
Dipl.Ing.FH Architekt
Winfried Werrlein
Eichhornstraße 7
97070 Würzburg
Tel. 09 31/61 9 61-0
Fax. 09 31/61 9 61-61

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
der Eigentumswohnung Nr. 2
Ketterburgweg 6
97980 Bad Mergentheim**

Nr. 0907 / 24



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	5
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	8
3.2 Nutzungseinheiten.....	8
3.3 Gebäudekonstruktion.....	9
3.4 Ausstattung.....	10
4. Berechnungen.....	31
4.1 Wohnfläche.....	31
4.2 Nutzfläche.....	31
5. Wertermittlung.....	32
6. Bodenbewertung.....	34
7. Ertragswertverfahren.....	35
7.1 Ertragswert.....	37
8. Vergleichswertverfahren.....	38
9. Verkehrswert.....	38
10. Anlagen.....	39

- Eichhornstr. 7, 97070 Würzburg, Tel. 09 31/61 96 1-0, Fax 09 31/61 96 1-61, Gutachten Nr. 0907/24
E-mail: winfried@werrlein.de Internet: www.winfried-werrlein.de

Grundstücksgröße: 2.269 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an
sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2
bezeichneten Räumlichkeiten der Wohnung im
Untergeschoss 1 bestehend aus
Schlafen, Zimmer, Wohnen/Essen, Küche,
Speisekammer, Bad, Flur/Diele, WC/Dusche,
5 Abstellräume im Untergeschoss 1,
1 Abstellraum mit Nr. 2 im Untergeschoss 2.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.
Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der
Terrassenfläche Nr. 2.

I. Abteilung:

Eigentümer:

Wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des
Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in
der Wertermittlung davon ausgegangen wird,
dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken
abgelöst werden.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Vom Sachverständigen wurden folgende
Unterlagen beschafft:

Bei der Bauverwaltung der Stadt Bad
Mergentheim Baupläne zum Baugesuch
„Nutzungsänderung“ vom 16.03.2014, genehmigt
am 01.08.2014,

Lageplan M 1/1000,

Auszug aus dem Baulastenbuch.

Durch das Amtsgericht wurde ein
Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Ferner wird das Gutachten Nr. 0401/11 des
Unterzeichners vom 24.05.2011 über den
Verkehrswert des Grundstücks Ketterburgweg 6,
97980 Bad Mergentheim hinzugezogen.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 06.11.2024 statt.

Teilnehmer:

Der Eigentümer
Der Unterzeichner

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff-
oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine
Funktionsprüfungen der haustechnischen
Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch
Augenscheinnahme.

Besichtigt wurden die Wohnung,
das Treppenhaus und
die Gemeinschaftsräume im 2.UG.

1.11 Mietverhältnisse:

Die Wohnung ist zum Besichtigungszeitpunkt
nicht vermietet und nicht bewohnbar.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Main-Tauber-Kreis
Ort:	Bad Mergentheim

Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Verkehrsanbindung:	Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Bad Mergentheim verfügt über ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	2.269 m ²
Straßenfront:	ca. 46 m
Zuschnitt:	Nahezu rechteckig
Ebenheit:	Starkes Gefälle von Nord nach Süd (Hanglage)
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Anliegerverkehr
Besonderheiten:	Der nördliche Grundstücksteil ist unbebaut und unbebaubar. Dieser Bereich ist ungepflegt und überwuchert und der Natur überlassen.

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Schmale Anliegerstraße
-----------------	------------------------

Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltdecke, im Bereich des Grundstücks keine Gehsteige.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Nein
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen
Baurecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.5 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Bauart: Viergeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss.
Auf Grund der steilen Hanglage sind alle nach Süden orientierten Räume über dem natürlichen Gelände angeordnet.
Die hangseitigen Außenwände liegen auf Grund der steilen Lage überwiegend im Bereich des Erdreichs.

Baujahr: Das Gebäude wurde ursprünglich vermutlich um 1938 als Sanatoriumsgebäude errichtet und in den 1960er Jahren umgebaut und erweitert.
1987 wurde das Objekt in ein Seniorenpflegewohnheim umgewandelt.
1997 wurden weitere Umbauten vorgenommen.
Nach der Insolvenz des Vorbesitzers war das Gebäude längere Zeit ungenutzt.
Laut den vorliegenden Unterlagen und der Auskunft des Wohnungseigentümers wurde das Gebäude zwischen 2014 und 2015 im Innenbereich für eine Wohnnutzung umgebaut.

3.2 Nutzungseinheiten

2.Untergeschoss:	Abstellräume, Kellerräume, Technikraum
1.Unteregeschoss:	Wohnräume
Erdgeschoss:	Wohnräume (laut Plan)
1.Obergeschoss:	Wohnräume (laut Plan)
2.Obergeschoss:	Wohnräume (laut Plan)
Dachgeschoss:	Wohnräume (laut Plan)

Auf Grund der Aussage des anwesenden Wohnungseigentümers wurde bei der Umnutzung und der sog. Modernisierung die tragende Gebäudehülle nur geringfügig verändert.

Sämtliche notwendigen Umbaumaßnahmen fanden überwiegend im Innenbereich statt.

Diese Angaben decken sich weitgehend mit den von außen gewonnenen Eindrücken des Unterzeichners.

Für die Beschreibung der Tragkonstruktion wird deshalb teilweise die Baubeschreibung aus dem Gutachten des Unterzeichners 0401/11 übernommen welches im Auftrag des Amtsgerichts Crailsheim 2011 unter dem Aktenzeichen K 2/11 erstellt wurde.

Für die Richtigkeit der Angaben im Bereich des Gemeinschaftseigentums kann auf Grund nicht möglicher Besichtigung des Gesamtobjektes keine Gewähr übernommen werden.

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Beton und Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton-Massivdecke
Umfassungswände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken
Innenwände:	Mauerwerk, Ständerwände (neu)
Treppe vom KG zum DG:	Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich auf Wärmedämm-Verbundsystem (neu)
Sockel:	Putz mit Anstrich auf Wärmedämm- Verbundsystem (neu)
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, teilweise Massivdach
Dachform:	Flachdach, Satteldach

Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung, Zinkblech, im Flachdachbereich Bitumen-Schweißbahnen
Spenglerarbeiten:	Zinkblech
Kamin:	Fertigteilkamin
Hauseingang:	Aluminiumhaustüre mit Isolierverglasung
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung (neu)
Innentüren:	Spantüren, lackiert (neu im Zuge der Umbaumaßnahmen)

3.3.1 Balkon

Konstruktion:	Ausragende Stahlbeton-Massivplatte, Stahlkonstruktion, Terrasse
Bodenbelag:	Metallroste, Betonplatten
Geländer:	Stahlrahmen mit Aluminium-Lochblechfüllung

3.4. Ausstattung

Laut Angabe des Wohnungseigentümers ist die Wohnung seit Dezember 2016 unbewohnt.

Zum Zeitpunkt des Auszugs der Mieter 2016 wurde Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände der Hangseite festgestellt.

Laut Auskunft des Wohnungseigentümers wurden daraufhin die hangseitigen Außenwände durch die Eigentümergemeinschaft saniert und abgedichtet.

Der Eigentümer hat beim Termin angegeben, dass die Wohnung im Innenbereich daraufhin durch ihn nochmals komplett im Bereich der Boden-, Wand-, Deckenoberflächen modernisiert wurde.

Ende 2021 kam es auf Grund eines Kanalrückstaus in der betroffenen Wohnung zu einer vollflächigen Überschwemmung mit fäkalienhaltigen Abwasser.

Im Oktober 2022 wurden im Bereich der Wohnung die Abwassergrundleitungen unterhalb der Bodenplatte freigelegt (hier keine Unterkellerung vorhanden).

Laut Auskunft des Eigentümers geschah diese Maßnahme ohne Rücksprache und ohne Genehmigung des Eigentümers.

Ziel dieser Maßnahme war offensichtlich die Ursache für den Kanalrückstau in der Grundleitung zu beseitigen.

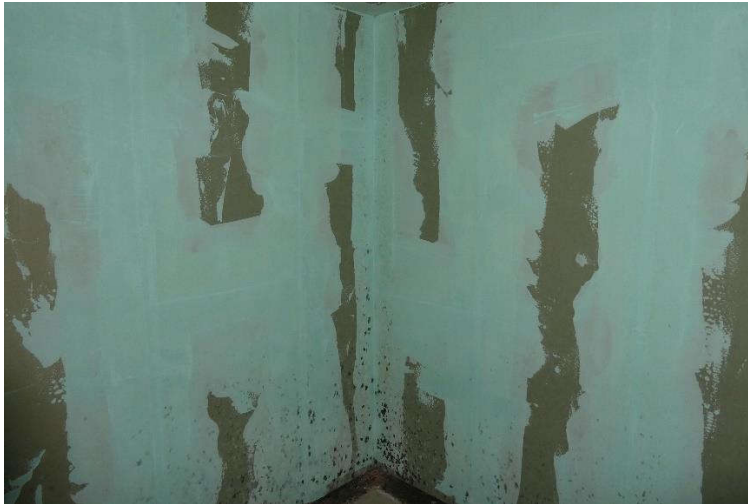
Zum Besichtigungszeitpunkt befindet sich die Wohnung im Innenbereich durch die vorgenannten Baumaßnahmen praktisch im Rohbauzustand.

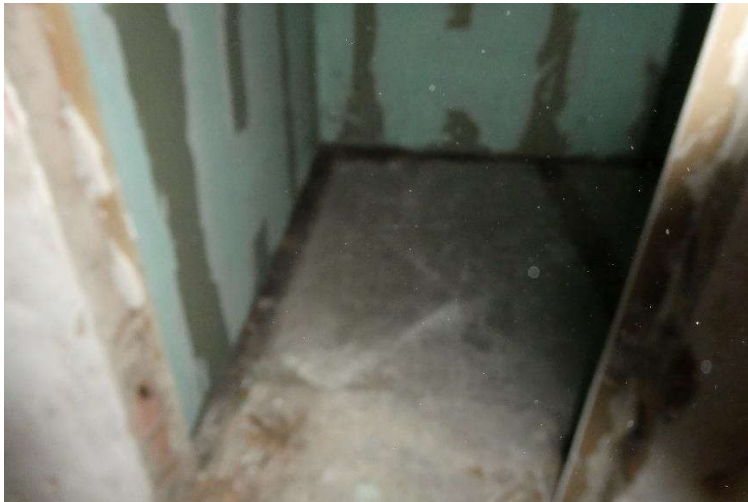
Die Kanalgräben wurden noch nicht vollständig verfüllt und die zerstörte Bodenplatte und die Bodenbeläge nicht wieder vollständig hergestellt.

Zum Besichtigungszeitpunkt ist die Wohnung deshalb nicht bewohnbar.

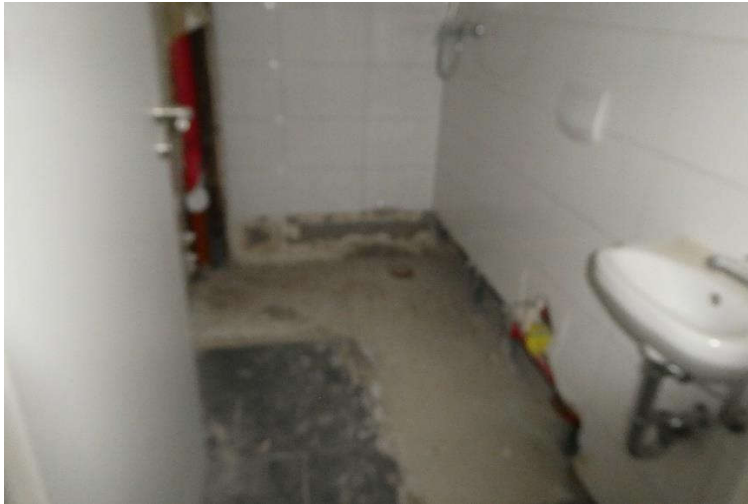
3.4.1 Installation

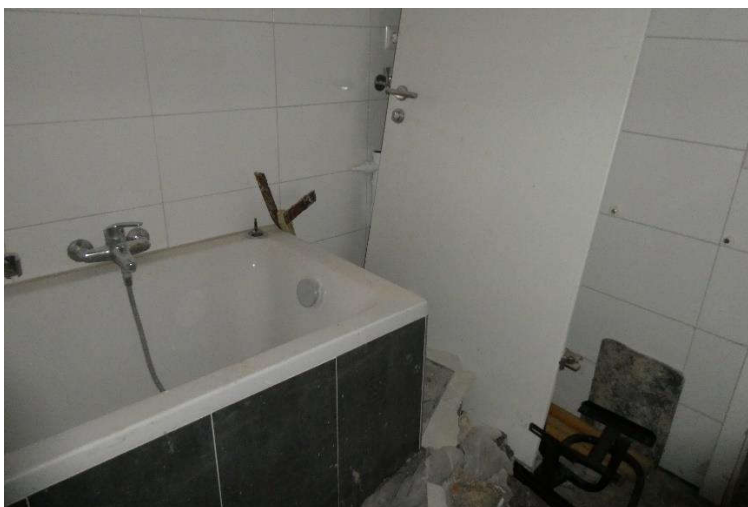
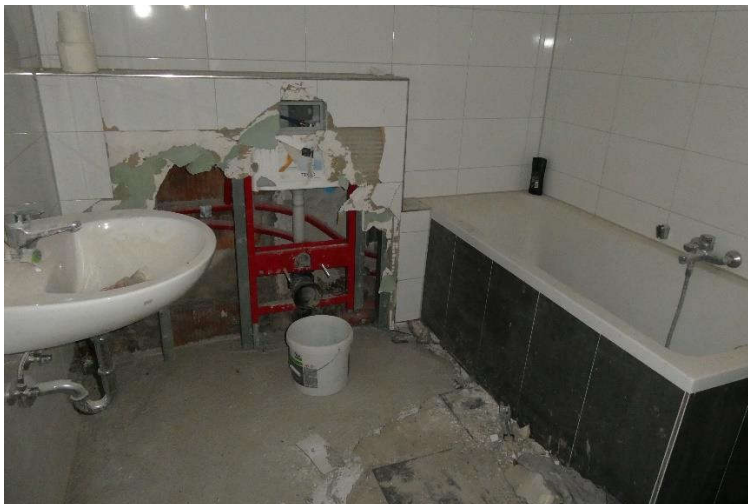
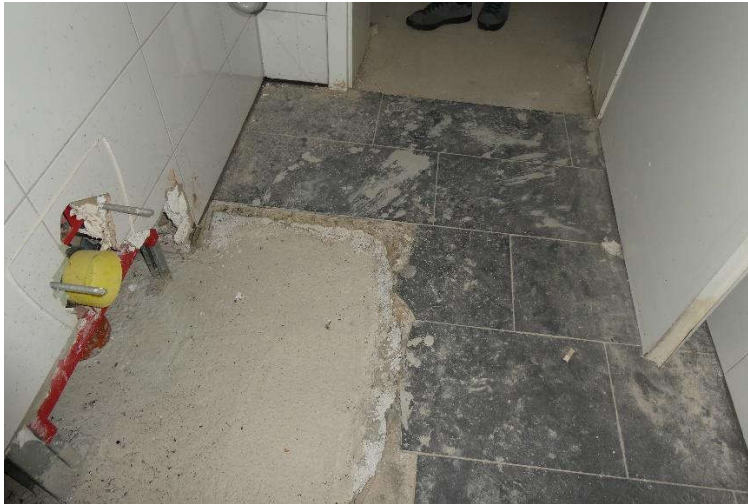
Baujahr Heizkessel:	Unbekannt
Bauart Heizkessel:	Vermutlich Gaskessel
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über Heizung.
Zustand der Leitungen:	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.
Elektroinstallation:	Im Bereich der zu bewertenden Wohnung durchschnittlicher Ausstattungsstandard.

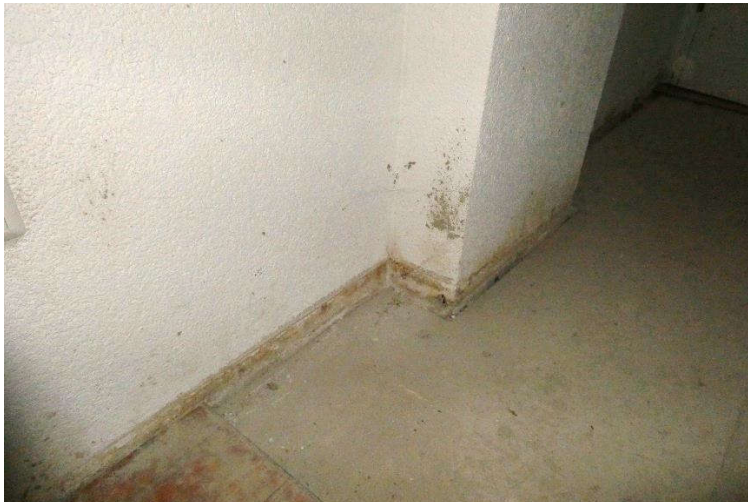


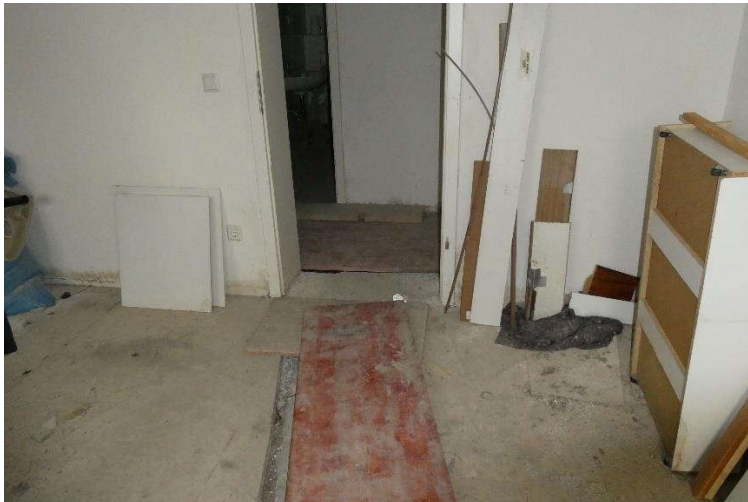


















3.4.2 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Besondere Bauteile:

Personenaufzug, laut Auskunft des Wohnungseigentümers defekt und war noch nie in Betrieb.

Besondere Einrichtungen:

Im Bereich der zu bewertenden Wohnung keine besonderen Einrichtungen.

Baumängel / Bauschäden:

Siehe Ausführungen zur Ausstattung.

Reparaturstau ist ein Anstau von Maßnahmen, die für die Werterhaltung erforderlich sind, in der Regel aufgrund unterlassener Instandhaltung und Modernisierung.

Siehe Ausführungen zur Ausstattung.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Belichtung und Besonnung:

Nach Süden ausreichende Belichtung und Besonnung, keine natürliche Belichtung in den hinteren Räumen.

Grundrissgestaltung:

Funktional, teilweise gefangene Räume.

3.4.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Stellplätze:

Schotterbefestigung

Besonderheiten:

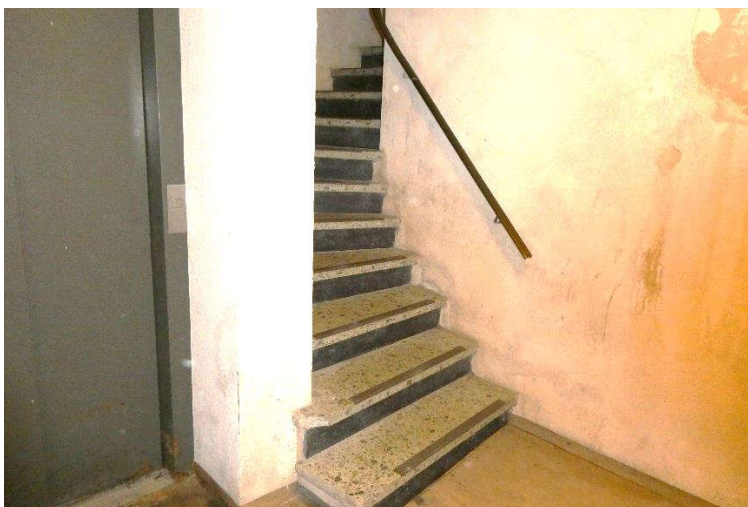
Westlich des Grundstücks befindet sich eine Außentreppe in Stahlkonstruktion. Zum Ketterbergweg teilweise Stahlbeton-Stützmauer, teilweise mit Natursteinmauerwerk verkleidet, teilweise eingestürzt.

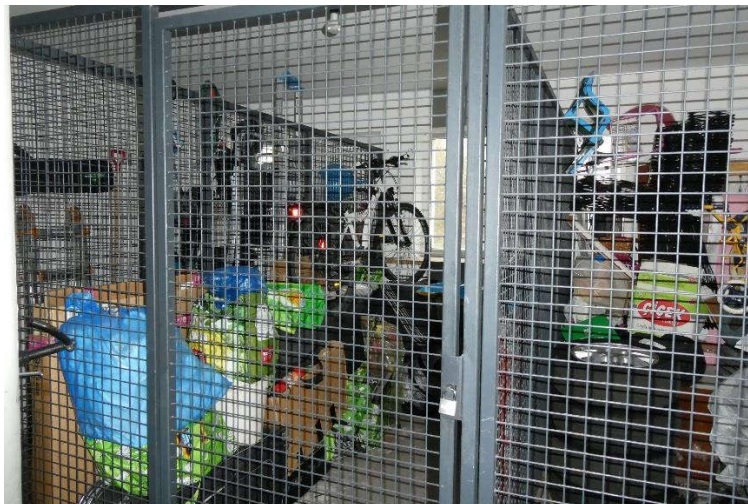
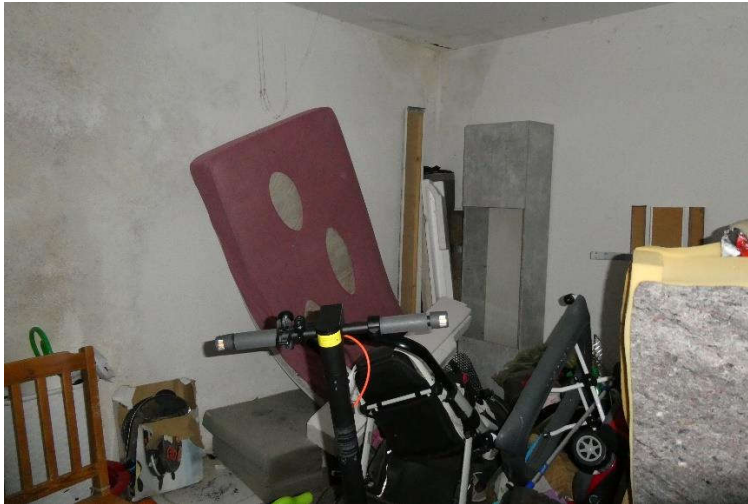
Terrasse:



Zugängliches Gemeinschaftseigentum:





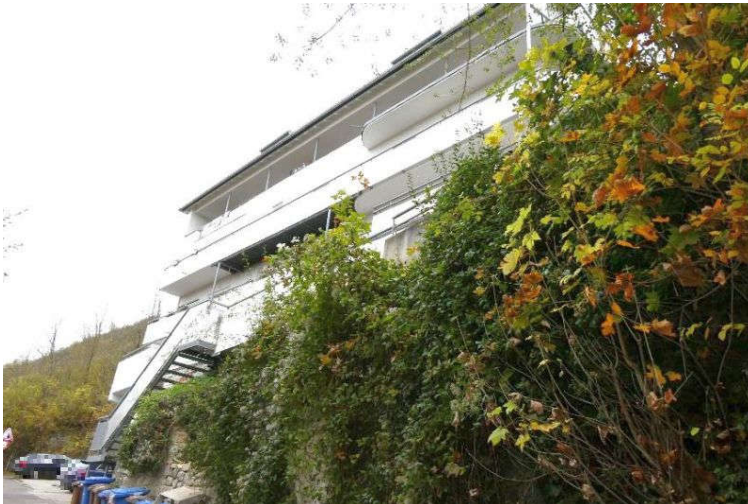


3.4.4 Baulasten

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis ist vorhanden (siehe Anlage).

Außenansichten:





Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Nauturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulensstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserelementen-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tonziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendäm-mung, überdurchschnitt-liche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittli-che Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Roll-läden (elektr.); höher-wertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonde- rer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezial-verglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außen-türen in hochwertigen Materialien
Innenwände und türen	- nicht tragende Innen-wände in massiver Aus-führung bzw. mit Dämm-material gefüllte Ständer-konstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, ab-gesetzte oder geschung-ene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	Standardstufe		
	3	4	5
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelung (Edelhol, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelhölzer auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

4. Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen.
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt
der Unterzeichner keine Gewähr.

4.1 Wohnfläche

Flur/Diele:	23,10 m ²
Du/WC:	3,10 m ²
Bad:	6,00 m ²
Schlafen:	17,20 m ²
Zimmer:	20,50 m ²
Wohnen/Essen:	34,50 m ²
Küche:	16,90 m ²
Speisekammer:	<u>2,70 m²</u>
	124,00 m²

4.2. Nebenräume, Nutzfläche

Abstellraum 1:	11,00 m ²
Abstellraum 2:	13,40 m ²
Abstellraum 3:	6,40 m ²
Abstellraum 4:	<u>3,45 m²</u>
	34,25 m²

5. Wertermittlung: Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.
- 5.1 Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.
- Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.
- 5.2 Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.
- Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.
- 5.3 Vergleichswertverfahren: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreis solcher Grundstücke bzw. Wohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. Wohnung hinreichend übereinstimmen.
- Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück bzw. die Wohnung liegt, nicht

genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke bzw. Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

5.4 Zusammenfassung:

Das zur Bewertung anstehende Objekt ist eine Eigentumswohnung.
Deshalb werden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewandt.

6. Bodenbewertung

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Bad Mergentheim beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2023 € 180,00/m² inkl. Erschließung.

Das Grundstück liegt in einer ausgeprägten Steillage.

Der nördliche Grundstücksteil ist unbebaut, nicht bebaubar und weitgehend der Natur überlassen.

Für die Bewertung wird als Bauland eine Fläche 1.200 m² angenommen.
Die restliche Fläche wird mit 25 % des Bodenrichtwerts bewertet.

Gesamtgrundstücksgröße:	2.269 m ²
Bauland:	1.200 m ²
Restliche Fläche:	1.069 m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023:	€ 180,00 /m ² inkl. Erschließung

Bodenwert:	1.200 m ² x € 180,00 /m ²	=	€ 216.000,00
	1.069 m ² x € 180,00 /m ² x 0,3	=	<u>€ 48.105,00</u>
		=	rd. € 264.000,00
Bodenwertanteil:	€ 264.000,00	x 147/1.000	= € 38.808,00
		=	rd. € 39.000,00

7. Ertragswertverfahren

Nettokaltmiete

Die Nettokaltmiete enthält weder die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten noch die „Abschreibung“.

Ein qualifizierter Mietspiegel für Bad Mergentheim existiert aktuell nicht.

Nach eigenen Auswertungen liegen die Angebotsmieten für Bad Mergentheim überwiegend im Bereich von € 8,00/m² bis € 10,00/m².

Unterstellt werden hier Nettokaltmieten.

Auf Grund des baulichen Zustands der Wohnung zum Besichtigungszeitpunkt ist diese nicht vermietbar.

Wer letztendlich dafür für den Zustand verantwortlich ist und wer für die Herstellung eines vermietbaren Zustands zuständig ist, d.h. die Kosten hierfür trägt, konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden und ist vermutlich eine Rechtsfrage.

Zur Klärung der Schadenshöhe und der Schadenursache wird das Hinzuziehen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden angeregt und empfohlen.

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird für die Wiederherstellung der Vermietbarkeit ein grob geschätzter Betrag unverbindlich angenommen.

Als weiterer Einfluss auf die erzielbare Miete ist der allgemeine bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums zu berücksichtigen.

In den besichtigten Bereichen Treppenhaus und Gemeinschaftskeller konnte optische Mängel, möglicherweise auch konstruktive Mängel, festgestellt werden die einen Teil potenzieller Mieter abschrecken können.

Auch von außen vermittelt das Gebäude einen vernachlässigten Eindruck.

Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV 2021)

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.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstehen von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens.

7.1 Ertragswert

Wertermittlungsstichtag:			06.11. 2024	
Baujahr:	fiktiv		1980	
Gesamtnutzungsdauer:			80 Jahre	
Alter:			44 Jahre	
Restnutzungsdauer:			36 Jahre	
Mietausfallwagnis:			2 %	
Gewählter Liegenschaftszins:			4,00 %	
Vervielfältiger gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV:		rd.	18,91	
Bodenwertanteil:			€ 39.000,00	
Rohrertrag/Monat				
124 m ²	x	€ 7,00 /m ²	= €	868,00
Jahresrohertrag			12 x €	868,00
			= €	10.416,00
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten:				
1 Einh.	x	€ 280,00 /Einh.	= €	280,00
Instandhaltungskosten:				
rd. 124 m ²	x	€ 14,00 /m ²	= €	1.736,00
Mietausfallwagnis:				
2% aus € 10.416,00			= €	208,32
Bewirtschaftungskosten gesamt:			€	2.224,32
Grundstücksreinertrag			€	8.191,68
abzüglich Bodenertragsanteil				
4,00% von € 39.000,00			= €	1.560,00
Gebäudeertragsanteil			€	6.631,68
x Vervielfältiger 18,91			= €	125.405,07
abzüglich Baumängel bzw. Reparaturstau*			€	50.000,00
zuzüglich Bodenwertanteil:			€	39.000,00
			€	114.405,07
Ertragswert zum Stichtag			rd. €	114.000,00

+) siehe Ausführungen unter Ziffer 7

8. Vergleichswertverfahren

Auf Grund der beschriebenen Besonderheiten des Bewertungsobjektes konnten keine verwertbaren Vergleichspreise ermittelt werden.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert 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.

Das zu bewertende Objekt ist eine Eigentumswohnung.

Für den Verkehrswert sind in der Regel der Ertragswert oder der Vergleichswert ausschlaggebend.

Wegen der beschriebenen Besonderheiten konnten keine Vergleichspreise ermittelt werden.

Auch das Ertragswertverfahren ist nur eingeschränkt aussagekräftig, da die aufzuwendenden Kosten zur Herstellung der Vermietbarkeit nicht exakt ermittelt werden konnten.

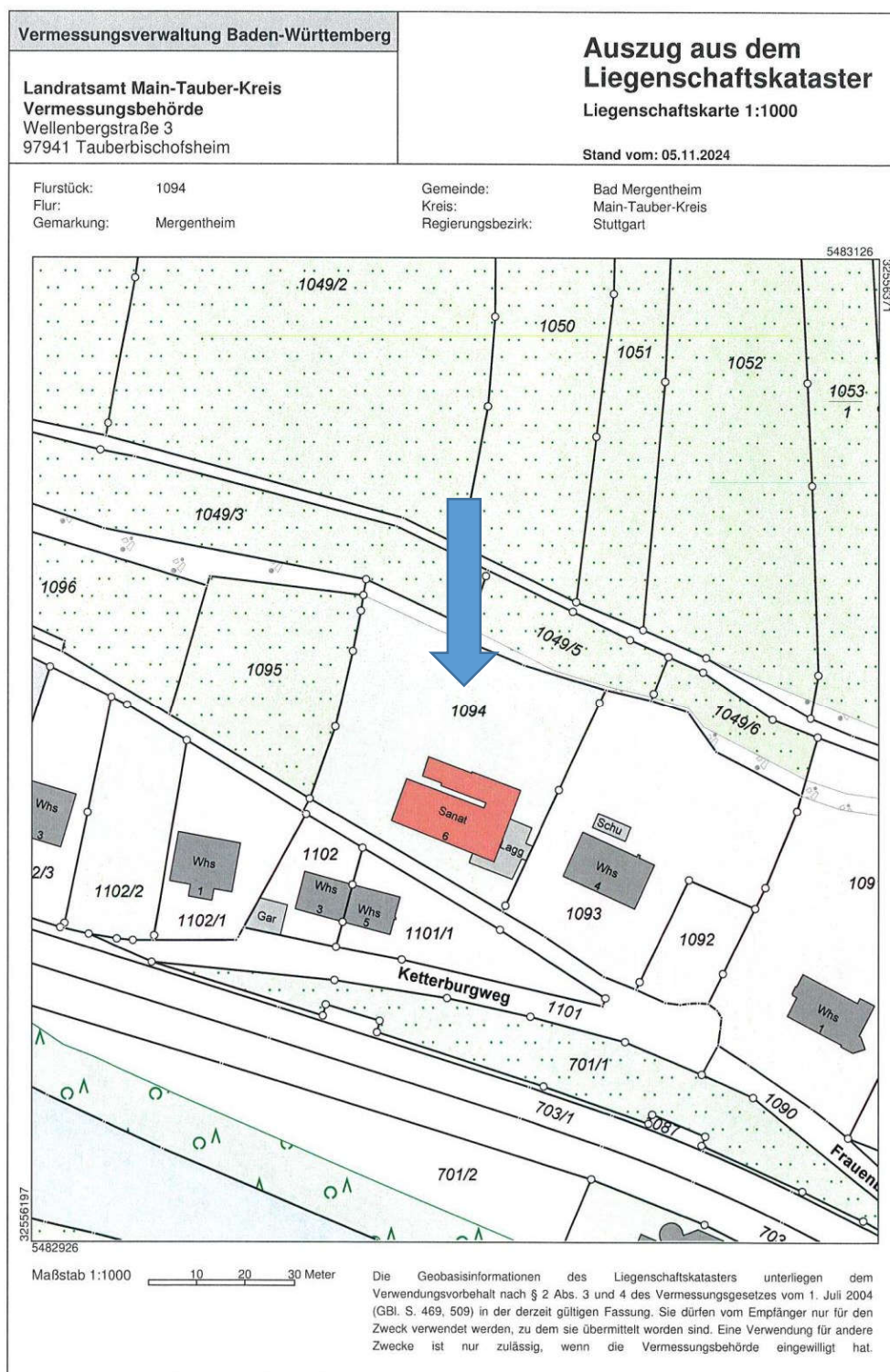
Hier wird auf die entsprechenden Ausführungen im Gutachten verwiesen.

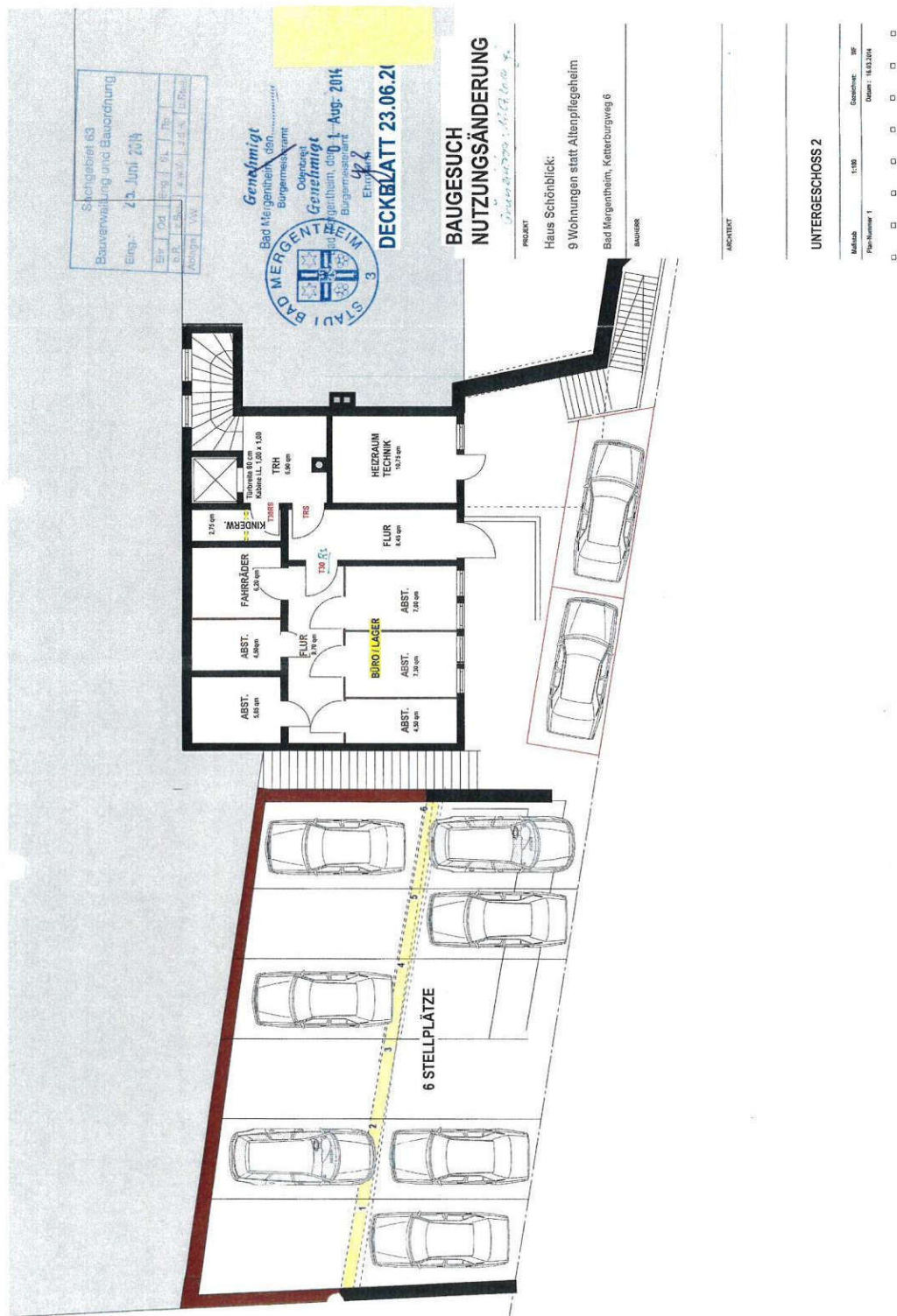
Unter Hinweis auf die beschriebenen Einschränkungen der Aussagekraft schätze ich den Verkehrswert zum Stichtag, in Anlehnung an den Ertragswert, auf

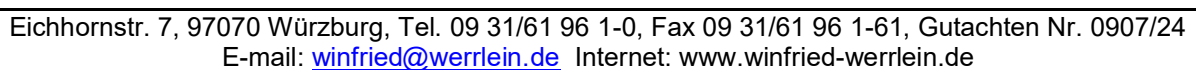
rd. € 115.000,00.

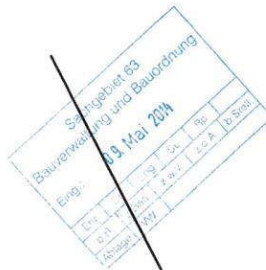
Würzburg, den 21.01.2025

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger









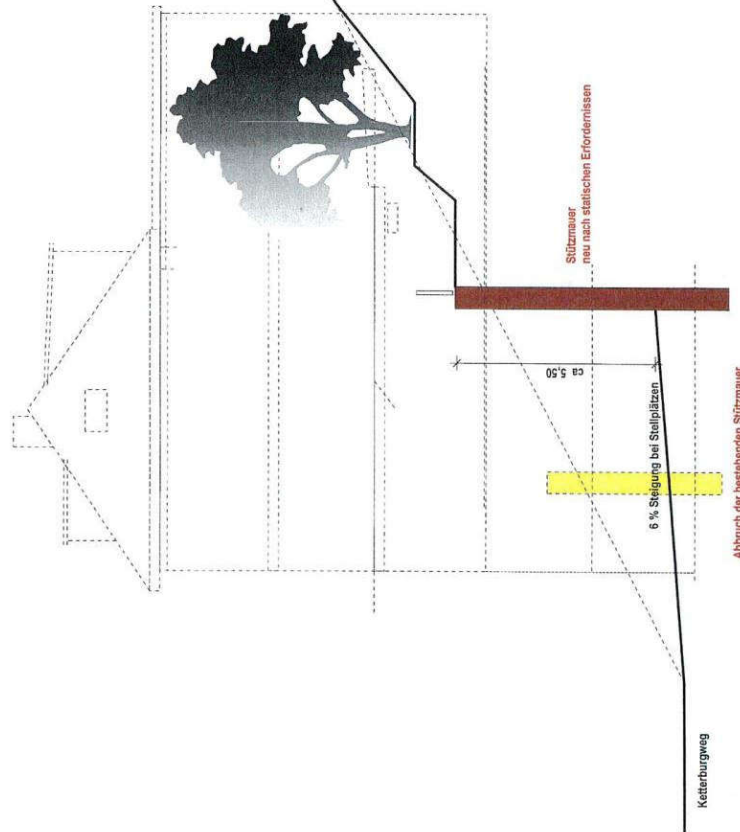
BAUGESUCH NUTZUNGSÄNDERUNG

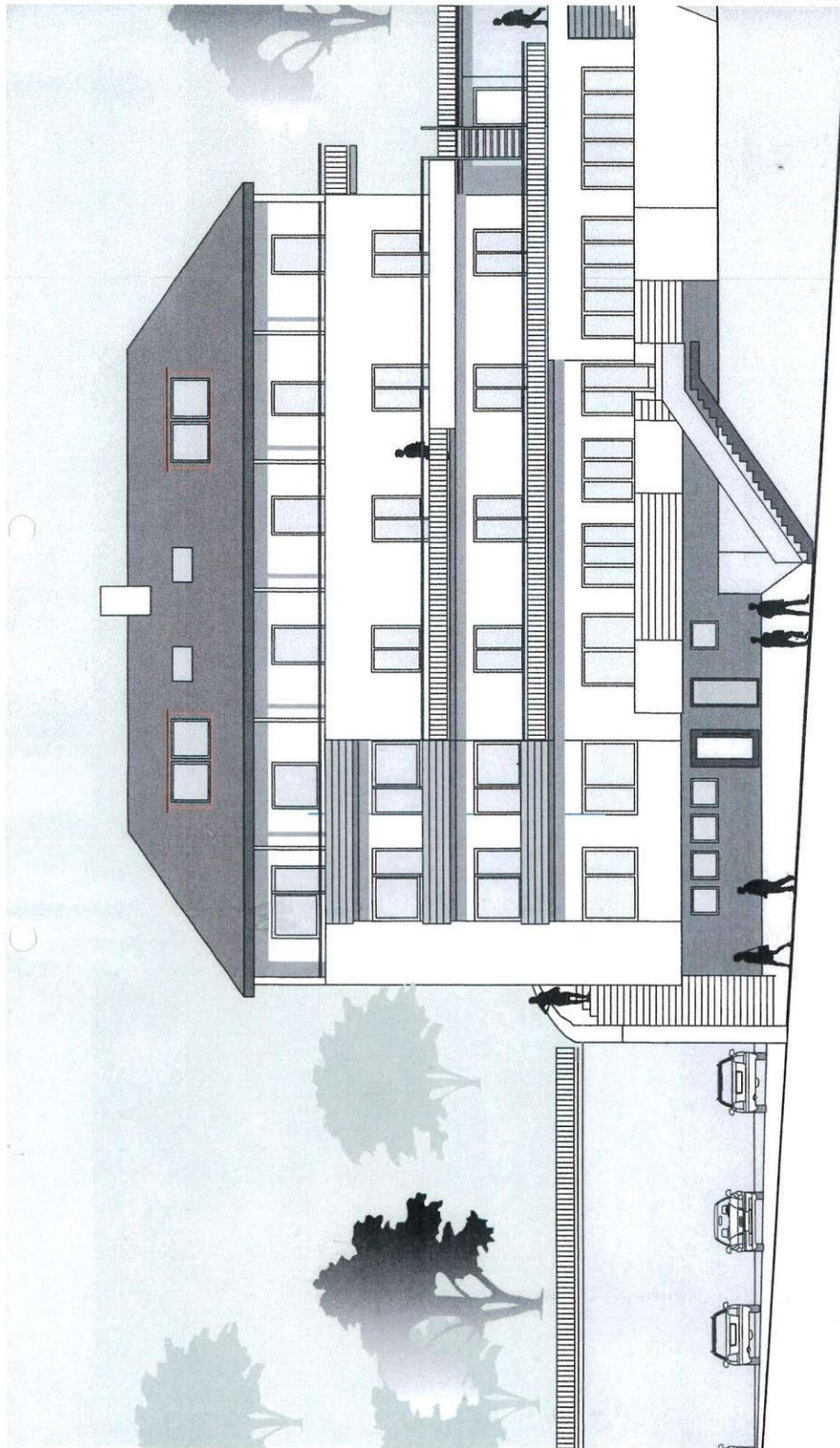
PROJEKT
Haus Schönblick:
9 Wohnungen statt Altenpflegeheim
Bad Mergentheim, Ketterburgweg 6

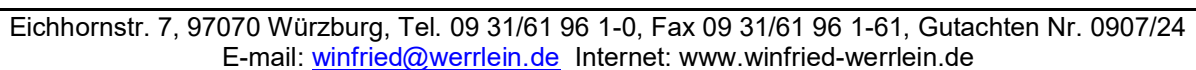
BAUHER

SCHNITT STÜTZM. PARKPLATZ

Maßstab	1:100	Gezeichnet	WP
Plannummer	4	Datum	14.02.2014







Baulastblatt Nr. 111		Für das Grundstück Pers. Nr.		Straße Nr. 6	
Fort- laufende Nr.	Inhalt der Verpflichtung (§ 84 Abs. 2 und § 95 Abs. 4 der Vollz. Verf. zur BauO) Eintragungen und Vermerkungen	Änderungen	Löschungen	Aktennachweis	
1.	Vermerkung auf Grund der Anordnung des Bürgermeisters Bed Mergentheim vom 11. Juli 1962: Die im Lageplan vom 8.6.1962 (Beil. 23) eingezeichneten 6 Einstellplätze sind spätestens nach Vollendung des Rohbaues fertigzustellen. Die auf dem Grundstück Theodor-Klotzboher-Straße 9 zu errichtenden 3 Einstellplätze sind durch Eintragung einer Baulast zu Gunsten des Gebäudes Ketterburgweg Nr. 6 dauernd zu sichern. Bed Mergentheim, den 11. Juli 1962 Baulastenbuchführer: <i>[Handwritten Signature]</i>			/ 101	

