

Von der Industrie- und Handelskammer
Würzburg-Schweinfurt öffentlich
bestellte und vereidigte sowie
qualifizierte Sachverständige

Stephan Schulz

Dipl.-Ing. Architekt

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten
Chartered Surveyor
Geschäftsführer

Christian Weis

Dipl.-Ing. (FH)

Schäden an Gebäuden
Geschäftsführer

Markus Stürzenberger

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Geschäftsführer

Petra Hartmann

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F
Angestellte Sachverständige

Eduard Hartmann

Dipl.-Ing. (FH)

Konfliktlösung am Bau
in Kooperation



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Wertheim, Mühlenstraße 49, Haus 2

Wohnung: Nr.: 2.6 im 3. Obergeschoss

Datum: 27.02.2024

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 30/23 – S23168

**HSP Bau- und Immobilien-
sachverständige GmbH & Co. KG**

Hauptsitz Würzburg

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9

Niederlassung Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	11
5. Situation am Immobilienmarkt	19
Teil B: Bewertung	23
6. Wertermittlungsverfahren	23
7. Bodenwert	24
8. Ertragswert	25
9. Verkehrswert	29
Teil C: Anlagen	30
10. Fußnoten	30

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Miteigentumsanteil an einer Wohnung sowie zwei Sondereigentume an Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage	
Adresse	Mühlenstraße 49, 97877 Wertheim	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	23.01.2024	
Baujahr	1997	
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Stahlbetondecken	
Modernisierung	einzelne Bauteile	
Bauzustand	durchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	m ²	2.259
Wohnfläche	m ²	78
Bodenwertanteil Wohnung	€	13.451
Ertragswert Wohnung	€	162.088
Verkehrswert Wohnung	€	162.000
Ertragswert Stellplatz Nr. 9	€	12.973
Verkehrswert Stellplatz Nr. 9	€	13.000
Ertragswert Stellplatz Nr. 10	€	12.973
Verkehrswert Stellplatz Nr. 10	€	13.000

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

54,13/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit einem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2.6 bezeichnet.

Je 1/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit einem Sondereigentum an einem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 und Nr. 10 bezeichnet.

Adresse:

Mühlenstraße 49, 97877 Wertheim.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22, 97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG wird die Erholung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 12.12.2023.

Grundbuchauszüge vom 21.11.2023.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Teilungserklärung vom 29.11.1996.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 23.01.2024 statt.

Anwesend war die Unterzeichnerin.

Auf mehrmaliges Klingeln öffnet niemand.

Die Unterzeichnerin beginnt mit der Augenscheinnahme des Gemeinschaftseigentums um 10:05 Uhr.

Ende der Augenscheinnahme 10:20 Uhr.

Eine weitere Augenscheinnahme des Wohnungseigentums fand am 02.02.2024 statt.
Anwesend war der Eigentümer sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der ersten Augenscheinnahme angenommen:
23.01.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnungen:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Wertheim, Wohnungsgrundbuch,
Nummer 13748,
54,13/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1832, verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss des Hauses Nr. 2 sowie
einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2.6 gekennzeichnet.

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Wertheim, Teileigentumsgrundbuch,
Nummer 13762,
1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1832, verbunden mit dem
Sondereigentum an dem mit Nr. 9 bezeichneten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Wertheim, Teileigentumsgrundbuch,
Nummer 13763,
1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1832, verbunden mit dem
Sondereigentum an dem mit Nr. 10 bezeichneten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Nr. 13731 bis Nr. 13781).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung

a) beim Erstverkauf durch

b) im Wege der Zwangsvollstreckung,

c) durch den Konkursverwalter,

d) durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungs- bzw. Teileigentum weiterveräußern.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29. November 1996 Bezug genommen.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.

Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, ist folgendes Recht eingetragen:

An allen drei Sondereigentumen, lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 02.10.2023 (2 K 30/23).

Eingetragen (TBB011/538/2023) am 09.10.2023.

Baulast:

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Landkreis Main-Tauber-Kreis,
Stadt Wertheim.

Die Stadt Wertheim liegt mit ihren ca. 23.000 Einwohnern im Norden des Main-Tauber-Kreises, direkt an der Grenze des Bundeslandes Bayern.

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Wertheim vorhanden.

Erschlossen wird die Stadt Wertheim durch mehrere Land- und Kreisstraßen. Ein Anschluss an die Bundesautobahn A3 ist über die Anschlussstellen Wertheim (ca. 11 km) und Marktheidenfeld (ca. 9 km) möglich.

Die umgebende Bebauung ist von mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt. Östlich schließen Flächen der Land- und Forstwirtschaft an. Westlich verläuft die Tauber.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 57 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 39 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 2.259 m².

Topografie:

Das Grundstück weist von Ost nach West ein erhebliches Gefälle auf.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist.

Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Bis auf die Gebäudeflächen und die Verkehrsflächen ist die Oberfläche des Grundstücks bepflanzt.

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Das Baujahr des Hauses ist gemäß Planunterlagen 1997.

4.2 Baukonzeption

Das Anwesen besteht aus zwei Häusern mit jeweils 3 Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Beide Häuser verfügen über ein gemeinsames Garagengeschoss. Das Anwesen verfügt über 2 Hauseingänge und insgesamt 23 Wohneinheiten.

In der Tiefgarage sind insgesamt 28 Stellplätze vorhanden.

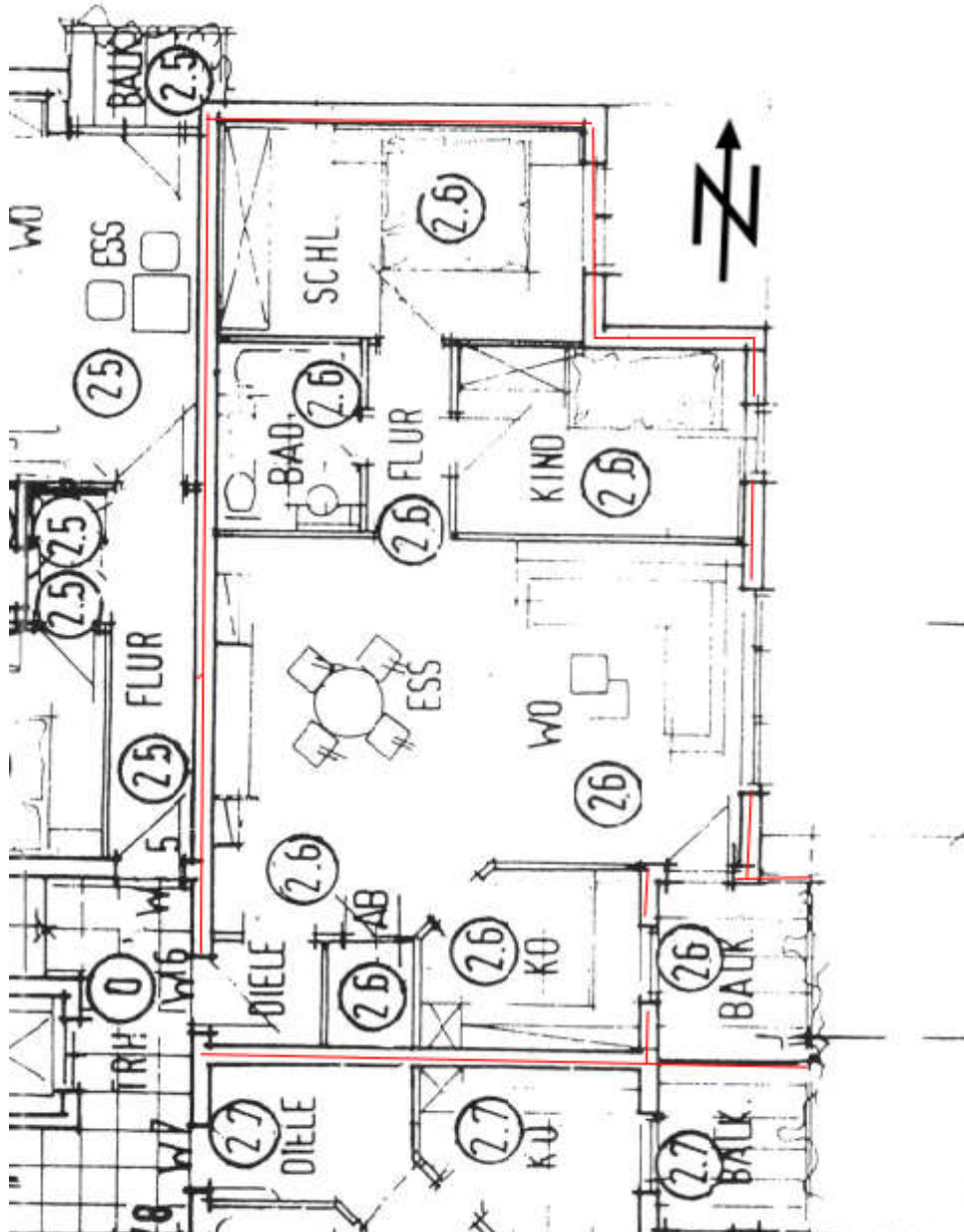
Im Freien befinden sich 4 weitere Stellplätze.

4.3 Wohnungskonzeption

Die Wohnungstüre führt in eine Diele. Von der Diele aus werden erschlossen: Abstellraum, Küche, Wohn-Ess-Bereich. Die Loggia ist über den Wohn-Ess-Bereich und über die Küche erreichbar. Die Diele geht in einen Flur über. Vom Flur aus werden erschlossen: Kinderzimmer, Schlafzimmer und das Bad.

4.4 Pläne

Wohnungsgrundriss:

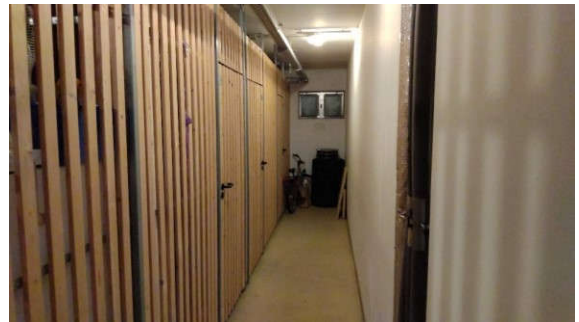


4.5 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

4.5.1 Gemeinschaftseigentum

Außenwände	Obergeschosse: Mauerwerk, verputzt. Garagengeschoss: Stahlbeton.
Dach	Holzdachstuhl als Satteldach. Dachhaut: Betondachsteine.
Fenster	Zweifach-Verglasung in Kunststoffrahmen.
Sonnenschutz	Verdeckte Rollladenkästen mit innenliegendem Gurtwickler.
Innenwände	wahrscheinlich massiv.
Decken	Stahlbetondecken.
Treppenhaus	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag. Wandbeläge: verputzt und gestrichen. Deckenbeläge: Anstrich. Fußboden: Naturstein.
Kellergeschoss	Es ist ein Trocknerraum sowie ein gemeinsamer Waschaum vorhanden.
Heizung	Gas-Zentralheizung, nach Angabe im Jahr 2023 erneuert.
Wärmeabgabe	Kompaktheizkörper mit Thermostatventil.
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizkessel.
Sonstige technische Ausstattung	Personenaufzug vorhanden. Tragfähigkeit 450 kg, 6 Personen.
Außenanlagen	Verkehrswege mit Betonsteinen gepflastert. Nach Angabe wurde das Pflaster sowie die Außentreppe vor ca. 3 Jahren erneuert.

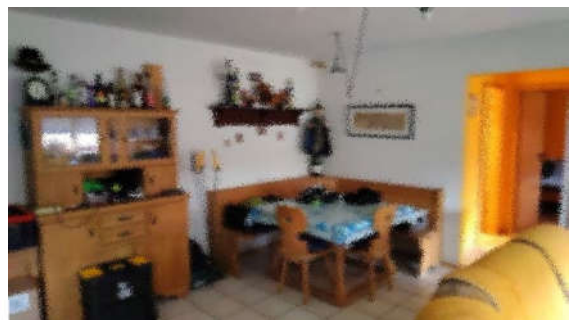
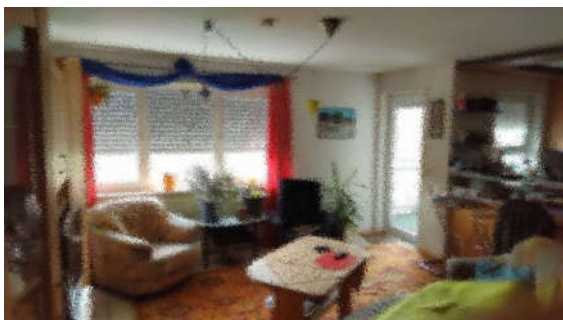
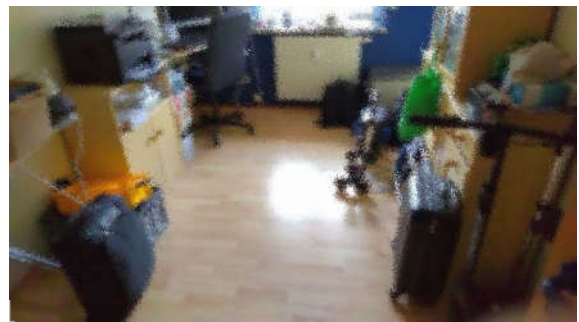
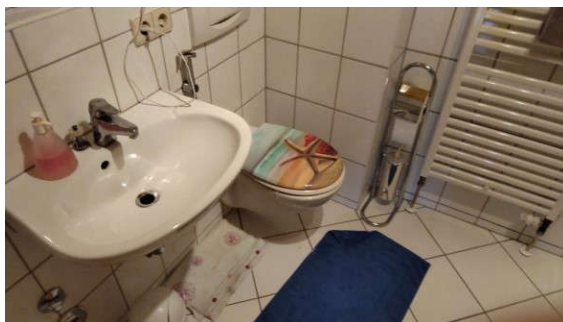
Fotos:



4.5.2 Sondereigentum Wohnung

Fußböden	Fliesen, teilweise Laminat.
Wand-/Deckenbeläge	Wände: teilweise Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Putz mit Anstrich (Mineralputz) Decken: Raufaser mit Dispersionsanstrich.
Innentüren	Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Holzumfassungszarge. Übrige Türen: glatte, furnierte Holztüren in Umfassungszargen.
Sanitäreinrichtung	Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit integrierter Duschköglichkeit und Unterputzarmatur. Boden: Fliesen. Wände: Fliesen. Decke: Raufaser mit Dispersionsanstrich. Zusätzliche Heizmöglichkeit: Handtuchheizkörper.
Sonstige technische Ausstattung	Auf der Loggia ist eine Markise mit Handkurbel vorhanden. Nach Angabe ist in jedem Raum ein Antennenanschluss vorhanden.

Fotos:



4.5.3 Sondereigentum Tiefgaragenstellplätze

Oberflächen

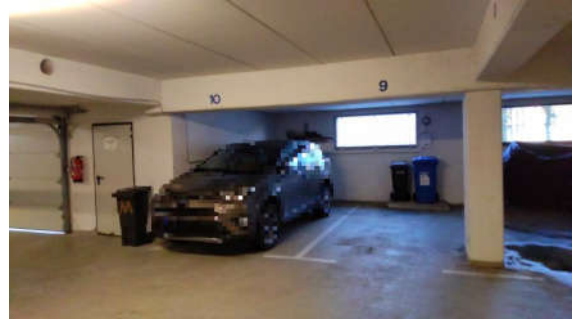
Boden: Beton, beschichtet.

Wände/Decken: Anstrich.

Sonstige technische Ausstattung

Jeder Stellplatz ist mit einem Stromanschluss ausgestattet. Momentan 220 Volt mit der Möglichkeit auf 380 Volt zu erhöhen.

Fotos:



Nr.10

Nr.9

4.6 Bauzustand

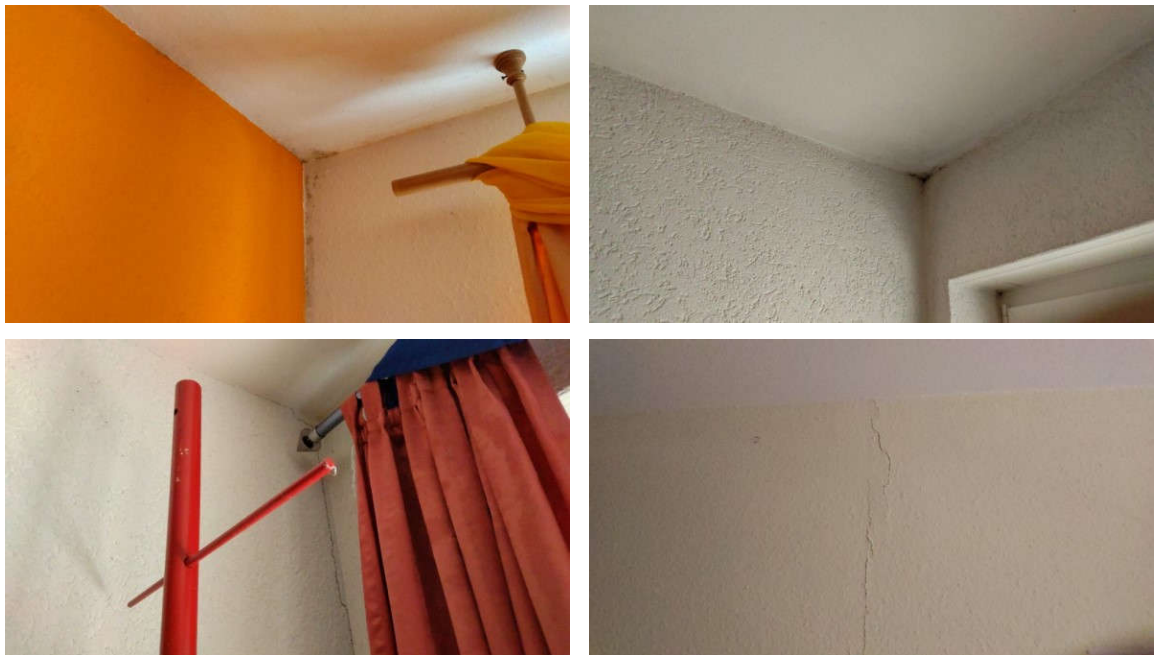
Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahe wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen oder dem Unterzeichner angezeigt:

- Wohnzimmer/Schlafzimmer: An den Außenwänden sind in den oberen Raumecken teilweise Verfärbungen sowie schwärzliche Spuren zu erkennen.
- Wohnzimmer/Zimmer: An den Innenwänden sind mittig und im Randbereich einzelne Risse erkennbar, Rissbreite geschätzt bis zu 3 mm.

Fotos:



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand des Wohn- und Gemeinschaftseigentums ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes in folgendem Punkt verbessert:

- Erneuerung des Heizkessels

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.7 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden vom Unterzeichner ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreiskennwerten und Kaufpreiskennwerten anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich. Am Immobilienmarkt ist die hälftige Anrechnung von Freisitzflächen üblich.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

Bruttogrundfläche	m ²	3.152
Grundstück,	m ²	2.259
Wertrelevante Geschossflächenzahl		0,95
Wohnfläche, gesamt	m ²	78

5. Situation am Immobilienmarkt

Demografie:³

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Stadt Wertheim:

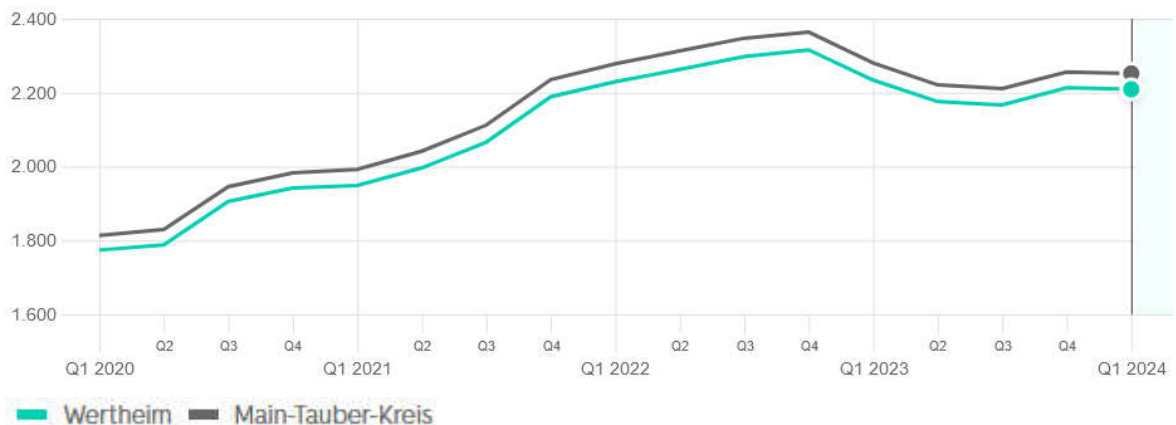
2020	2021	2025	2030	2035	2040
22.879	22.892	22.924	23.049	23.176	23.269

Main-Tauber-Kreis:

2020	2021	2025	2030	2035	2040
132.684	132.865	133.337	134.316	135.202	135.842

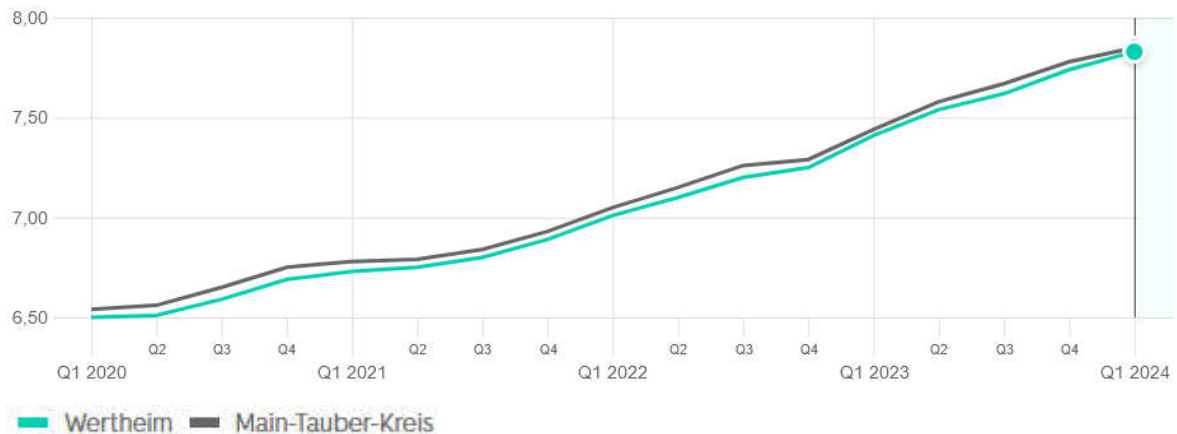
Die Prognose weist für den Main-Tauber-Kreis sowie die Stadt Wertheim insgesamt eine stabile Entwicklung aus.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnungen in Wertheim⁴:



Die durchschnittlichen Angebotspreise sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Verlauf des Jahres 2022 und des ersten Quartals 2023 ist ein Rückgang der Angebotspreise zu beobachten. Ab dem dritten Quartal 2023 werden wieder leicht steigende Angebotspreise festgestellt. Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Entwicklung von Angebotsmieten für Wohnungen in Wertheim⁵:



Die durchschnittlichen Angebotsmieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Mietangebote:

In Wertheim werden gegenwärtig 2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand zur Miete angeboten⁶:



NEU NEU ... GROßZÜGIGE WOHNUNG MIT HERRLICHEM SW-BALKON

📍 Wertheim, Main-Tauber-Kreis

770 € **103 m²** **3**
Kaltmiete Wohnfläche Zi.

Balkon/Terrasse Einbauküche Keller ...



Schöne 3 ZKB Wohnung, Waschküche...

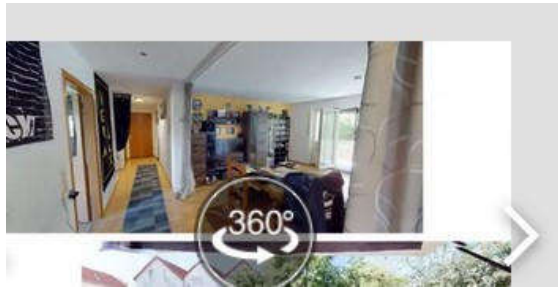
📍 Marktplatz 18, Wertheim, Main-Tauber-Kreis

700 € **97 m²** **3**
Kaltmiete Wohnfläche Zi.

Einbauküche

Kaufangebote:

In Wertheim und Kreuzwertheim werden gegenwärtig 5 Eigentumswohnungen der Baujahresgruppe 1985 – 2005 zum Kauf angeboten:



Optimal als Kapitalanlage: Intelligent ...

0.82 km | 📍 Am Tannenberg 1, Wertheim, Main-Tau...

175.000 € **79,65 m²** **3**
Kaufpreis Wohnfläche Zi.

Balkon/Terrasse Einbauküche Keller ...



NEU Großzügige

Dachgeschosswohnung in...

📍 Kreuzwertheim, Main-Spessart (Kreis)

175.000 € **84,27 m²** **3**
Kaufpreis Wohnfläche Zi.

Balkon/Terrasse Einbauküche Keller ...



Wertheim-Reinhardshof: große 3-Zi.-ETW mit Balkon und Stellplatz

📍 Wertheim-Reinhardshof (Reinhardshof)

✓ Balkon, Stellplatz

249.500 € 100 m² 3 Zi.



2 Zimmer Eigentumswohnung Erdgeschoß in Wohnanlage „Kleiner Weg“ incl. Stellplatz...

📍 Wertheim (Bestenheid)

✓ Erdgeschoss, Bad mit Wanne, Einbauküche, Balkon,...

145.000 € 58,18 m² 2 Zi.



– Gepflegte und sofort verfügbare Eigentumswohnung mit Balkon i.

📍 Wertheim / Wartberg (Wartberg)

✓ Einbauküche, Tiefgarage, Stellplatz

155.000 € 66 m² 2 Zi.

Verkäufe:

In den Jahren 2020 - 2022 wurden in Wertheim, in Lagen mit vergleichbaren Bodenrichtwerten, 8 Eigentumswohnungen veräußert:⁸

Nr.	Verkauf	Straße	Baujahr	WF	€/m ²
1	2020	Am Tannenber	1990 - 1995	65 m ²	1.692 €
2	2020	Am Tannenber	1990 - 1995	88 m ²	1.182 €
3	2020	Mühlenstraße	1990 - 1995	110 m ²	2.545 €
4	2020	Am Tannenber	1990 - 1995	86 m ²	1.453 €
5	2021	Am Tannenber	1990 - 1995	79 m ²	1.899 €
6	2021	Am Tannenber	1990 - 1995	76 m ²	2.500 €
7	2021	Am Tannenber	1990 - 1995	86 m ²	1.453 €
8	2022	Am Tannenber	1990 - 1995	109 m ²	2.569 €

Die Ausstattung und Beschaffenheit sowie die genaue Lage sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Teil B: Bewertung

6. Wertermittlungsverfahren

Durch die Gutachterausschüsse werden aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen anhand von Berechnungsmodellen Daten für die Wertermittlung abgeleitet. Anhand dieser Daten können bei modellkonformer Anwendung zutreffende Verkehrswerte ermittelt werden.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.⁹

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Grundstücken, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind hier insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungshäuser) und Garagen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Für eine sichere Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegen keine Vergleichspreise vor, deren wertbestimmende Kriterien hinreichend genau bekannt sind. Für eine Ertragswertermittlung liegen hinreichend Daten vor. Die Bewertung erfolgt daher im Ertragswertverfahren.

Tiefgaragenstellplätze:

Die zu bewertenden Tiefgaragenstellplätze sind in der Rechtsform des Teileigentums aufgeteilt. Im Marktgeschehen werden Tiefgaragenstellplätze als wirtschaftliche Einheit mit einer Wohnung gehandelt. Die Tiefgaragenstellplätze werden aus Gründen der Vergleichbarkeit ebenfalls im Ertragswertverfahren bewertet.

7. Bodenwert

Aufgrund fehlender Vergleichspreise ist kein unmittelbarer Vergleich möglich. Für einen mittelbaren Vergleich liegen verwertbare Daten vor.

Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert¹⁰ herangezogen.

Geltungsbereich: Wertheim, Bodenrichtwertnummer 00100100, baureifes Land im Allgemeinen Wohngebiet.

Zum Bodenrichtwertstichtag: 01.01.2023: 110 €/m². erschließungsbeitragsfrei.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und dem möglichen Maß der baulichen Nutzung, der Lagermerkmale, der Beschaffenheit und des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes entspricht das Grundstück den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke im Geltungsbereich des Bodenrichtwerts.

Bodenwertermittlung:

Wohnung:

54,13/1000 Miteigentumsanteil	MEA	0,05413		
Grundstücksgröße	m ²	2.259		
Bodenrichtwert, ebf	€/m ²		110,00 €	
Bodenwertanteil				13.450,76 €

Tiefgaragenstellplätze:

1/1.000 Miteigentumsanteil	MEA	0,001		
Grundstücksgröße	m ²	2.259		
Bodenrichtwert, ebf	€/m ²		110,00 €	
Bodenwertanteil				248,49 €

8. Ertragswert

Marktüblich erzielbare Erträge:

Grundlage der Ertragswertberechnung sind die Erträge, die über einen längeren Zeitraum, unabhängig von kurzzeitigen Konjunkturlenflüssen, marktüblich zu erzielen sind.

Für die Kommune und die Region des Bewertungsobjektes liegt kein Mietspiegel vor.

Die zu bewertende Wohnung wird hinsichtlich ihrer Beschaffenheit als marktgängig angesehen. Nach Auswertungen von Angebotsmieten¹¹ und eigenen Erhebungen¹² wird unter Berücksichtigung der mietpreisbildenden Kriterien folgende Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche als marktüblich erzielbar eingeschätzt und der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt:

Wohnung:	7,50 €/m ²
Tiefgaragenstellplätze:	50 €/STP

Bewirtschaftungskosten:

Für die Ertragswertberechnung werden die üblicherweise anzusetzenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Dies sind die vom Eigentümer zu tragenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, sowie das Mietausfallwagnis. Es sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewendet wurden.¹³

Liegenschaftszinssatz:

Für das vorliegende Anwesen sind dem Verfasser keine Liegenschaftszinssätze aus unmittelbaren Vergleichsobjekten bekannt.

Landkreis Würzburg, Immobilienmarktbericht 2022, Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern ab 4 Wohneinheiten:¹⁴

	bis 150,00 €/m ²	Bodenrichtwertniveau		
		151,00 €/m ² - 300,00 €/m ²	301,00 €/m ² - 450,00 €/m ²	über 450,00 €/m ²
Liegenschaftszins (%)		2,4	2,0	1,8
Standardabweichung		0,7	1,1	0,8

Eine bundesweit übliche Zinsspanne¹⁵ beträgt für:

Eigentumswohnungen: 1,5 % bis 4,5 %

Für die zu bewertenden Eigentumswohnungen wird unter Berücksichtigung der Höhe der Erträge sowie der Restnutzungsdauer der zum Wertermittlungstichtag zutreffende Liegenschaftszinssatz auf 2,5 % geschätzt.

Für Garagen liegen der Unterzeichnerin keine ausgewerteten Liegenschaftszinssätze vor. Auch wenn die Garagen eigene Teileigentume darstellen, ist der wirtschaftliche Verbund zum Wohnungseigentum gegeben. Daher werden für die Garagen die gleichen Liegenschaftszinssätze wie für die Eigentumswohnungen herangezogen.

Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäude finden sich folgende Angaben¹⁶: Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre.

Für das zu bewertende Wohnungseigentum wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Modernisierungsgrad:

Es wurden keine, die Restnutzungsdauer verlängernden, Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Restnutzungsdauer:

Entsprechend dem Gebäudealter errechnet sich eine Restnutzungsdauer von gerundet 54 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.¹⁷

Ertragswertermittlung:

Der Gebäudereinertrag wird mit einem Vervielfältiger multipliziert, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist. Zu diesem Gebäudeertragswert wird der Bodenwert hinzuaddiert und ergibt den Ertragswert.

Wohnung:

	Einh.	F/V	EP	Faktor	Preis	Summe
Jahresrohertrag p.a.						7.020,00 €
Wohnfläche	m ²	78	7,50 €	12	7.020,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.						- 1.637,80 €
VPI Okt 2023	VPI	117,8				
Verwaltungskosten Wohnung	WE	1	421,00 €	-1	- 421,00 €	
Betriebskosten	%	0	7.020,00 €		- €	
Instandhaltungsk. Wohnen	m ²	78	13,80 €	-1	- 1.076,40 €	
Mietausfallwagnis	%	2,0	7.020,00 €	-1	- 140,40 €	
Grundstücksreinertrag p.a.						5.382,20 €
Bodenwertverzinsung	%	2,5	13.450,76 €	-1	- 336,27 €	
Gebäudereinertrag p.a.						5.045,93 €
Gebäudeertragswert	V	29,5	5.045,93 €			148.637,12 €
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	54				
Liegenschaftszinssatz (LZS)	%	2,5				
Bodenwert						13.450,76 €
Ertragswert						162.087,89 €

Plausibilisierung:

Die Kaufpreise der in den Jahren 2020 – 2022 verkauften Eigentumswohnungen in Wertheim, in Lagen mit vergleichbaren Bodenrichtwerten betragen bei einer Spanne von 1.453 €/m² bis 2.569 €/m² Wohnfläche im Mittel 1.912 €/m² Wohnfläche.

Die Spanne der in Wertheim annoncierten Eigentumswohnungen mit einem vergleichbaren Baujahr beträgt 2.077 €/m² bis 2.495 €/m² Wohnfläche im Mittel 2.322 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte Ertragswert entspricht einem Wertfaktor von 2.078 €/m² und wird unter Berücksichtigung der Beschaffenheit sowie der Marktentwicklung in den Jahren 2020 - 2024 als plausibel betrachtet.

Tiefgaragenstellplätze:

	Einh.	F/V	EP	Faktor	Preis	Summe
Jahresrohertrag p.a.						600,00 €
KFZ-Stellplätze/ Garagen	Stpl.	1	50,00 €	12	600,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.						- 161,80 €
VPI Okt 2023	VPI	117,8				
Verwaltungskosten Ga-Stpl.	Stpl.	1	46,00 €	-1	- 46,00 €	
Betriebskosten	%	0	600,00 €		- €	
Instandhaltungsk. Ga-Stpl.	Stpl.	1	103,80 €	-1	- 103,80 €	
Mietausfallwagnis	%	2,0	600,00 €	-1	- 12,00 €	
Grundstücksreinertrag p.a.						438,20 €
Bodenwertverzinsung	%	2,5	248,49 €	-1	- 6,21 €	
Gebäudereinertrag p.a.						431,99 €
Gebäudeertragswert	V	29,5	431,99 €			12.724,99 €
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	54				
Liegenschaftszinssatz (LZS)	%	2,5				
Bodenwert						248,49 €
Ertragswert						12.973,48 €

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 gerundet

Wohnung:	162.000,- €
Tiefgaragenstellplatz Nr.9:	13.000,- €
Tiefgaragenstellplatz Nr.10:	13.000,- €

Würzburg, 27.02.2024, Petra Hartmann



Dieses Werk darf nur ungekürzt vervielfältigt werden. Jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung der HSP Bau- und Immobiliensachverständige GmbH & Co. KG.

Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2023.

⁴ www.immoscout24.de

⁵ www.immoscout24.de

⁶ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé

⁷ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé

⁸ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

⁹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

¹⁰ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

¹¹ www.immoscout24.de; www.immowelt.de.

¹² Datenbank HSP Bau-, und Immobiliensachverständige.

¹³ ImmoWertV 2021 §12, §32, sowie Anlage 3

¹⁴ Gutachterausschuss Landkreis Würzburg, Immobilienmarktbericht 2022, 5.4.3
Liegenschaftszinssätze.

¹⁵ Empfehlung des IVD Bundesverband, Stand April 2023.

¹⁶ ImmoWertV 2021, Anlage 1

¹⁷ ImmoWertV 2021, Anlage 2