

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **Fl.St. 185** in Oberndorf, Grundstr.100/102
zum Qualitätsstichtag 31.07.2024



Der Verkehrswert des bebauten **Fl.St. 185**
wird zum Qualitätsstichtag 31.07.2024 eingeschätzt mit
89.000,00 €

1K 23/24 (2)

Fertigstellung 09.09.2024

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält **29 Seiten**, zudem **Anlagen** (Lagepläne, Blatt 30-35).
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 1K 23/24 (2)

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vertreten durch XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX
1.3 Eigentümer - in Bruchteilsgemeinschaft -	XXXXXXXXXX XXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	BauGB – Baugesetzbuch, BauNVO - Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekt	Fl.St. 185, bebaut mit 2 Wohnhäusern und Nebengebäuden
1.7 Ortstermin/Qualitätsstichtag:	31.07.2024
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	XXXXXXXXXXXXXXXX (Eigentümer zu ½) Gutachterin: Frau Elke Sedlacek Der Miteigentümer XXXXXXXXXXXXXXX wurde zum Termin geladen ist aber nicht erschienen.
Anmerkung:	Der Zutritt zum Wohnhaus (B) sowie zur Scheune (C) und zum Nebengebäude (D2) war nicht möglich. Bei eingeschränktem Besichtigungsumfang sind die diesbezüglichen Beschreibungen unter Vorbehalt zu sehen da sie im Wesentlichen auf dem äußeren Anschein sowie den Angaben weiterer Beteiligter basieren.
Besonderheiten:	Der Grenzverlauf ist kompliziert. Die Gebäude sind über die Grenze hinweg miteinander verzahnt. Die Objekte werden im <u>derzeitigen Zustand</u> bewertet weil der Kostenaufwand für die Renovierung von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten des Erwerbers abhängig ist. Der z.T. schlechte Zustand wird in den Gebäudestandards und im Ansatz der Restnutzungsdauern berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt im Rechenverfahren nur ein pauschaler Abzug für sofort erforderliche Kleinreparaturen.

Inhaltsverzeichnis

Seite 3

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 4-6
3. Gebäudebeschreibungen	Seite 7-14
4. Mieten	Seite 15
5. Berechnungen	Seite 15-16
6. Verkehrswertermittlung	Seite 16-29
Schlussbemerkung	Seite 29
Anhang (Lageübersichten, Planauszüge, Fotos)	Seite 30-35

Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind u.a.:

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

Gutachterausschuss LKR Main-Spessart, Herr Oschmann

- Bodenwerte, Kaufpreissammlung

Landratsamt Main-Spessart, Frau Schraut (Anfrage vom 01.07.2024)

- Anfrage zu Altlasten bzw. Verdachtsmomenten

Grundbuchamt Gemünden, Herr Brauner (Anfrage vom 26.06.2024)

- Dienstbarkeiten an Fl.St. 185, Urkunden

Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, Bauamt, (Anfrage v. 26.06.2024)

- Bauordnungs- und Bauplanungsrecht
- Planunterlagen zu den Gebäuden
- Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen
- Anfrage zu möglichen Altlasten

Kaminkehrer Michael Höller, 97828 Marktheidenfeld, T 09391/918111

- Auskunft zu Heizanlage und Kamin
-

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

Lage	
Bundesland/Bezirk/Landkreis:	Bayern/Unterfranken/Main-Spessart
Ort und Einwohnerzahl:	Bischbrunn, (ca. 1.850 Einwohner), hier: Ortsteil Oberndorf (ca. 880 Einwohner) Kindergarten + Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, Ärzte, Apotheken, etc. im näheren Umfeld Busverbindung nach Marktheidenfeld
Entfernungen:	Würzburg ca. 45,0 km (ca. 50 min. Fahrzeit) Marktheidenfeld ca. 15,0 km (ca. 17 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	in Ortsmitte
Lagequalität:	mittel
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzung
Immissionen:	während des Ortstermines waren neben dem üblichen Verkehrs- lärm einer Ortsstraße keine außergewöhnlichen Immissionen feststellbar;
Gestalt und Form	
Fl.Nr. 185	Grundstücksgröße: 613m ² , Bemerkung: unregelmäßige Form
Erschließung	
Straßenart	Verbindungsstraße (MSP30) , asphaltiert, Gehwege beidseitig; Parken im Straßenraum möglich
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser, Kanal aus öffentlicher Versorgung;
Grenzverhältnisse; nach- barliche Gemeinsamkeiten	die Wohnhausteile (A) + (B) sind über die Grundstücksgrenze hinweg mit den Wohngebäudeteilen auf F.St. 186 miteinander verzahnt (s. Seite 5); hier sehr unregelmäßiger Grenzverlauf; die Scheune (C) ist dreiseitig auf die Grenze gebaut, das Nebengebäude (D1/D2) an der Längsseite; s. Übersicht Seite 7
Baugrund, Grundwasser ¹	normaler Baugrund vorausgesetzt

¹ Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Oberndorf, Blatt 2255 bestehen für Fl.St. 185 folgende Eintragungen:
Abt. II/1	„Grenzmauerrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr.4 in Blatt 2102 (Flst.186); gemäß Bewilligung vom 29,07.1983; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 30.12.1983, auf Ersatz übertragen am 08.02.1987 und umgeschrieben am 24.03.2010.“
Abt.II/2	„Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr.4 in Blatt 2102 (Flst.186); gemäß Bewilligung vom 29,07.1983; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 30.12.1983, auf Ersatz übertragen am 08.02.1987 und umgeschrieben am 24.03.2010.“
Abt.II/4	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg-AZ: 1K 23/24 (2)); eingetragen am 05.06.2024.“

**Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.*

Zu Abt.II/1:

Auf der gemeinsamen Grenzmauer (EG) liegen beiderseits Teile der Wohngebäude auf. Die Mauer wird von den jeweiligen Eigentümern der Fl.St. 185 und 186 gemeinsam unterhalten.

Zu Abt.II/2:

Im ersten Stock ragt ein Teil des Gebäudes auf Fl.St. 186 bis auf das Fl.St. 185 über. Der Überbau besteht aus einer Stahlbetondecke zwischen EG. und 1.OG des Gebäudes auf Fl.St.186 und in den höher liegenden Bauteilen. Diese Bauteile sind auch im Bereich des Überbaus Eigentum des Grundstückseigentümers von Fl.St.186. Gemeinschaftlich bleibt die Trennmauer vom 1. Stock nach oben. Ein weiterer Überbau im Bereich Schlafzimmer erfolgt vom Gebäude auf Fl.St. 185 auf Fl.St.186.

Der „Vertrag über den Bestand gemeinsamer Grenzeinrichtungen und einem Überbau“ URNr.2160 R/1983 vom 08.08.1983, Notar Promberger, Marktheidenfeld wird dem Vollstreckungsgericht mit diesem Gutachten vorgelegt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungs- + Bauordnungsrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Das Flurstück ist nicht von laufenden Verfahren betroffen.
Nutzungsart:	Allgemeines Wohngebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der VG Marktheidenfeld im Innenbereich und <u>nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.</u> Es unterliegt damit <u>§ 34 BauGB</u> (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	baureifes Land

Anmerkung:

Es standen keine Bauzeichnungen zur Verfügung. Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden überschlägig aus dem Lageplan M 1:500 bzw. aus Planunterlagen des Nachbargrundstücks Fl.St. 186 entnommen. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld wurden im Jahr 2000 die Wasser- und Kanalleitungen in der Grundstraße erneuert. Es sind keine Verbesserungsmaßnahmen geplant.
---------------------------------	--

Bodenbelastungen

Die Nachfrage bei der VG Marktheidenfeld sowie beim Landratsamt Main-Spessart brachte keine Verdachtsmomente oder Erkenntnisse.
Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).
Im vorliegenden Gutachten werden ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt.
Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Nutzungs- und Vermietungssituation

Haus (A) ist vermietet. Kaltmiete 150,00; keine Kautions vorhanden;
Die Mietzahlung erfolgt an xxxxxxxxxx.

Zur Nutzung des Hauses (B) liegen keine Erkenntnisse vor.
Es erscheint ungenutzt bzw. als - im derzeitigen Zustand - für Wohnzwecke nicht nutzbar.

Im Innenverhältnis wurde Haus (A) xxxxxxxxxx und Haus (B) xxxxxxxxxxxxxx zugeordnet.
Die Scheune (C) und der Hof wurden von beiden Eigentümern genutzt.

Das Nebengebäude (D) war mit dem Teilbereich D1 xxxxxxxxxx und mit dem Teilbereich D2 xxxxxx
Xxxxxxx zugeordnet.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

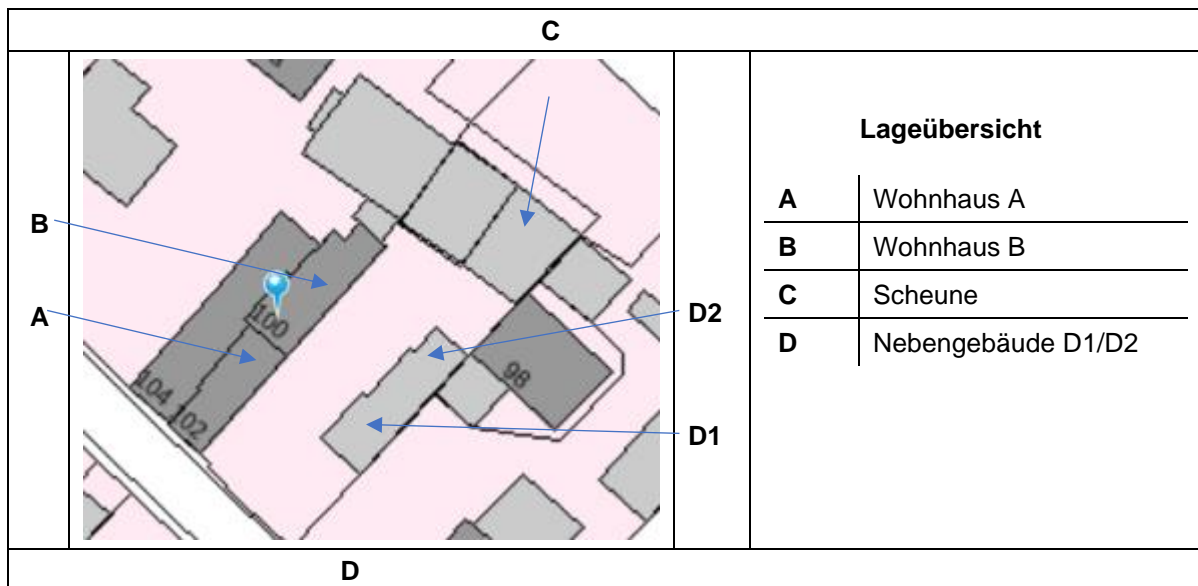
Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude wird insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des Eigentümers, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.



Die Flurstücke Nr. 185 und 186 sind im Grenzverlauf miteinander verzahnt.

3.1 Wohnhaus (A)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)

 <p>Linker Teil - rechter Teil</p>	<p>Wohnhaus (A) = Grundstr.102</p> <p>Gebäudetyp: Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss</p> <p>hier: → der rechte Gebäudeteil im weiteren mit (A) bezeichnet</p> <p><i>(der linke Gebäudeteil gehört zu Fl.St. 186 = Haus Nr. 104)</i></p>
<p>Baujahr:</p>	<p>Ursprungsbau ca. nach 1900, Aufstockung 1983</p>
<p>Modernisierungen bzw. Erneuerungen</p>	<p>Erneuerung der Fenster, Erneuerung Sanitär, Teilmodernisierung Elektro; Erneuerung des Innenausbau (Böden, Innentüren, etc.)</p>
<p>Außenansicht:</p>	<p>Putz + Anstrich; Giebel mit Metallplatten verkleidet;</p>

Ausführung und Ausstattung (A)

<p>Konstruktionsart:</p>	<p>Massivbauweise</p>	
<p>Fundamente:</p>	<p>vermutlich Bruchstein</p>	
<p>Außenwände:</p>	<p>KG: Sandstein-Mauerwerk, sonst Mauerwerk</p>	
<p>Innenwände:</p>	<p>Mauerwerk</p>	
<p>Decken:</p>	<p>Im vorderen Kellerbereich Holzbalkendecke, im hinteren Bereich Stahlträgerdecke, sonst Holzbalkendecken</p>	
<p>Dach:</p>	<p>Dachkonstruktion</p>	<p>Satteldach als Holzkonstruktion</p>
	<p>Dacheindeckung:</p>	<p>Ziegeldeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech</p>
<p>Treppen:</p>	<p>EG. bis OG</p>	<p>einfache Holztreppe, Stufen verkleidet, Holzgeländer, Einschubtreppe zum Dachboden</p>
<p>Fenster:</p>	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung, BJ. 2006, z.T. noch alte Holzfenster mit Einfachverglasung im OG. Sandsteingewände an Fenstern und Türen,</p>	
<p>Türen:</p>	<p>Hofseite:</p>	<p>Haustür: alte Holztür mit Verglasung, Keller: Holzlattentür, einfach</p>
	<p>Innentüren:</p>	<p>Holzdekortüren im EG, alte Holzkassetentüren im OG.</p>
<p>Elektroinstallation:</p>	<p>nur z.T. modernisiert; gemeinsamer Zähler für Haus Nr.102 + Nr.104 im Gebäude Nr.104</p>	

Heizung:	Kaminofen im Wohnraum (=Mietereigentum) 1 Plattenheizkörper (elektrisch) im Bad Ein Energieverbrauchsausweis gem. der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor.
Sanitär:	<u>Bad/EG:</u> Fliesen an Boden + Wand, Waschbecken, WC und Eckdusche mit Glasverkleidung; Heizung über Elektro-Plattenheizkörper, Lüftung über Fenster;
Fußböden:	Fliesenbelag im EG, Teppichboden im Flur/OG, alter Dielenboden im OG;
Wandbekleidungen:	Putz + Anstrich
Deckenbekleidungen:	tapeziert
Besondere Bauteile	Außentreppe zum Hauseingang, Natursteinbelag Fassadennische mit Muttergottesfigur an der Hofseite

Nutzungseinheiten (A)

Keller (h~1,80m)	Raum 1, Raum 2
EG.	Flur, Bad, Wohnen, Küche
OG.	TRH mit Vorraum, Abstellraum (ehem. WC), Schlafräum, 1 Raum in unrenoviertem Zustand,
DG.	unausgebaut, Lagerfläche ⇒ keine Abtrennung zu Haus Nr. 104 auf Fl.St.186

Zustand des Gebäudes (A)

Belichtung/Besonnung:	gut
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	bauzeittypischer Standard; <i>keine Dämmung im Dach vorhanden</i>
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>die Dachdeckung weist starke Ausblühungen auf</i> • <i>der Dachboden ist zum Nachbargrundstück nicht getrennt</i>
Grundrissgestaltung	zweckmäßig, z.T. gefangene Räume
Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude ist in einfachem bis mittlerem Standard modernisiert und für Wohnzwecke nutzbar.

3.2 Wohnhaus (B)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (B)

	<p>Wohnhaus (B) = Grundstr.100</p> <p>Gebäudetyp: Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Gewölbekeller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss</p> <p>Das Gebäude ist stark eingewachsen und war weder von außen noch von innen zugänglich.</p>
Baujahr:	unbekannt, über 80 Jahre alt
Modernisierungen bzw. Erneuerungen	keine
Außenansicht:	Putz + Anstrich

Ausführung und Ausstattung (B)

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	vermutlich Bruchstein	
Außenwände:	KG: vermutlich Sandstein-Mauerwerk, sonst Mauerwerk	
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk	
Decken:	Massivdecke über Keller (Gewölbe) sonst vermutlich Holzbalkendecken	
Dach:	Dachkonstruktion	Satteldach als Holzkonstruktion
	Dacheindeckung:	Ziegeldeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre in Blech <i>(z.T.verrostet)</i>
Treppen:	EG. bis OG	nicht bekannt
Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachverglasung	
Türen:	Hofseite:	einfache Holztür mit Verglasung, <i>abgewittert</i>
	Innentüren:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	<i>nicht bekannt, vermutlich stark überalterte Installation und Ausstattung, Dachständer mit SAT-TV</i>	

Fortsetzung

Ausführung und Ausstattung (B)

Heizung:	nicht bekannt (lt. Kaminkehrer ist das Objekt seit Jahren abgemeldet) Ein Energieverbrauchsausweis gem. der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor.
Sanitär:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Besondere Bauteile	völlig zugewachsener Treppenabgang zum Gewölbekeller, → nicht begehbar alte Jauchegrube (<i>nach Angaben vor Ort nicht entleert</i>) Backofen-Anbau

Nutzungseinheiten (B) → siehe beigefügte Grundrisse als Anhaltspunkt *) => Seite 33/34

Keller	nicht bekannt
EG.	nicht bekannt
OG.	nicht bekannt
DG.	nicht bekannt

Zustand des Gebäudes (B)

Belichtung/Besonnung:	mittel
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	baueitypischer Standard; <i>keine Dämmung im Dach vorhanden</i>
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Putzschäden an den Außenfassaden</i> • <i>umfangreicher Modernisierungsstau in allen Bereichen (Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, etc.)</i>
Grundrissgestaltung	zweckmäßig, z.T. gefangene Räume
Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude ist vermutlich komplett sanierungsbedürftig.

3.3 Scheune (C)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (C)



Scheune (C)

Gebäudetyp:
 Landwirtschaftl. Nebengebäude

Baujahr: unbekannt
 (älter als 40 Jahre)

**(konnte von innen nicht besichtigt werden,
 von außen auch nur sehr eingeschränkt)**

Ausführung und Ausstattung (C)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Boden:	nicht bekannt
Wände:	Schwerbetonstein bzw. Bimsbeton, <i>unverputzt</i> Giebelseite holzverkleidet, <i>(Bretter fallen bereits heraus)</i>
Decke:	nicht bekannt
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung, <i>Dachdeckung wellig, Ziegel fehlen</i>
Fenster:	nicht bekannt
Treppe:	nicht bekannt
Tore/Türen:	nicht bekannt
Technik:	<i>kein Strom vorhanden</i>

Zustand des Gebäudes (C)

Bauschäden und Baumängel:	 <p><i>das Dach ist renovierungsbedürftig, die Ziegel sind an der Rückseite großflächig ausgebrochen;</i></p> <p><i>die Giebelverkleidung (Holzlatten) fällt z.T.ab</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Außenputz fehlt</i>
Allgemeinbeurteilung:	Der Bauzustand ist mangelhaft.

3.4 Nebengebäude (D1/D2)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (D1)

	<p>Nebengebäude (D1)</p> <p>Gebäudetyp: Landwirtschaftl. Nebengebäude</p> <p>Hier: ehem. Waschküche, Garage und ehem. Stall</p> <p>Baujahr: unbekannt (älter als 40 Jahre)</p>
<p>Ehem. Stall - Garage - ehem. Waschküche</p>	

Ausführung und Ausstattung (D1)


Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Wände:	Mauerwerk verputzt
Boden:	Beton
Tür/Tor:	einfache Holzlattentüren und -tore
Decke:	Massivdecke
Dach:	Satteldach auf Holzkonstruktion mit Ziegelerdeckung(
Technik:	<i>kein Strom vorhanden</i>

Zustand des Gebäudes (D1)

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <i>Feuchteschäden an der Außenwand/Straßenseite (innen und außen)</i> <i>Treppe zum DG fehlt</i>
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in altersgemäßem Zustand aber noch nutzbar.

Nebengebäude (D2)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (D2)

	<p>Nebengebäude (D2)</p> <p>Gebäudetyp: Landwirtschaftl. Nebengebäude</p> <p>Baujahr: unbekannt (älter als 40 Jahre)</p> <p>Das Gebäude war nicht zugänglich.</p>
---	---

Ausführung und Ausstattung (D2)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Wände:	Schwerbeton-Mauerwerk, <i>unverputzt</i>
Boden:	Beton
Decke:	Holzbalkendecke
Tür/Tor:	einfache Holzlattentüren und -tore
Dach:	Satteldach auf Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung(
Technik:	<i>kein Strom vorhanden</i>

Zustand des Gebäudes (D2)

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Außenputz zur Hofseite fehlt</i> • <i>renovierungsbedürftig</i>
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in mangelhaftem Zustand..

3.5 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;	
	
niedrige Einfriedungsmauer an der Straße;	
- Schotterplatz im vorderen Bereich, weiter hinten ist alles zugewachsen und mit altem Autoschrott, etc. zugestellt;	
Die Außenanlagen werden mit dem Pauschalansatz von ca. 3% der Gebäudezeitwerte im Sachwert des Grundstückes berücksichtigt (vgl. Simon/Kleiber, Spanne 2-10%).	

4. Mieten

Grundlage der Ertragswertermittlung sind für gewöhnlich die marktüblich erzielbaren Mieten, die u.a. durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet gestützt werden.

Die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Objekt wird unter Berücksichtigung der Lage, der Eigenart, der Größe und des Zustands daher nach meinen Erfahrungen wie folgt eingeschätzt:

Wohnhaus (A)	ca. 70m ²	ca. 5,50 €/m ² WFL/Monat	~ € 385,00
Wohnhaus (B)	ca. 78m ²	ca. 3,50 €/m ² WFL/Monat	~ € 270,00
Scheune (C) ... → Ansatz als Großgarage		ca. 70,00 €/Monat	~ € 70,00
Nebengebäude (D1)		ca. 50,00 €/Monat	~ € 50,00
Nebengebäude (D2)		ca. 30,00 €/Monat	~ € 30,00
		Gesamtmiete/Monat	= € 805,00

Begründung:

Wohnhaus (A) ist renoviert bietet aber -vor allem aufgrund des Einzelofens- nur einfachen Standard.

Wohnhaus (B) ist vermutlich im derzeitigen Zustand nicht vermietbar bzw. nach Ausführung der dringendsten Reparaturen nur für einfachste Wohnansprüche geeignet.

5. Berechnungen

Für die Bewertungsobjekte liegen nur Bauzeichnungen vor, die im Zuge einer Aufstockung des Anwesens Grundstr.104 (=Fl.St.186) im Jahr 1983 gefertigt wurden.

Grundlage für die Berechnung der Bruttogrundflächen sind die daraus entnommenen Maße. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Bruttogrundfläche Wohnhaus A

KG:	(8,00 x 4,30)	=	34,40m ²
EG:	(4,00 x 3,50) + (8,00 x 4,50) = 14,00m + 36,00m	=	50,00m ²
OG/DG:	2 (4,20 x 11,88)	=	98,80m ²
		=	183,20m ²
		BGF_A ~	183,00m²

Bruttogrundfläche Wohnhaus B

Grundfläche (5,00 x 5,00) + (6,00 x 4,50) + (3,00 x 2,20) = 29,00+27,00+6,60 = 62,60 m ²
62,60m ² x 3 Ebenen (EG/OG/DG) = 187,80m ² → BGF_B = 188,00m²

Bruttogrundfläche Scheune C

Grundfläche (6,75 x 9,0) = 60,75m ²
60,75m ² x 1 Ebene (EG) = 60,75m ² → BGF_C = 61,00m²

Bruttogrundfläche Nebengebäude D1/D2

Grundfläche (5,00 x 5,00) + (4,50 x 6,00) + (4,00 x 3,00) = 25,00 + 27,00 + 12,00 = 64,00 m ²
52,00m ² x 2 Ebenen (EG/DG) = 104,00 m ² → BGF_D = 104,00 m²

Wohnfläche Wohnhaus A/ Wohnhaus B

Es stehen keine aktuellen Baupläne mit Maßangaben zur Verfügung.

Deshalb werden die Wohnflächen der Gebäudeteile (A) + (B) hier überschlägig aus den Gebäudeaußenmaßen abgeleitet und dienen nur informativen Zwecken.

A: EG/OG: ca. 100,00m ² ./ 30% Wandanteil = 70m ²
Überschlägig ermittelte Wohnfläche (A) = ca. 70,00m²

B: EG/OG: ca. 112,00m ² ./ 30% Wandanteil = 78,40m ²
Überschlägig ermittelte Wohnfläche (B) = ca. 78,00m²

6. Verkehrswertermittlung

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des bebauten **Fl.St.185**
in **97836 Bischbrunn-Oberndorf, Grundstr.100/102**
zum Qualitätsstichtag 31.07.2024 eingeschätzt.

Grundbuch Amtsgericht Gemünden a.M. für Oberndorf, Blatt 2255

Verfahrenswahl und Begründung

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. D.H. es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Übliche Bewertungsmethoden:

A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjekts, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels u.a.) in Betracht.

C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren, das auf den Wert des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u.a. angewendet.

Ergebnis:

Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet das Vergleichswertverfahren aus weil anwendbare Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Bewertungsobjekt Fl.St. 185 der Sachwert der baulichen Anlagen vorrangig.

Die Gebäude (B, C, D) auf Fl.St. 185 haben ihre übliche Nutzungsdauer hinter sich.

Speziell das Wohnhaus (B) hat großen Sanierungsbedarf. Umfang und Ausgestaltung der nötigen Modernisierungen stellen jedoch individuelle Entscheidungen eines Erwerbers dar.

Deshalb werden die Gebäude auf Fl.St. 185 im derzeitigen Zustand und mit der damit verbundenen Restlaufzeit bewertet.

6.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 der ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer Weise ermittelt werden.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen so zu ermitteln als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert liegt lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Main-Spessart für den Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.St. 185 (= allgemeines Wohngebiet)

bei 55,00 €/m² inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2022)



Das Flurstück hat einen sehr unregelmäßigen Grenzverlauf.

Ein Abzug von 5% vom amtl. Bodenwert erscheint hierfür angemessen.

$$55,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{€ } 52,25/\text{m}^2$$

Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert für Fl. Nr. 185

$$613\text{m}^2 \times \text{€ } 52,25 = 32.029,25 \rightarrow \text{rd. € } 32.000,00$$

6.2 Das Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39.

Nach Maßgabe des §7 Abs.2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Gesamtnutzungsdauer (§4 (2) ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an üblicherweise genutzt werden kann.

<i>GND Wohnhaus (A) – 80 Jahre</i>	<i>GND Wohnhaus (B) – 80 Jahre</i>
<i>GND Scheune (C) – 40 Jahre</i>	<i>GND Nebengebäude (D) – 40 Jahre</i>

Gebäudealter (§4 (1) ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

<i>Wohnhaus (A) – GA > 80 Jahre</i>	<i>Wohnhaus (B) - GA > 80 Jahre</i>
<i>Scheune (C) – GA > 40 Jahre</i>	<i>Nebengebäude (D1/D2) - GA > 40 Jahre</i>

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Wohngebäude (A):

Erfolgte Modernisierungen innerhalb der letzten 20 Jahre		
<i>Erneuerung von Fenstern und Haustür</i>	<i>1,5P von 2,0P</i>	
<i>Erneuerung Sanitär</i>	<i>2,0P von 2,0P</i>	
<i>Erneuerung des Innenausbaus</i>	<i>1,5P von 2,0P</i>	
	<i>5,0 Modernisierungspunkte</i>	

Bei einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und Ansatz von 5 Modernisierungspunkten ergibt sich für Gebäudeteil (A) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Wohngebäude (B):

Bei einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und Ansatz von weniger als < 1 Modernisierungspunkt ergibt sich für Gebäudeteil (B) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Die Scheune (C) und die Nebengebäude (D1/D2) sind älter als 40 Jahre.

Hier wird die Restnutzungsdauer nur noch mit dem Mindestansatz von 10% der Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre x 10% = RND 4 Jahre zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) haben lt. ImmoWertV die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für <u>Wohnhaus (A)</u> auf Basis der Bruttogrundfläche					
Wägungsanteile der Gebäudestandards					
Bauteile	Vorhand. Standard	%- Anteil x NHK*)			Summe
<i>Außenwände</i>	<i>1</i>	<i>23% x € 570,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>131,10</i>
<i>Dach</i>	<i>1</i>	<i>15% x € 570,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>85,50</i>
<i>Fenster/Außentüren</i>	<i>2-3</i>	<i>11% x € 682,50</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>75,08</i>
<i>Innenwände/Innentüren</i>	<i>2</i>	<i>11% x € 635,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>69,85</i>
<i>Decken/Treppen</i>	<i>2</i>	<i>11% x € 635,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>69,85</i>
<i>Böden</i>	<i>2-3</i>	<i>5% x € 682,50</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>34,13</i>
<i>Sanitär</i>	<i>3</i>	<i>9% x € 730,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>65,70</i>
<i>Heizung</i>	<i>1</i>	<i>9% x € 570,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>51,30</i>
<i>Sonstige technische Einrichtungen</i>	<i>2</i>	<i>6% x € 635,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>38,10</i>

Σ = € 620,61

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.12
1	47,0 %	€ 570,00
1-2	0,0 %	€ 602,50
2	28,0 %	€ 635,00
2-3	16,0 %	€ 682,50
3	9,0 %	€ 730,00

NHK 2010 Grundwert Haus (A) = 620,61 €/m² (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RNDmod. 12 Jahre; bei <=1Mod.Punkt

• BPI (Baupreisindex 05/24)	x 1,827	= 1.133,85 € (NHK WEST)
-----------------------------	---------	--------------------------------

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Wohnhaus (B) auf Basis der Bruttogrundfläche					
Wägungsanteile der Gebäudestandards					
Bauteile	Vorhand. Standard	%- Anteil x NHK*)			Summe
Außenwände	1	23% x € 570,00	=	€	131,10
Dach	1	15% x € 570,00	=	€	85,50
Fenster/Außentüren	1	11% x € 570,00	=	€	62,70
Innenwände/Innentüren	1-2	11% x € 602,50	=	€	66,28
Decken/Treppen	2	11% x € 635,00	=	€	69,85
Böden	1-2	5% x € 602,50	=	€	30,13
Sanitär	1	9% x € 570,00	=	€	51,30
Heizung	1	9% x € 570,00	=	€	51,30
Sonstige technische Einrichtungen	1	6% x € 570,00	=	€	34,20

Σ = € 582,36

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.12
1	73,0 %	€ 570,00
1-2	16,0 %	€ 602,50
2	11,0 %	€ 635,00

NHK 2010 Grundwert Haus (B) = 582,36 €/m² (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RNDmod. 12 Jahre; bei <=1 Mod.Punkt

• angebaut	x 0,95	= 553,24 €
• BPI (Baupreisindex 05/24)	x 1,827	= 1.010,77 € (NHK WEST)

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Scheune (C), Nebengebäude(D) = Landwirtschaftl. Nebengebäude *) auf Basis der Bruttogrundfläche		
NHK 2010 Grundwert = 245,00 €/m² BGF, inkl. Baunebenkosten (BNK) 11% + USt. Gesamtnutzungsdauer (GND) 40 Jahre, RND geschätzt 4 Jahre (10% = Mindestansatz)		
• BPI (Baupreisindex 05/24)	x 1,827	= 447,62 € (NHK WEST)

*) die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude werden für die Zukunft als Lagerflächen bzw. Großgaragen angesetzt;

Baupreisindex

Die Berechnungsgrundlagen und die damit verbundenen NHK-Werte beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird über den vom statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude berücksichtigt.

*Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt:
BPI (05/24) = 1,827*

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Für Fl.St. 185 werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 3% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

<i>Wohnhaus (A) RNDmod. 24Jahre/GND 80 Jahre</i>	<i>= Alterswertminderungsfaktor 0,30</i>
<i>Wohnhaus (B) RNDmod. 12 Jahre/GND 80 Jahre</i>	<i>= Alterswertminderungsfaktor 0,15</i>
<i>Scheune (C) RND 4 Jahre/GND 40 Jahre</i>	<i>=Alterswertminderungsfaktor 0,10</i>
<i>Nebengebäude (D1/D2) RND 4 Jahre/GND 40 Jahre</i>	<i>=Alterswertminderungsfaktor 0,10</i>

Sachwertfaktoren (§39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Gutachterausschuss Main-Spessart veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht.

Auswertungen zu Sachwertfaktoren sind nicht erhältlich.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 0,85 eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. | besonderen Ertragsverhältnissen
2. | Baumängeln und Bauschäden
3. | baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. | Bodenverunreinigungen
5. | Bodenschätzen
6. | grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Erforderliche Reparaturen

Für den aktuellen Reparaturbedarf an Wohnhaus (A) + (B), Scheune (C) und Nebengebäude (D) wird eine überschlägige Schätzung der direkt erforderlichen Aufwendungen als Pauschale zugrunde gelegt. Es wird unterstellt, dass die Höhe des Abschlags ausreichend ist, solche Reparaturen auszuführen, die zur Verwirklichung der geschätzten Restnutzungsdauer notwendig sind.

boG Räumung + Entrümpelung (pauschal) =>	ca. € 5.000,00
boG Kleinreparaturen A-D (pauschal) => (hier Ansatz 5% der Herstellungskosten = € 470Tsd. x 0,05 = € 23.500)	ca. € 23.500,00

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und der darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin - ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung - angesetzt sind.

Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren

Gebäude	Wohnhaus A	Wohnhaus B
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Baujahr fiktiv (2024 + 24 ./ 80)	1968	---
Berechnungsbasis		
● Wohnfläche (WFL)	----	----
● Brutto-Grundfläche (BGF)	183,00m ²	188,0 m ²
Baupreisindex (BPI) Stand 05/24 (umgerechnet/Basis 2010)	1,827	1,827
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 19-20)		
● NHK im Basisjahr (2010)	620,61 €	553,24 €
● NHK am Wertermittlungsstichtag	1.133,85 €	1.010,77 €
Herstellungswert (inkl. BNK)		
● Normgebäude	207.494,55 €	190.024,76 €
● Zu- + Abschläge:	---	---
Alterswertminderung	(linear)	(linear)
● Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND) / (RND mod.)	80/24	80/12
● Alterswertfaktor	x 0,3	x 0,15
Zeitwert (inkl. BNK)		
● Gebäude (bzw. Normgebäude) besondere Bauteile/Einrichtungen: -Zugangstreppe (A) Gewölbekeller(B) geschätzt	62.246,37 € + 2.000,00 €	28.503,71 € ---- + 3.000,00 €
Gebäudewerte (inkl. BNK)	64.246,37 €	31.503,71 €

Fortsetzung

Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren

Gebäude	Scheune C	Nebengebäude D
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Berechnungsbasis		
● Brutto-Grundfläche (BGF)	61,0 m ²	104,0 m ²
Baupreisindex (BPI) Stand 05/24 (umgerechnet/Basis 2010)	1,827	1,827
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 19-20)		
● NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €	245,00 €
● NHK am Wertermittlungsstichtag	447,62 €	447,62 €
		€
Herstellungswert (inkl. BNK)		
● Normgebäude	27.304,82 €	46.552,48 €
● Zu- + Abschläge	---	---
Alterswertminderung	(linear)	(linear)
● Gesamt-/Restnutzungsdauer mod. (GND) / (RND mod.)	40/4	40/4
● Alterswertfaktor	x 0,10	x 0,10
Zeitwert (inkl. BNK)		
● Gebäude (bzw. Normgebäude)	2.730,48 €	4.655,25 €
besondere Bauteile/Einrichtungen:	---	---
Gebäudewerte (inkl. BNK)	2.730,48 €	4.655,25 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohngebäudes (A)		64.246,37 €
Wert der Wohngebäude (B)	+	31.503,71 €
Wert der Scheune (C)	+	2.730,48 €
Wert des Nebengebäudes (D)	+	4.655,25 €
Zwischensumme	=	103.135,81 €
Wert der Außenanlagen (3% pauschal)	+	3.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	106.135,81 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	138.135,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	117.415,44 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt)		
• boG <i>Kleinreparaturen, Entrümpelung/Entsorgung, siehe Seite 22</i>	./.	<u>28.500,00 €</u>
	=	88.915,44 €
Sachwert des Grundstücks		<u>rd. 89.000,00 €</u>

6.3 Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 Abs.1, der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 Abs.3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinses im Sinne des §33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des §7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ertragswertermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Rohrertrag (§31 Abs.2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohrertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Reinertrag (§31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des §556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

<u>Verwaltungskosten</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2024	Wohngebäude A p.a.	€ 351,00
	Wohngebäude B p.a.	€ 351,00
		€ 702,00

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

<u>Instandhaltungskosten</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2024	bei Wohnnutzung	€ 13,50 p.a. je m ² WFL
	70m ² x € 13,50 =	€ 945,00
	78m ² x € 13,50 =	€ 945,00
	Nebengebäude 2x € 102,00 =	€ 204,00
		€ 2.094,00

Mietausfallwagnis

Das umfasst das Risiko einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen, vorübergehenden Leerstand, evtl vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten und Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Mietausfallwagnis <i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8</i>	<i>jährlich 2% des Rohertrags</i> € 9.660,00 x 2% = € 193,20
--	--

Zusammenstellung der Werte	
Verwaltungskosten	= € 702,00
Instandhaltungskosten	+ € 2.094,00
Mietausfallwagnis	+ € 193,20
∑ Bewirtschaftungskosten p.a.	= € 2.989,20

Die o.g. Bewirtschaftungskosten werden mit ca. 32% der Netto-Kaltmiete im Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz (§21 Abs.2 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinsen werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27-34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss LKR Main-Spessart veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und Auswertungen zu Liegenschaftszinsen sind nicht erhältlich.

Der Liegenschaftszins wird auf der Basis bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze sowie weiterer Recherchen in den umliegenden Landkreisen mit 1,0 eingeschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§4 (3).3 + §4 (3).4 ImmoWertA)

siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 18

Restnutzungsdauer (§4 (3).3 + §4 (3).4 ImmoWertA)

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer; sie ist vielmehrnach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter der Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 19

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichung vom normalen baulichen Zustand, wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Hier: siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 22

Ermittlung des Ertragswerts für Fl.St.185

Einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	(Netto-Kalt-)Miete		
			monatlich	jährlich
	(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
Wohnhaus A	~ 70,00	~ 5,50	385,00	4.620,00
Wohnhaus B	~ 78,00	~ 3,50	270,00	3.240,00
Scheune C	--	--	70,00	840,00
Nebengebäude D	--	--	80,00	960,00
		Σ=	630,00	9.660,00
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				9.276,00 €
Bewirtschaftungskosten ca. 32%				- 3.091,20 €
jährlicher Reinertrag				6.568,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) 1,0% von 32.000,00 €				- 320,00 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 6.248,80 €
Vervielfältiger bei p = 105 % Liegenschaftszinssatz, n = 14 Jahre Restnutzungsdauer (gemittelt)				x 13,004
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 81.259,40 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 32.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 113.259,40 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) boG <i>Kleinreparaturen, Entrümpelung/Entsorgung, siehe Seite 22</i>				. / 28.500,00 € = 84.759,40 €
Ertragswert des Grundstücks				rd. 85.000,00 €

*) Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer

$$\begin{aligned}
 & BGF-A = 183,0m^2; \quad BGF-B = 188,0m^2; \quad BGF C = 61,0m^2; \quad BGF D= 104,0m^2 \\
 & \frac{(183,0 \times 24J) + (188,0 \times 12J) + (61,0 \times 4J) + (104,0 \times 4J)}{(183,0 + 188,0 + 61,0 + 104,0)} = \frac{4.392 + 2.256 + 244 + 416}{536,0} \\
 & = \frac{4.392,0 + 2.256,0 + 244,0 + 416,0}{536,0} = \frac{7.308,0}{536,0} = 13,63 \rightarrow \text{mittl. RND 14 Jahre}
 \end{aligned}$$

6.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt.

Die ermittelten Werte betragen:

Sachwert	89.000,00 €
Ertragswert	85.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit Wohnhaus (A) + (B), Scheune (C) und Nebengebäude (D) bebaute Fl.St. 185 in **97836 Bischbrunn-Oberndorf, Grundstr.100/102** wird zum Qualitätsstichtag **31.07.2024** – nach dem Sachwert - eingeschätzt mit:

89.000,00 €

Schlussbemerkung

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Veitshöchheim, den 09.09.2024



Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)
ImmoSchadenbewerter (geprüft nach Sprengnetter)

Anhang:

Literaturverzeichnis

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelwertV, Bundesanzeiger Verlag

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2805)

ImmoWertA Muster-Anwendungshinweise zur ImmobilienwertV – finale Fassung veröffentlicht am 20. September 2023 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

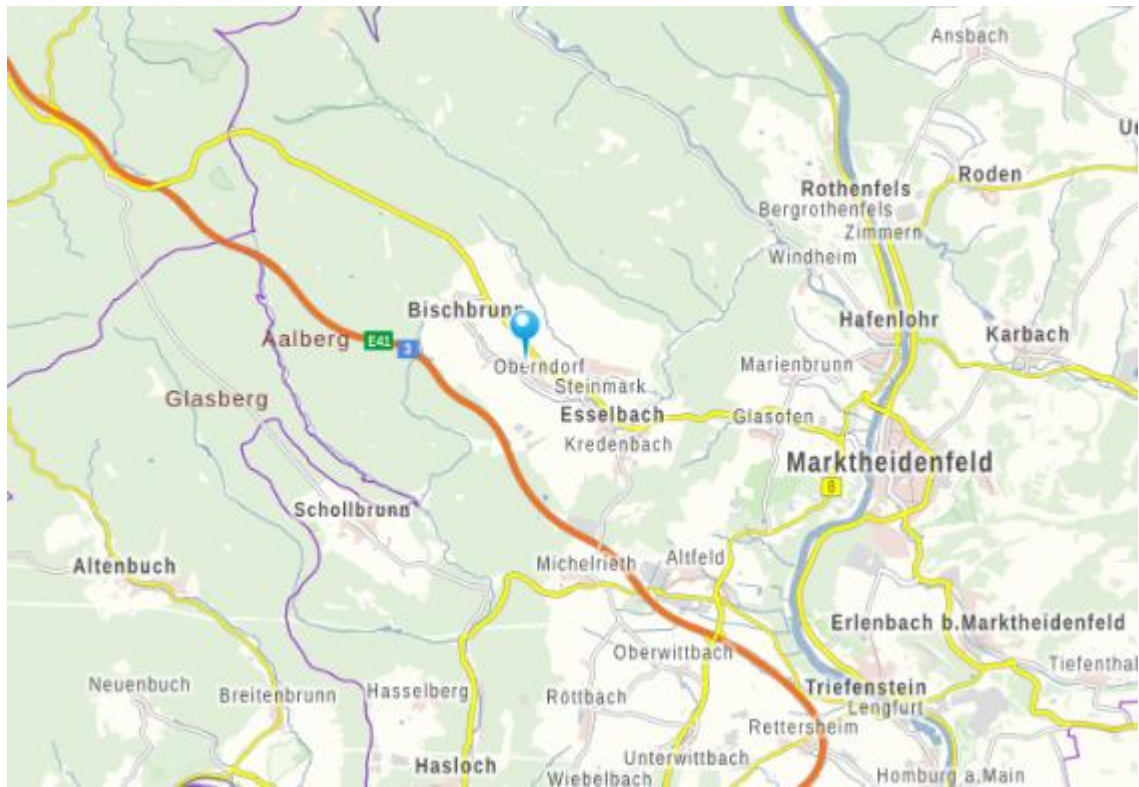
GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. 1 S. 1728)

WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

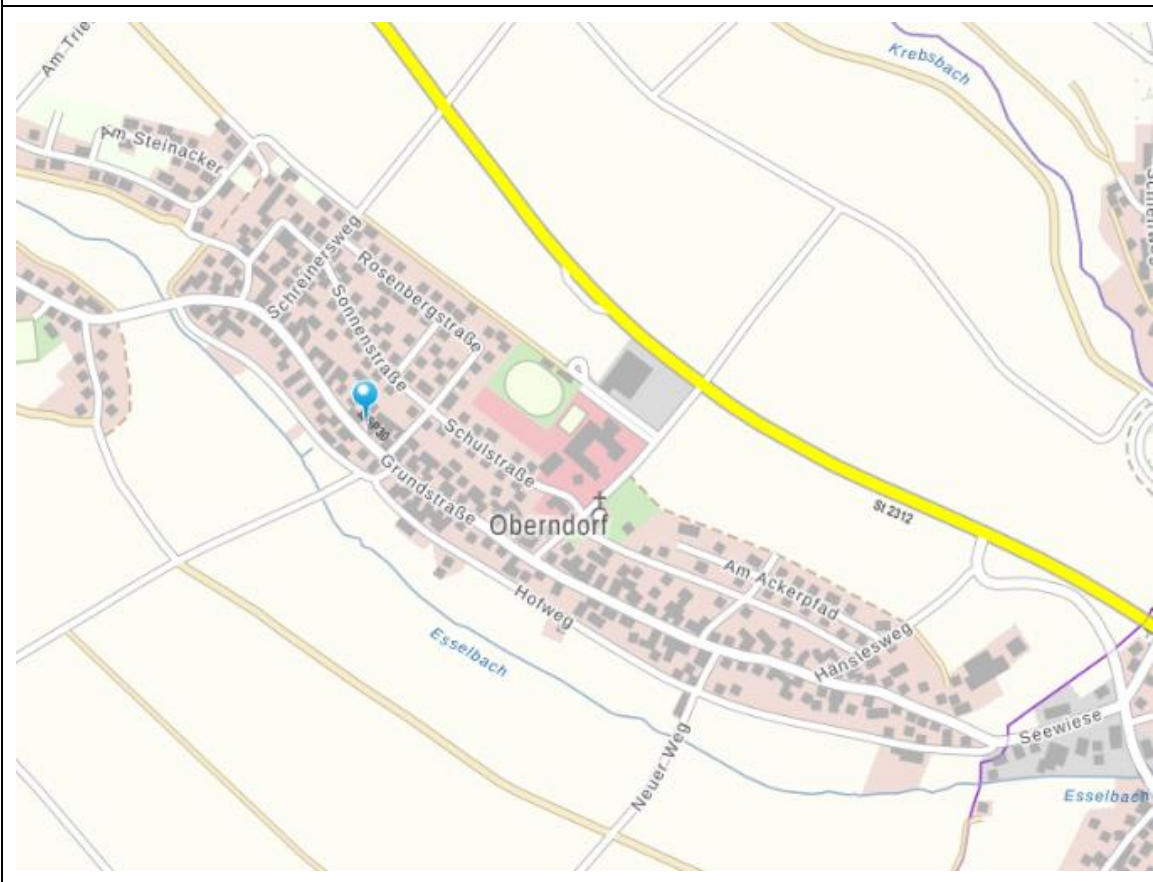
BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 (Kapitel 2.12.4)

2. Ausschnitt aus der Strassenkarte

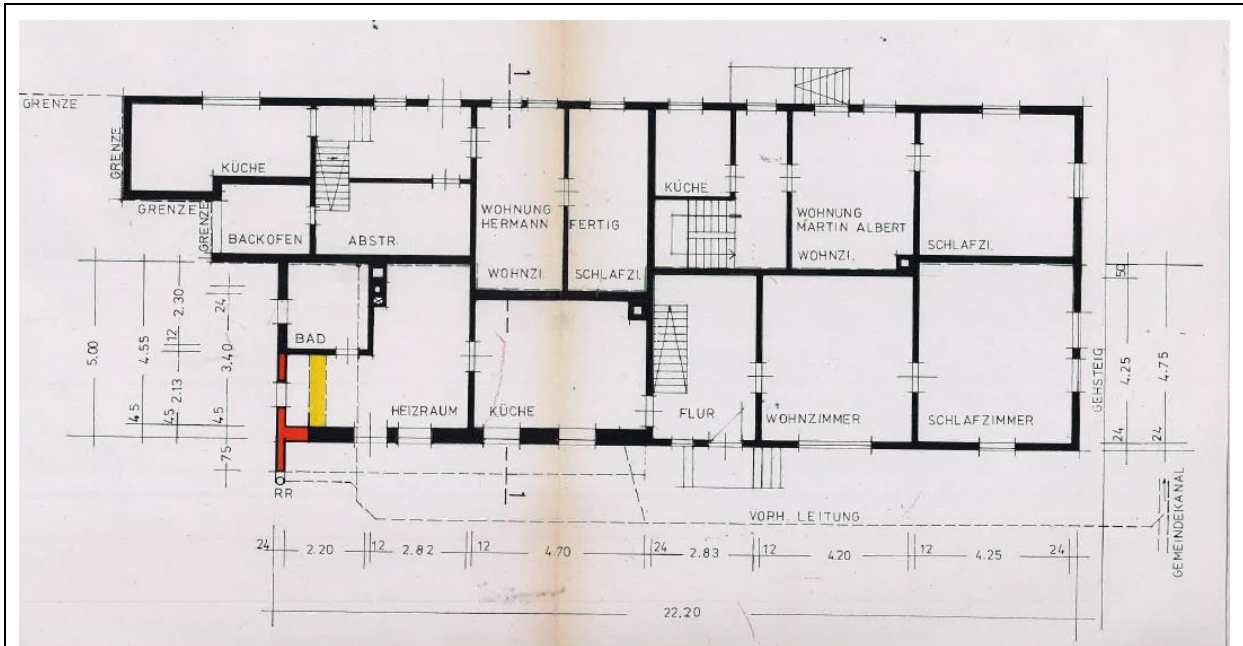


3. Ausschnitt aus der Ortskarte von Oberndorf

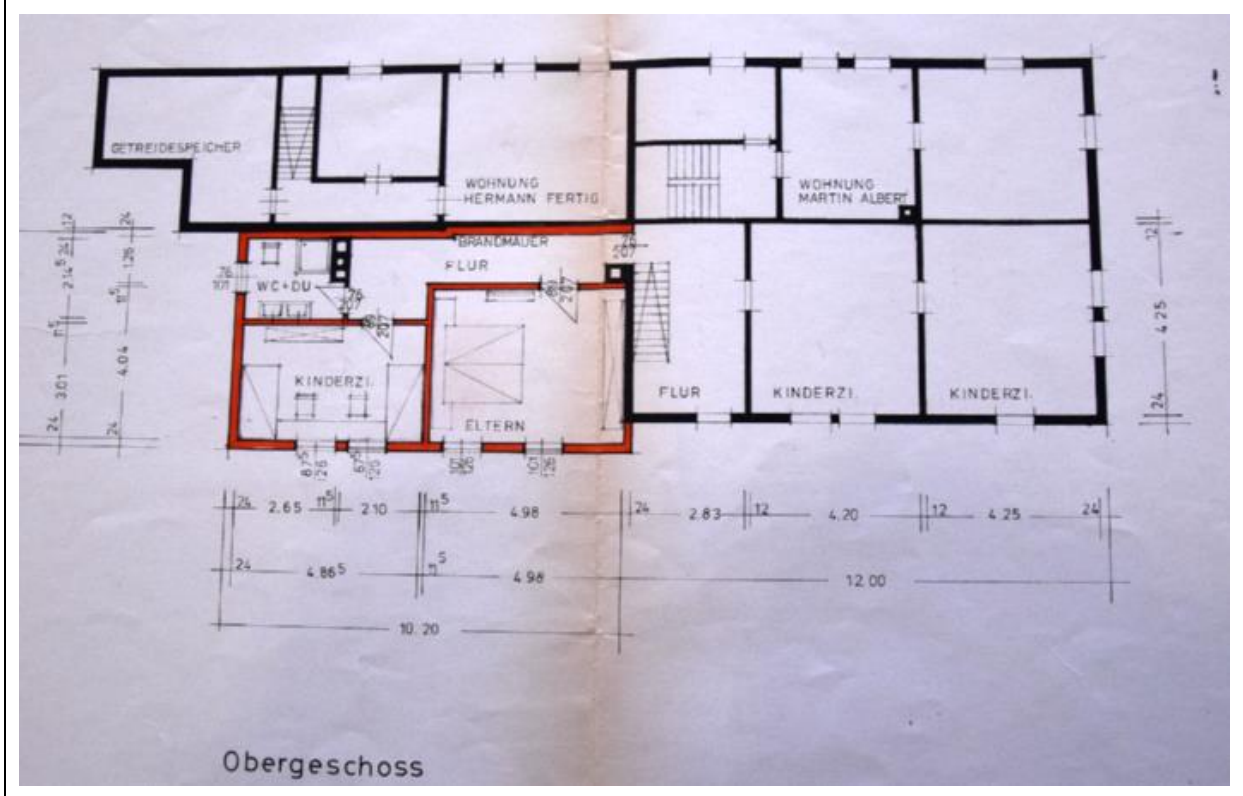


5. Bauzeichnungen

Wohnhaus (A+B)



Erdgeschoss

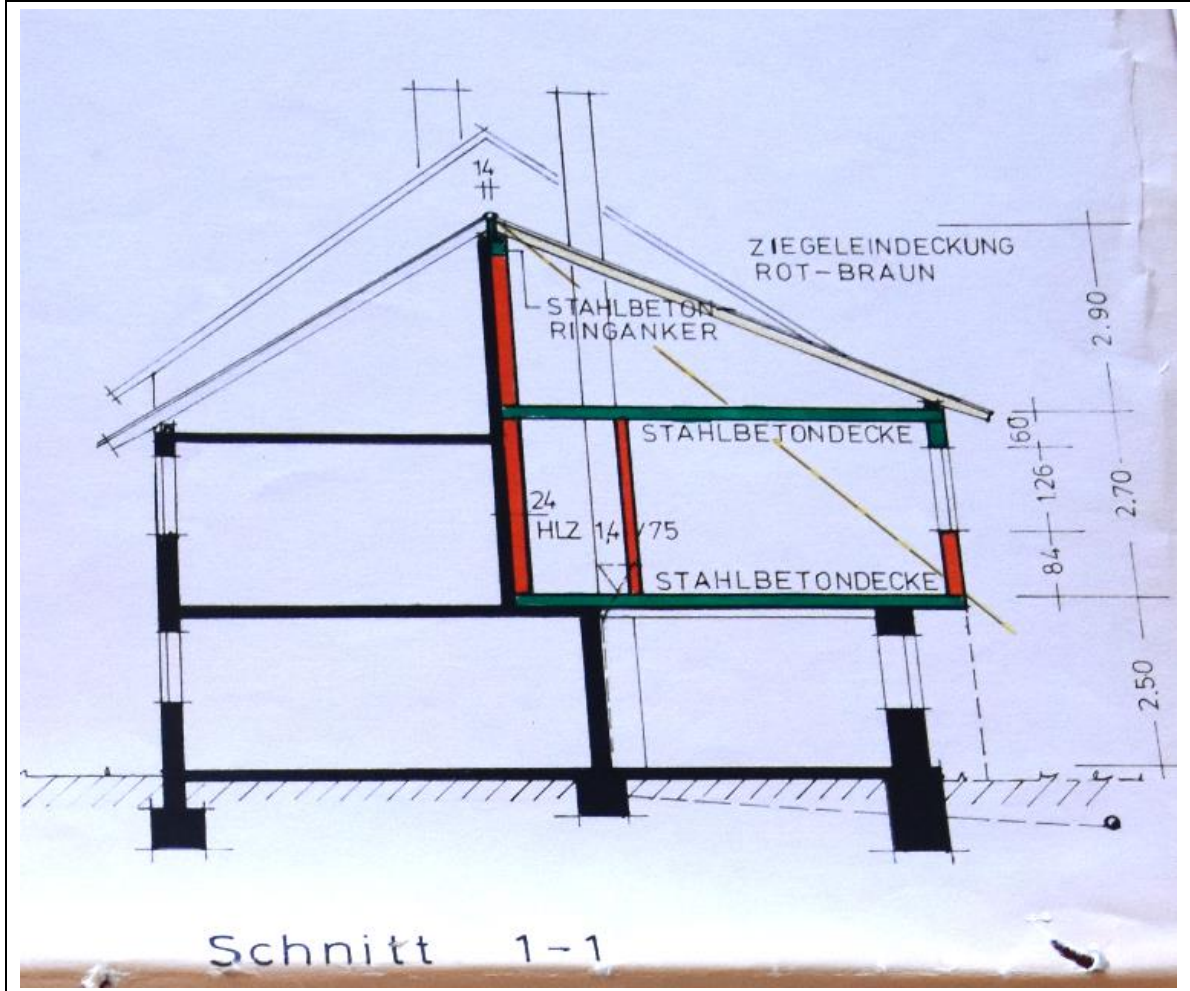


Obergeschoss

5. Bauzeichnung

Wohnhaus (A+B)

Hier: Schnitt



Zu den Nebengebäuden C und D gibt es keine Planunterlagen.

6.. Fotos



**Straßen- + Seitenansicht
Wohngebäude**



Keller A



Scheune C



Nebengebäude D



(D) Rückseite