zwar vom Sachwert nach unten abweicht, aber in einem nicht unüblichen Maße und diesen dadurch stützt, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitergehende Anpassungen übernommen werden.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Sachwert, vor objektspezifischer Besonderheiten	239.817 €
Wert des Bodennutzungsrechts	185.957 €
entspricht	78%
Ertragswert, vor objektspezifischer Besonderheiten	214.022 €
Abweichung Ertragswert v om Sachwert	-11%
relativer Wert WF, vor objektspezifischer Besonderheiten	2.725 €/m ²
objektspezifische Besonderheiten	-7.500 €
Verkehrswert	230.000 €

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, der nicht durchführbaren Innenbesichtigung (wobei aber ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt wurde) und den sonstigen in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, also

im Sinne des Werts eines erbbauzinsfreien Erbbaurechts,

geschätzt:

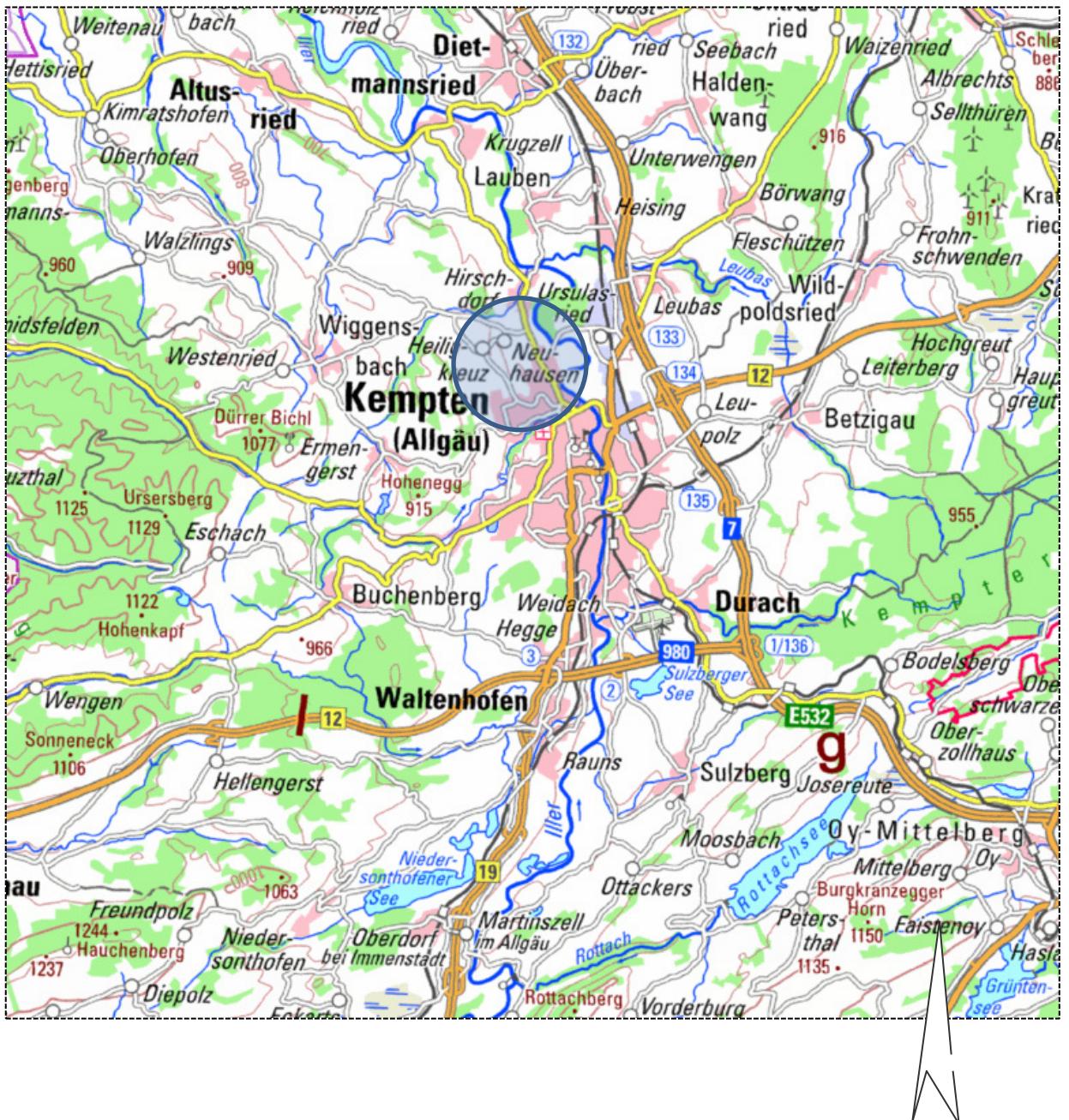
230.000 €

(zweihundertdreißtausend Euro)

Landsberg am Lech, 21.02.2023¹

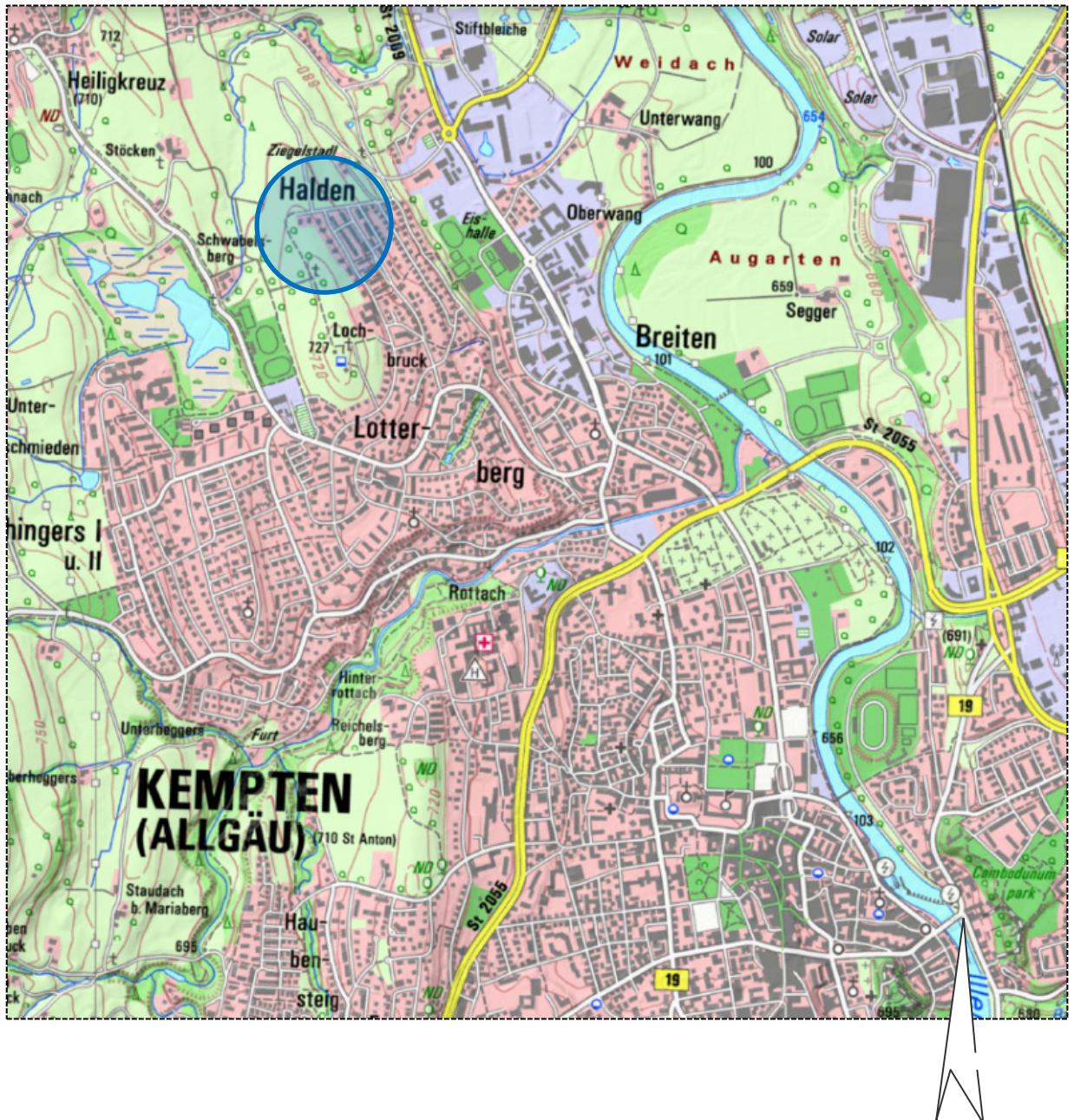
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, 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



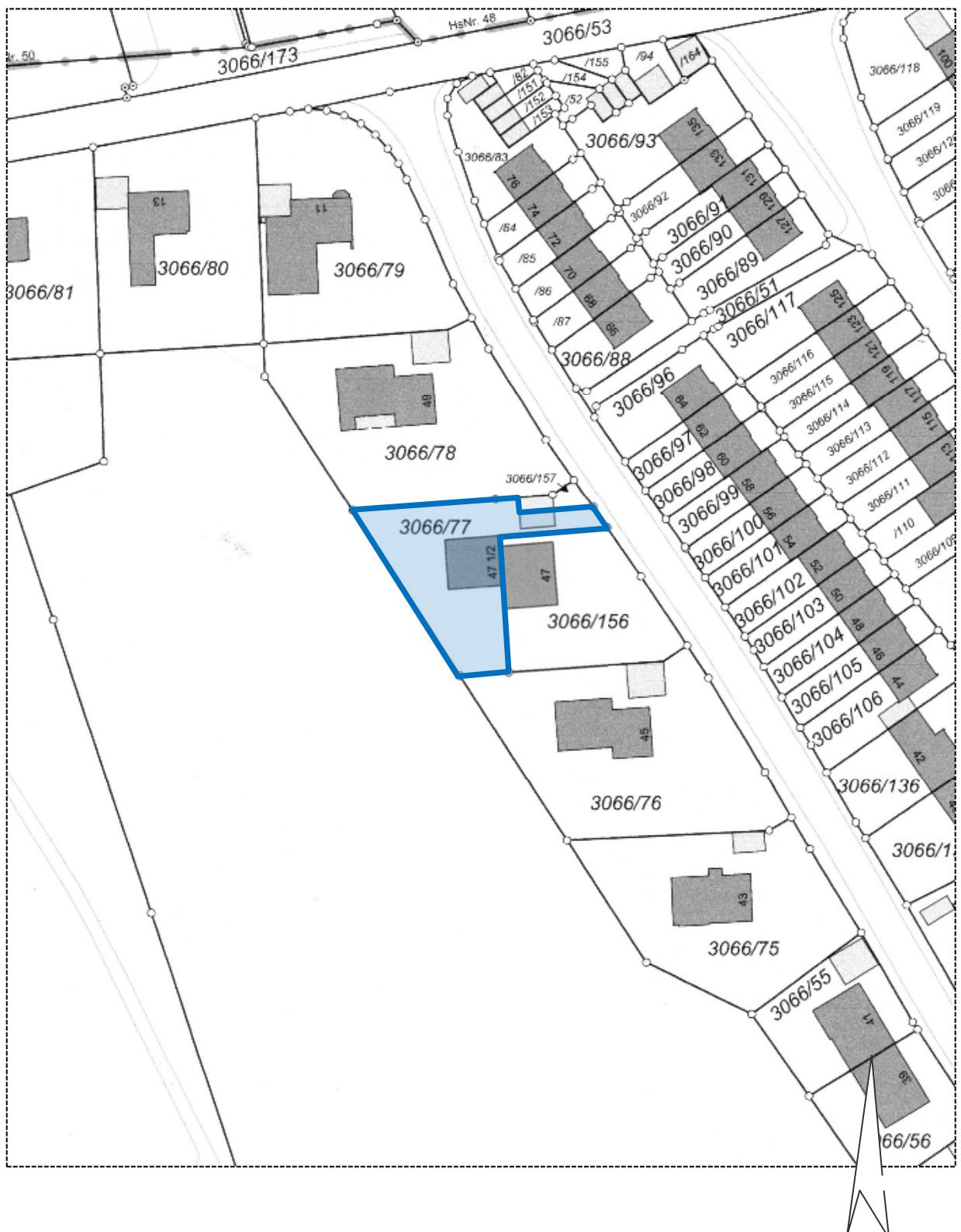
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹



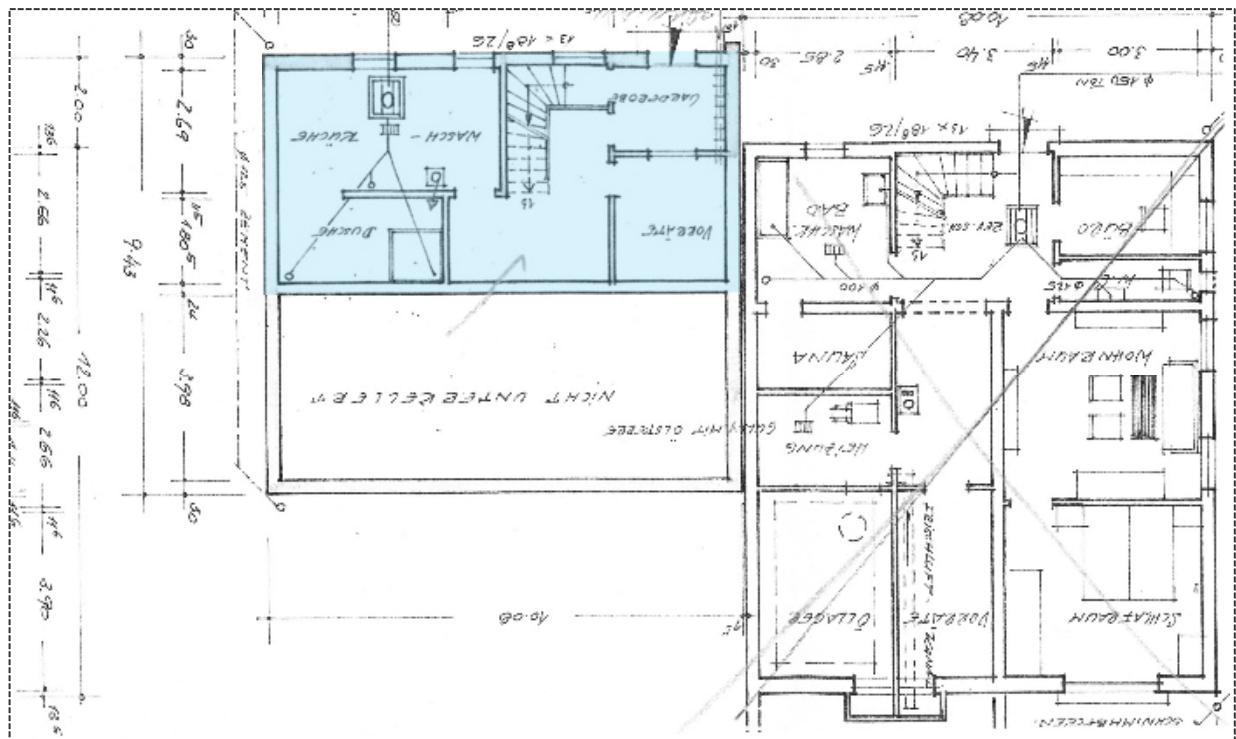
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild¹



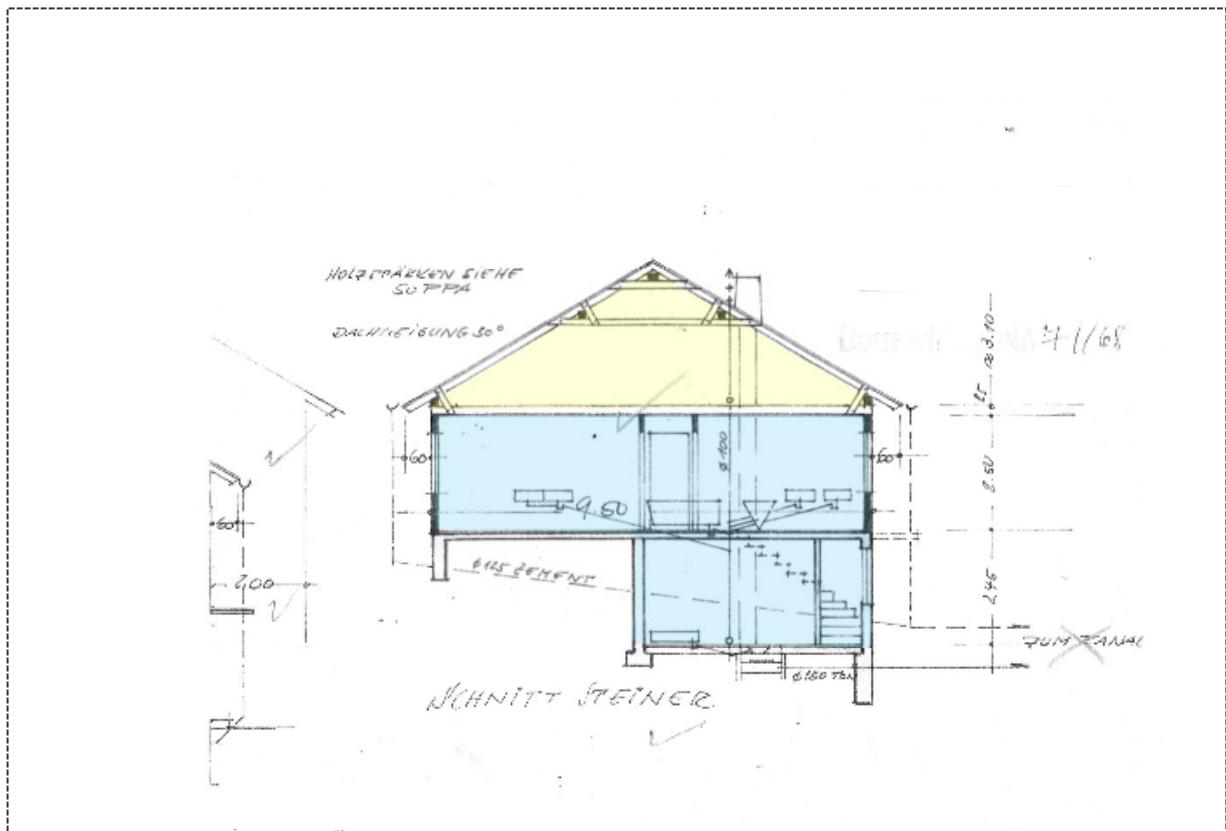
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss Untergeschoß¹



¹ Die nicht genordeten Grundrisspläne sind um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Schnitt



Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche

Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	UG	10,08 m	5,15 m	51,91 m ²	100%	51,91 m ²
	EG	10,11 m	9,50 m	96,05 m ²	100%	96,05 m ²
	DG	10,11 m	9,50 m	96,05 m ²	75%	72,04 m ²
	Summe			244,01 m ²		220,00 m ²
Garage	gerundet			245 m ²		220 m ²
	EG	6,50 m	3,00 m	19,50 m ²	0%	0,00 m ²
	Summe			19,50 m ²		0,00 m ²
	gerundet			20 m ²		0 m ²

Zusammenstellung der WF

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
			Faktor 1,00		NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
UG	Garderobe	4,42 m ²	4,42 m ²	4,42 m ²				
EG	Flur	4,91 m ²	4,91 m ²	4,91 m ²	4,91 m ²			
	Küche	14,28 m ²	14,28 m ²	14,28 m ²	14,28 m ²			
	Bad	6,66 m ²	6,66 m ²	6,66 m ²	6,66 m ²			
	Wohnzimmer	24,16 m ²	24,16 m ²	24,16 m ²	24,16 m ²			
	Schlafzimmer	17,22 m ²	17,22 m ²	17,22 m ²	17,22 m ²			
	Gast	15,94 m ²	15,94 m ²	15,94 m ²	15,94 m ²			
	Treppenlauf	2,70 m ²	2,70 m ²	2,70 m ²	2,70 m ²			
	Summe			87,59 m ²				
	gerundet			88 m ²	85,87 m ²	96,05 m ²	10,18 m ²	11%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens). Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenzusammenstellung der seinerzeitigen Baugenehmigung entnommen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der tatsächliche Ausbau heute eine größere Wohnfläche ergibt.

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Nördliche Zugangssituation



Blick von Osten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Osten auf die Doppelhaushälfte



Zusätzliche Garage



Garagenzufahrt

