



Bruno Schleyer

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Immobilienwirt (Diplom VWA)

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

Dreikronenstraße 19 a, 97082 Würzburg

Telefon 0931/790050

Telefax 0931/790052

E-Mail bruno.schleyer@web.de

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Wohnhaus sowie diversen Nebengebäuden bebauten
Grundstückes Fl. Nr. 151, Hauptstraße 20, 97859 Wiesthal

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsver- steigerungs- und Zwangsverwaltungssachen)
Aktenzeichen	2 K 12/23
Gutachtennummer	G/ZV-529-2023
Gutachteninhalt	26 Seiten, 10 Anlagen
Gutachtenfertigungen	4
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	28.7.2023
Verkehrswert unter Einbeziehung eines Risikoabschlages	100.000,00 €

Zur besonderen Beachtung: Der Verkehrswert beruht auf einer Außenschätzung!



Bruno Schleyer

A. Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	S. 4
1.1	Auftrag	S. 4
1.2	Auftraggeber	S. 4
1.3	Betreibender Gläubiger/Schuldner	S. 4
1.4	Eigentümer/Nutzungsverhältnisse	S. 4
1.5	Ortsbesichtigung	S. 4
1.6	Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	S. 5
1.7	Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte	S. 5
2.	Rechtliches	S. 6
2.1	Privatrechtliche Situation	S. 6
2.1.1	Grundbuchinhalt	S. 6
2.1.2	Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten	S. 6
2.1.3	Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten	S. 6
2.2	Öffentlich-rechtliche Situation	S. 7
2.2.1	Bauplanungs-/Bauordnungsrecht	S. 7
2.2.2	Denkmal-/Ensembleschutz und Abgabenrecht	S. 8
3.	Objektbezogenes	S. 9
3.1	Lage	S. 9
3.1.1	Regional	S. 9
3.1.2	Örtlich	S. 9
3.2	Grundstück	S. 10
3.2.1	Größe	S. 10
3.2.2	Gestalt	S. 10
3.2.3	Topographie	S. 10
3.2.4	Bodenbeschaffenheit	S. 10
3.3	Bebauung	S. 11
3.3.1	Art	S. 11
3.3.2	Baujahr/Überarbeitungszeitpunkt(e)	S. 11
3.3.3	Wohnfläche	S. 12
3.3.4	Ausführung	S. 12
3.3.5	Außenzustand	S. 14
3.4	Außenanlagen	S. 14



Bruno Schleyer

4.	Wertermittlung	S. 15
4.1	Spezielle Voraussetzung	S. 15
4.2	Verkehrswertdefinition	S. 15
4.3	Verfahrensvarianten	S. 15
4.4	Verfahrenswahl	S. 16
4.5	Bodenwert	S. 17
4.6	Jahresrohertrag	S. 19
4.7	Bewirtschaftungskosten	S. 20
4.8	Restnutzungsdauer	S. 22
4.9	Liegenschaftszinssatz	S. 22
4.10	Ertragswert	S. 23
4.11	Verkehrswert	S. 24
4.12	Risikoabschlag	S. 25
5.	Ergebnis	S. 26

B. Anlagen

Übersichtskarte
 Ortskarte
 Lageplan
 Wohnflächenberechnung
 Grundrisse
 Außenfotos

Die Verwendung des anliegenden Kartenmaterials erfolgt mit Genehmigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Bayern (6393/07).



Bruno Schleyer

1. Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes Fl. Nr. 151, Hauptstraße 20, 97859 Wiesthal ist wegen anstehender Zwangsversteigerung zu ermitteln.

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen), Ottostraße 5, 97070 Würzburg, Az.: 2 K 12/23, Beschluss vom 2.5.2023.

1.3 Betreibender Gläubiger/Schuldner

Angaben hierzu sind aus Datenschutzgründen zu unterlassen.

1.4 Eigentümer/Nutzungsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse betreffende Angaben sind aus Datenschutzgründen zu unterlassen.

Die Nutzungsverhältnisse sind unbekannt.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte nach rechtzeitig vorausgegangenem schriftlichen Terminbenachrichtigungen am 28.7.2023.

Aus Gründen, welche dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt werden bzw. bereits bekannt sind, musste es bei einer unvollständigen äußeren Inaugenscheinnahme des Wertermittlungsobjekts alleine durch den Unterzeichner verbleiben.



Bruno Schleyer

1.6 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag liegt das Datum der Ortsbesichtigung, mithin der 28.7.2023 zugrunde.

1.7 Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

Grundbuchausdruck vom 5.4.2023, Amtsgericht Gemünden a. Main, Grundbuch von Wiesthal, Blatt 3625 (Auftraggeber)

Lageplanausdruck (BayernAtlas)

Wohnflächenberechnung und Grundrisse
(Bauabteilung Verwaltungsgemeinschaft Partenstein)

Eigene örtliche Aufzeichnungen

Auskünfte Verwaltungsgemeinschaft Partenstein (Bauabteilung)

Auskünfte Landratsamt Main-Spessart (Geschäftsstelle Gutachterausschuss sowie Fachabteilung Wasserrecht/Bodenschutz)

Die Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft wurden aus Sorgfaltsgründen in einem ausführlichen persönlichen Gespräch unter Verwendung eines umfangreichen Fragebogens eingeholt.

Trotz dieser Vorgehensweise ist nicht ausgeschlossen, dass Auskünfte eventuell auch zu erheblichen Lasten der Verkehrswertgenauigkeit unrichtig/unvollständig erteilt oder notiert wurden.

Es wird insoweit empfohlen, vor einer Vermögensdisposition neben der Möglichkeit einer umfassenden Inaugenscheinnahme des Wertermittlungsobjekts und einer Einsichtnahme sämtlicher relevanten Objektunterlagen zu derart gekennzeichneten Angaben im Gutachten die nochmalige Bestätigung zu erwirken.



2. Rechtliches

2.1 Privatrechtliche Situation

2.1.1 Grundbuchinhalt

Der gesamte Grundbuchinhalt ist nicht wiederzugeben.

2.1.2 Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten (ohne Abt. III)

Dem Bestandsverzeichnis lassen sich keine mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte entnehmen.

Die Abt. II ist mit einer gelöschten Auflassungsvormerkung (Nr. 1) sowie dem Zwangsversteigerungsvermerk (Nr. 2) versehen.

2.1.3 Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

Hinweise auf das Vorliegen von Umständen wie nachbarrechtliche Beschränkungen (Notwege- und Notleitungsrecht, Fenster- und Lichtrecht, Überbau, Immissionen etc.) oder altrechtliche Dienstbarkeiten lieferte die Verwaltungsgemeinschaft nicht.

Das Gutachten geht von der Annahme aus, dass Rechte/Lasten außerhalb des Grundbuchs nicht bestehen.



Bruno Schleyer

2.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Bauplanungs-/Bauordnungsrecht

Laut Verwaltungsgemeinschaft liegt das in kein Bodenordnungsverfahren einbezogene Grundstück Fl. Nr. 151 außerhalb eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richte sich insoweit nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Baugesetzbuch).

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Wie weiter mitgeteilt, ist die angrenzende Straße endgültig hergestellt, sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden (Wasser, Strom, Abwasser) und steht das auf dem Grundstück realisierte Vorhaben im Einklang mit dem Bauplanungsrecht.

Hinweise auf fehlende Genehmigungen, unsachgemäße/regelwidrige Ausführungen, Auflagenverstöße, nicht in notwendiger Zahl hergestellte/abgelöste Stellplätze u. Ä. ergingen nicht.

Das Gutachten geht von der Annahme aus, dass wertbedeutsame Abweichungen des realisierten Vorhabens von der Genehmigungslage bzw. den baurechtlichen wie im Übrigen auch allen sonstigen zu beachtenden Vorschriften öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Art nicht vorliegen.



Bruno Schleyer

2.2.2 Denkmal-/Ensembleschutz und Abgabenrecht

Laut Verwaltungsgemeinschaft ist im konkreten Fall weder von Denkmal- noch Ensembleschutz auszugehen und sind sämtliche mit den bisherigen Erschließungsmaßnahmen verknüpften Beiträge, Abgaben, Gebühren etc. erhoben und bezahlt.

Auf die Eigentümer/Anlieger zukommende Verbesserungsbeiträge (Wasserleitungsbau/Kläranlage) seien momentan weder vom Zeitpunkt her bestimmbar noch der Höhe nach bezifferbar.

Über die reine Befragung der genannten Stelle hinausgehende Sachverhaltsprüfungen erfolgten nicht.



Bruno Schleyer

3. Objektbezogenes

3.1 Lage

3.1.1 Regional

Wiesthal im nordwestlichen Landesteil Bayerns ist eine Gemeinde des unterfränkischen Landkreises Main-Spessart und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Partenstein. Die Einwohnerzahl des allgemein zugänglichen Quellen zufolge urkundlich erstmals 1477 erwähnten alten Glasmacherortes beläuft sich nach Behördenangaben auf ca. 1.300. Neben diversen Handwerksbetrieben und Büros u. Ä. finden sich ohne Anspruch auf Richtigkeit/Vollständigkeit wenigstens ein Lebensmittelladen, offenbar auch ein Kindergarten und eine Bankfiliale sowie Einrichtungen aus den Bereichen Sport-/Freizeit. Über besondere Sehenswürdigkeiten des nach diesseitigem Eindruck insgesamt als infrastrukturschwach zu bezeichnenden Standorts wurde nichts bekannt. Das Mittelzentrum Lohr am Main liegt ca. 18 Fahrkilometer entfernt. Aschaffenburg als zweitgrößte Stadt des Regierungsbezirks Unterfranken wird nach ca. halbstündiger Fahrzeit erreicht.

3.1.2 Örtlich

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im nördlichen Ortsbereich. Die Umgebungsbebauung scheint hauptsächlich aus Gebäuden mit Wohnfunktion, teils ebenfalls mit angegliederten Scheunen o. Ä. bei einer in etwa mittleren Bebauungsdichte zu bestehen. Innerörtliche Einrichtungen liegen in Gehweite. Von der direkten Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße gehen positive Impulse für die Wohnqualität normalerweise nicht aus. Über Immissionsbeeinträchtigungen sonstiger Art wurde nichts bekannt.



Bruno Schleyer

3.2 Grundstück

3.2.1 Größe

Gemäß Grundbuchauszug 222,00 m².

3.2.2 Gestalt

Gemäß Lageplan unregelmäßig vieleckig.

3.2.3 Topographie

Augenscheinlich weitgehend eben.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit

Hinweise auf das Vorliegen von Umständen wie Altlasten/schädliche Bodenveränderungen oder eine mangelnde Bodentragfähigkeit etc. lieferte die Verwaltungsgemeinschaft nicht.

Gemäß telefonischer Auskunft des Landratsamts Main-Spessart (Fachbereich Wasserrecht/Bodenschutz, Frau Schraut) ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster registriert.

Das Gutachten geht von der Annahme aus, dass eine völlige Altlasten-/Kontaminationsfreiheit des Grundstückes vorliegt und keinerlei Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche den aktuellen Gebäudebestand gefährden oder ein Umbau-/Zusatz-/Folgebauvorhaben verhindern/erschweren können.



Bruno Schleyer

3.3 Bebauung

3.3.1 Art

Den von der Verwaltungsgemeinschaft präsentierten Grundrissen zum Vorhaben „Wohnhauserneuerung“ in Verbindung dem begrenzten Augenschein nach zu urteilen ohne Gewähr:

- a) Mit der südwestlichen Giebelseite an die Hauptstraße angrenzendes Wohnhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss (Ausbaustand unbekannt).
- b) An die nordöstliche Giebelseite des Wohnhauses anschließende Erweiterung bestehend aus Keller-/Untergeschoss mit integrierter Garage, Erd- und Obergeschoss mit Balkon sowie Dachgeschoss (Ausbaustand unbekannt).
- c) An die nordwestliche Traufseite des Wohnhauses anschließend eine Art Scheune bzw. nur ein Anteil. Davon nach Nordosten abgehend vermutlich eine kleine Überdachung o. Ä.
- d) An die nordöstliche Giebelseite der Wohnhauserweiterung anschließend vermutlich ebenfalls eine Art Scheune.

Einzelheiten in Bezug auf die hauptsächliche Bebauung können den ungeprüften Grundrissen entnommen werden (Anlagen).

3.3.2 Baujahr/Überarbeitungszeitpunkt(e)

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist unbekannt.

Gleiches gilt für die Herstellungszeitpunkte der übrigen Bebauung.

Das Vorhaben „Wohnhauserneuerung“ geht laut Verwaltungsgemeinschaft auf das Jahr 1969/70 zurück.



Bruno Schleyer

3.3.3 Wohnfläche

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Wohnhauserneuerung“ genannte Wohnfläche beträgt 50,72 m² (Anlagen).

Die darin ganz offensichtlich noch nicht berücksichtigte Wohnfläche der Erweiterung wurde aus den zur Verfügung gestellten Grundrissen unverbindlich mit nochmals ca. 50,00 m² ermittelt (jeweils 2 Zimmer im Erd- und Obergeschoss).

Insgesamt ergibt sich somit eine Wohnfläche von ca. 100,00 m².

Der Ausbaustand der Dachgeschosse ist wie bereits dargelegt unbekannt. Auf diesen Ebenen gegebenenfalls nachträglich geschaffene Wohnflächen (Genehmigungsfähigkeit!) stehen in dem Maß von 100,00 m² nicht ein. Ebenso keine Balkone (Anteile).

3.3.4 Ausführung (soweit eingesehen)

Rohbau

Wände des Wohnhauses und der Erweiterung vermutlich im Wesentlichen aus Mauerwerk. Konstruktion der Geschossdecken unbekannt. Dachstühle sicherlich wie üblich aus Holz.

Dach

Wohnhaus und Erweiterung mit Satteldach. Dacheindeckungen auf Ziegel, Dachrinnen und Fallrohre auf lackiertes Metall hindeutend. Kaminkopf (Erweiterung) augenscheinlich verkleinert.

Fassaden

Wohnhaus und Erweiterung hauptsächlich verputzt/gestrichen.

Balkonverkleidungen (Erweiterung) augenscheinlich aus Holz.



Bruno Schleyer

Fenster

Keine sicheren Kenntnisse vorliegend. Kunststoffaußenrollos.

Türen

Eingangstüre des Wohnhauses im Bereich der Hauptstraße aus einer Metallrahmenkonstruktion augenscheinlich mit Drahtverglasung. Garage (Erweiterung) scheinbar mit Schwingtor.

Heizung

Keine Kenntnisse vorliegend.

Sanitär

Keine Kenntnisse vorliegend.

Elektrik

Keine Kenntnisse vorliegend.

Innenwand-/Deckenbehandlung

Keine Kenntnisse vorliegend.

Bodenbeläge

Keine Kenntnisse vorliegend.

Nebengebäude

An der Straße aufstehende Scheune o. Ä. mit Außenwänden aus Naturstein und Holzfachwerk. Kein Außenputz. Satteldach augenscheinlich ebenfalls mit Ziegeleindeckung. Soweit eingesehen keine Fenster. Holztor/Holztüre in der nordwestlichen Giebelseite hier offenbar ohne Bedeutung (Gebäudeteil auf Fl. Nr. 150).

Keine weiteren Kenntnisse vorliegend.



Bruno Schleyer

3.3.5 Außenzustand

Die stark begrenzten Außenansichten der Bebauung aus der „Spaziergängerperspektive“ lassen auch nur halbwegs qualifizierte Detailaussagen in Bezug auf deren Zustand nicht zu.

Allenfalls lässt sich sagen, dass der Eindruck einer besonders vernachlässigten Unterhaltung etc. nicht entsteht.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass zumindest dem Wohnhaus sowie der baulichen Erweiterung schwerwiegende Beeinträchtigungen nicht anhaften.

3.4 Außenanlagen

Eine verlässliche Beurteilung der Gegebenheiten auf der nicht überbauten Fläche des Grundstückes (hauptsächlich Bereich Scheunenrückseite) erwies sich als nicht möglich.

Hierzu wäre das Betreten von Fremdeigentum notwendig gewesen.

4. Wertermittlung

4.1 Spezielle Voraussetzung

Ein Erwerb des vermutlich einen ehemaligen Hof oder den Teil eines derartigen Gebäudeensembles darstellenden Wertermittlungsobjekts für landwirtschaftliche o. Ä. Zwecke wird aus mehrerlei Gründen als höchst unwahrscheinlich erachtet.

Mithin dürfte im Fokus des Kaufinteresses das Wohnhaus samt Erweiterung stehen und dürften die Nebengebäude von Marktteilnehmern mehrheitlich als eher belastend empfunden werden.

Besagte Gebäude werden insoweit wertmäßig neutral behandelt.

4.2 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

4.3 Verfahrensvarianten

Grundsätzlich sind zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).



Bruno Schleyer

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen.

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

4.4 Verfahrenswahl

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet erwartungsgemäß aus (fehlende Vergleichsdatengrundlage).

Gegen die Anwendung des im konkreten Fall an sich zu bevorzugenden substanzwertabbildenden Sachwertverfahrens sprechen die Umstände des Einzelfalls hauptsächlich in Gestalt des Nichtvorliegens von Informationen zur hinreichend verlässlichen Ermittlung u. a. der Gebäudeherstellungskosten.

Hinzu käme bei Anwendung des Sachwertverfahrens nicht zuletzt die Problematik der Nichtverfügbarkeit von Faktoren zur Anpassung des Sachwerts an die Marktlage (Gutachterausschuss).

Demgegenüber führt der Ertragswert in aller Regel direkt zum Verkehrswert. Zwar bestehen vorliegend auch erhebliche Unsicherheiten in Bezug auf die anzunehmende Wohnfläche, jedoch orientiert sich der Mietwert von Hausobjekten im Gegensatz zu Wohnungen hieran erfahrungsgemäß nicht vorrangig.



Bruno Schleyer

Abseits davon können zum Kaufpreis für Immobilien von der Art des Wertermittlungsobjekts führende Überlegungen der Marktteilnehmer bisweilen auch durchaus rational geprägt bzw. in besonderem Maße mit wirtschaftlichen Erwägungen verknüpft sein.

Die Wertermittlung wird nach alledem im Wege des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

4.5 Bodenwert

Der Bodenwert bebauter Grundstücke ist getrennt von den baulichen Anlagen zu ermitteln, wozu möglichst stichtagsnah vereinbarte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Parzellen heranzuziehen sind und sollte diese Möglichkeit ausscheiden, auch auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden kann.

Eine Bodenwertermittlung im Wege des direkten Preisvergleichs (Preisrecherche/persönliche Inaugenscheinnahme/vergleichende Gegenüberstellung einzelner verkaufter Grundstücke etc.) erwies sich wie üblich schon im Hinblick auf den enormen Zeitaufwand wie auch datenschutzrechtliche Belange als undurchführbar.

Der vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Main-Spessart fernmündlich erteilten Auskunft zufolge (Sachbearbeiterin Frau Müller) beläuft sich der letztveröffentlichte, hier anzuhaltende Bodenrichtwert auf 50,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Hinweise auf eine signifikante Veränderung der örtlichen Bodenpreise zwischen dem Richtwertstichtag (1.1.2022) und dem Wertermittlungstichtag (28.7.2023) ergingen nicht.

Bodenrichtwerte stellen gemeinhin Durchschnittswerte für lagetypische Grundstücke dar. Sie vermitteln ein stichhaltiges Bild der Wertigkeit eines Einzelgrundstückes folglich nur dann, soweit dessen Qualität mit derjenigen des Richtwert- bzw. Referenzgrundstückes in zulänglicher Weise übereinstimmt.



Bruno Schleyer

Qualitätsabweichungen sind ggf. durch Zu-/Abschläge auszugleichen, was jedoch am ehesten sachgerecht nur unter der Voraussetzung entsprechend spezifizierter Richtwertangaben möglich ist.

Im vorliegenden Fall ist eine hinreichende Spezifizierung der Richtwertangabe nicht zu konstatieren.

Nach Abwägung bislang bekannter Grundstücksmerkmale wie auch umgebungsbezogener Aspekte etc. drängt sich eine Richtwertkorrektur eher nicht auf wobei jedoch wie bereits anklang zu sehen ist, dass für die optimale Handhabung von Bodenrichtwerten notwendige Detailinformationen nicht zur Verfügung standen.

Hilfsweise vorgenommene, von einer zwangsläufigen Unschärfe und Unvollständigkeit begleitete Nahumfeldbetrachtungen etc. vermögen dieses Defizit nur bedingt zu kompensieren.

Der nachstehend ausgewiesene Bodenwert ist bereits von daher mit einem erhöhten Ungenauigkeitsrisiko behaftet.

Als Grundstücksgröße werden 222,00 m² angenommen (3.2.1).

Bodenwert	11.100,00 €
222,00 x 50,00	



Bruno Schleyer

4.6 Jahresrohertrag

Hausobjekte gelangen infolge nahezu ausschließlicher Eigennutzung nur äußerst selten zur Vermietung.

Mieten für derartige Objekte aus Wiesthal, noch zumal für einen Vergleich mit dem Wertermittlungsobjekt hinlänglich geeignete, ließen sich bereits insoweit jedenfalls kurzfristig nicht erheben.

Der Rückgriff auf einen offiziellen Mietspiegel oder ähnliche der Mietpreisfindung dienende amtliche Instrumente ist nicht möglich.

Eigenen Marktbeobachtungen sowie Informationen mehrerer als kompetent eingestufte Stellen zufolge reichen die Nettomieten für Wohnungen in Geschossbauten im Landkreis Main-Spessart aktuell bis ca. 9,00 €/m², vereinzelt auch (leicht) darüber hinaus.

Diese Aussage wird gestützt durch bekannte Immobilienportale wie Immowelt sowie nicht zuletzt auch durch den privaten Mietspiegel der SP Software GmbH, Rheinbach.

Zu berücksichtigen ist, dass Häuser zur Miete auch infolge der Knappheit in aller Regel höhere Erträge erzielen als Wohnungen.

Unter Zugrundelegung der konkreten Standort-/Lageverhältnisse in Verbindung mit den bisherigen Objekterkenntnissen wird ein Mietenansatz von ca. 6,00 €/m² als sachgerecht erachtet.

Bei einer angenommenen Wohnfläche von 100,00 m² (3.3.3) ergibt sich somit ein monatlicher Rohertrag von 600,00 €.

Ein gesonderter Mietenansatz für die Garage im Kellergeschoss der Erweiterung erscheint hier eher nicht angebracht.

Jahresrohertrag	7.200,00 €
600,00 x 12,00	



Bruno Schleyer

4.7 Bewirtschaftungskosten

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 (§ 32 ImmoWertV).

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der eigentümerseitig persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Zur Instandhaltung gehören auch die Schönheitsreparaturen die jedoch nur dann anzusetzen sind, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Anlage 3 ImmoWertV zusammenfassend auf 20,00 % des Rohertrages geschätzt. Dieser Ansatz unterstellt u. a. die Umlegung von Betriebskosten und die Umwälzung von Schönheitsreparaturen.

Bewirtschaftungskosten 1.440,00 €

7.200,00 x 0,20



4.8 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie bspw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist wie bereits dargelegt unbekannt. Hilfsweise angelehnt an das Vorhaben „Wohnhauserneuerung“ 1969/70 ergibt sich ein aktuelles Alter von 54 Jahren. Die Erweiterung scheint dem begrenzten äußeren Eindruck nach zu urteilen unter Vorbehalt ein ähnliches Alter aufweisen.

Unter Zugrundelegung der gemäß Anlage 1 ImmoWertV anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren resultiert hieraus eine rechnerische Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Eine Verlängerung/Verkürzung der rechnerischen Restnutzungsdauer nahe liegende Objektinformationen liegen nicht vor.

Restnutzungsdauer

26 Jahre



Bruno Schleyer

4.9 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze werden vom zuständigen Gutachterausschuss nach eigenen Angaben nicht abgeleitet.

Der hier gesuchte Liegenschaftszinssatz wird daher maßgeblich in Anlehnung an die dahingehenden Ausführungen des einschlägigen Fachschrifttums sowie unter Heranziehung diverser öffentlich zugänglicher Informationsquellen* geschätzt.

Die Zinshöhe hängt generell nicht nur von der Grundstücks- bzw. Immobilienart selbst ab. Daneben sind weitere Einflussfaktoren von Bedeutung, wobei allerdings die dahingehenden Meinungen selbst in Expertenkreisen mitunter deutlich auseinander gehen.

In Ansehung der Immobilienart, der Objektgröße, der Marktsituation und weiterer relevanter Einflussfaktoren sowie nach Abwägung des Risikoprofils der Investition erscheint der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 2,50 % insgesamt sachgerecht.

Liegenschaftszinssatz 2,50 %

**z. B. Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige des Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand Januar 2023, Mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze a) freistehendes EFH = 1,5 - 4,0 %, nicht freistehendes Einfamilienhaus, Doppel-/Reihenhaus = 1,5 - 4,5 %*



Bruno Schleyer

4.10 Ertragswert

Jahresrohertrag	7.200,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	1.440,00 €
Jahresreinertrag	5.760,00 €
<small>7.200,00 - 1.440,00</small>	
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	278,00 €
<small>11.100,00 x 0,025</small>	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	5.482,00 €
<small>5.760,00 - 278,00</small>	
Kapitalisierung:	
Restnutzungsdauer	26,00 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	2,50 %
Vervielfältiger	18,95
<small>(Tabellenwerk Fachschrifttum)</small>	
Ertragswert der baulichen Anlagen	103.884,00 €
<small>5.482,00 x 18,95</small>	
zzgl. Bodenwert	11.100,00 €
Ertragswert rund	115.000,00 €



Bruno Schleyer

4.11 Verkehrswert

Die Ertragswertermittlung basiert diesseitigen Erachtens auf marktkonformen Parametern/adäquaten Überlegungen.

Der so genannten Lage auf dem Grundstücksmarkt scheint damit bereits hinreichend Rechnung getragen.

Gestützt wird diese Annahme nicht zuletzt sowohl durch die Ergebnisse aus regelmäßigen Gesprächen mit regionalen Experten der Sachverständigen- und Maklerbranche als auch in gewisser Weise durch das derzeit beobachtbare Angebotspreisgefüge.

So führte bspw. die Auswertung aktueller Internetangebote mit ähnlichen Eckdaten des Landkreises Main-Spessart zu der Erkenntnis eines durchschnittlichen Angebotspreises von 1.019,00 €/m² Wohnfläche (hier ermittelt 1.150,00 €/m² Wohnfläche).

Ein Modifizierungsbedarf des Ertragswtergebnisses wird mithin nicht gesehen wobei jedoch ausdrücklich klarzustellen ist, dass der Verkehrswert einer Immobilie keine mathematisch exakt ermittelbare, sondern vielmehr eine Schätzgröße darstellt.

Diese Erkenntnis trifft auf peripher gelegene, stark individuelle Objekte noch zumal in einem unsicheren/volatilen Marktumfeld (Zinswende, Energiewende etc.) in ganz besonderem Maße zu.

Verkehrswert 115.000,00 €



Bruno Schleyer

4.12 Risikoabschlag

Eine Innenbesichtigung des Anwesens konnte nicht erfolgen.

Ebenso wenig eine vollständige Inaugenscheinnahme der Gebäudeaußenflächen und Grundstücksfreiflächen.

Umstände dieser Art werden in Zwangsversteigerungsgutachten unterschiedlich abgehandelt, wobei beobachtungsgemäß überwiegend mit Wertabschlägen gearbeitet wird.

Auch nach der hier vertretenen Meinung reicht im Falle des Fehlens einer Innenbesichtigung etc. der bloße Hinweis auf die eingeschränkte Aussagekraft des Gutachtens nicht aus.

Es kommt daher ein letztlich frei geschätzter Risikoabschlag von 15.000,00 € (rd. 13,00 % des Verkehrswertes) zum Tragen.

Risikoabschlag	15.000,00 €
----------------	-------------



Bruno Schleyer

5. Ergebnis

Der Verkehrswert des mit einem Wohnhaus sowie diversen Nebengebäuden bebauten Grundstückes Fl. Nr. 151, Hauptstraße 20, 97859 Wiesthal wird vorbehaltlich u. a. der Richtigkeit zugrunde liegender Annahmen sowie unter Einbeziehung eines Risikoabschlages zum 28.7.2023 geschätzt auf

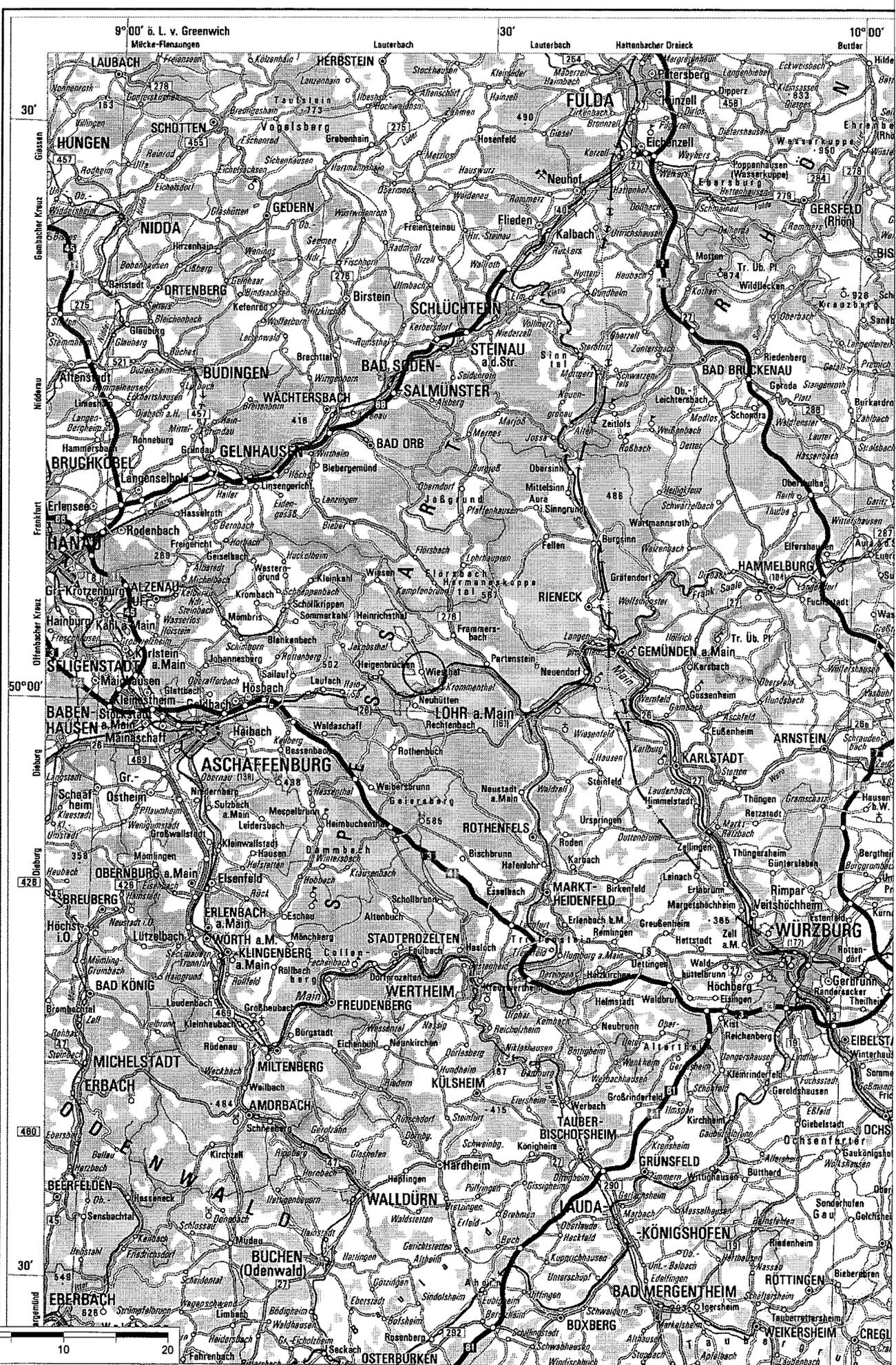
100.000,00 €

Außenansichten einer Immobilie, noch zumal aus der „Spaziergängerperspektive“, lassen eine verlässliche Verkehrswertermittlung nicht zu. Die Ausweisung des Verkehrswerts erfolgt daher unter Ausschluss jeglicher Gewähr/Haftung!

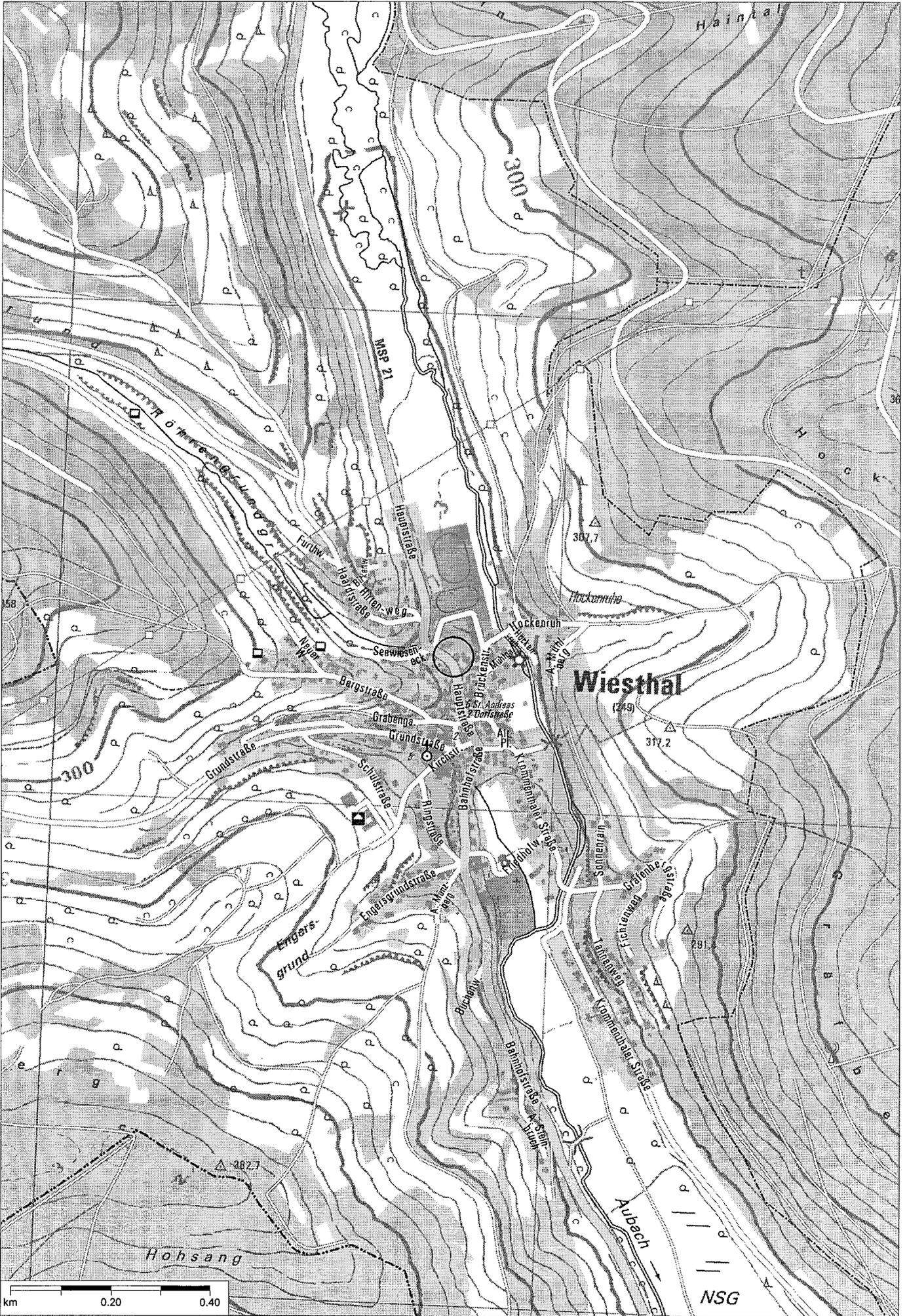
Dieses Gutachten ist für den Auftraggeber zur uneingeschränkten Nutzung im Rahmen des Verfahrenszweckes bestimmt. Über eine zukünftig etwa beabsichtigte Heranziehung des Gutachtens zu anderen gerichtlichen Zwecken bittet der Unterzeichner unterrichtet zu werden. Jedwede außergerichtliche Verwendung des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet.

Würzburg, den 22.8.2023

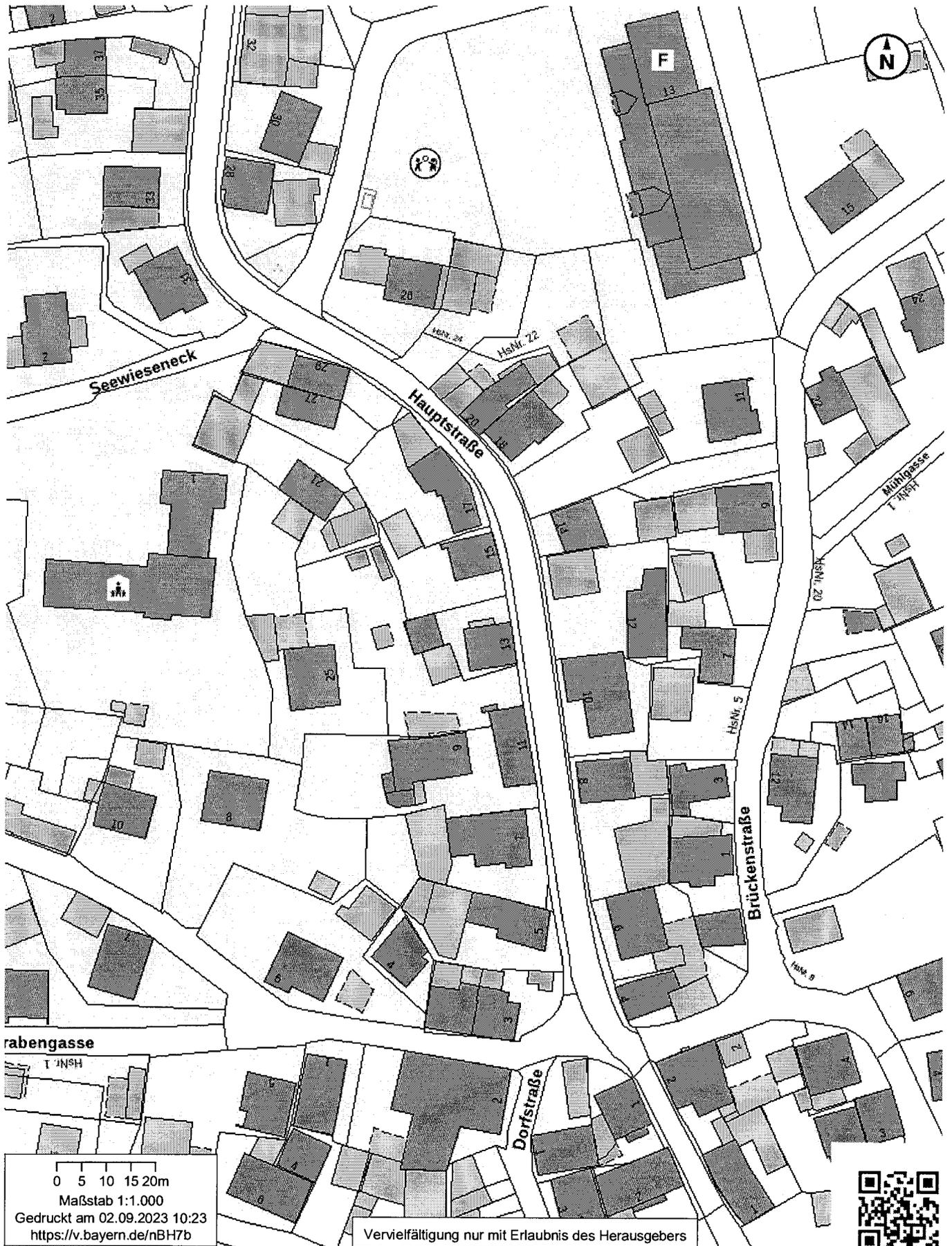
Stempel/Unterschrift



Übersichtskarte 1:500 000 Bayern (UK500), Maßstab 1:500000
 © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
 Seite 1 von 1



Digitale Ortskarte 1:10000 Bayern (Nord), Maßstab 1:10000
 © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
 Seite 1 von 1



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 02.09.2023 10:23
<https://v.bayern.de/nBH7b>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Wohnhauserneuerung für Herrn und Frau Herbst in Wiesbaden

1. Berechnung der Wohnfläche:

Erdgeschoß:

Zimmer	4,10 x 4,00	=	16,40 m ²
Küche	1,50 x 1,50	=	2,25 m ²
WC	1,40 x 1,00 + 0,30 x 0,80	=	2,10 m ²
			<u>20,75 m²</u>
	- 3% f. Nutz:	=	<u>0,62 m²</u>
			20,13 m ²

Obergeschoß:

Zimmer	5,52 x 4,00	=	22,08 m ²
WC	1,40 x 1,00 + 0,30 x 0,80	=	2,10 m ²
			<u>24,18 m²</u>
	- 3% f. Nutz:	=	<u>0,73 m²</u>
			23,45 m ²

Gesamtwohnfläche:

Erdgeschoß:	=	20,13 m ²
Obergeschoß:	=	<u>23,45 m²</u>
		<u>43,58 m²</u>

2. Umbauter Raum:

	5,70 x 7,00 x 4,20	=	207,00 m ³
	(5,70 x 7,00 x $\frac{4,30}{2}$) 1/3	=	<u>24,08 m³</u>
			231,08 m ³

3. Baukosten:

a/m ³	95,-	23900,-
	90,-	22400,- DM

Bohr a. Wein, den 6.11.08

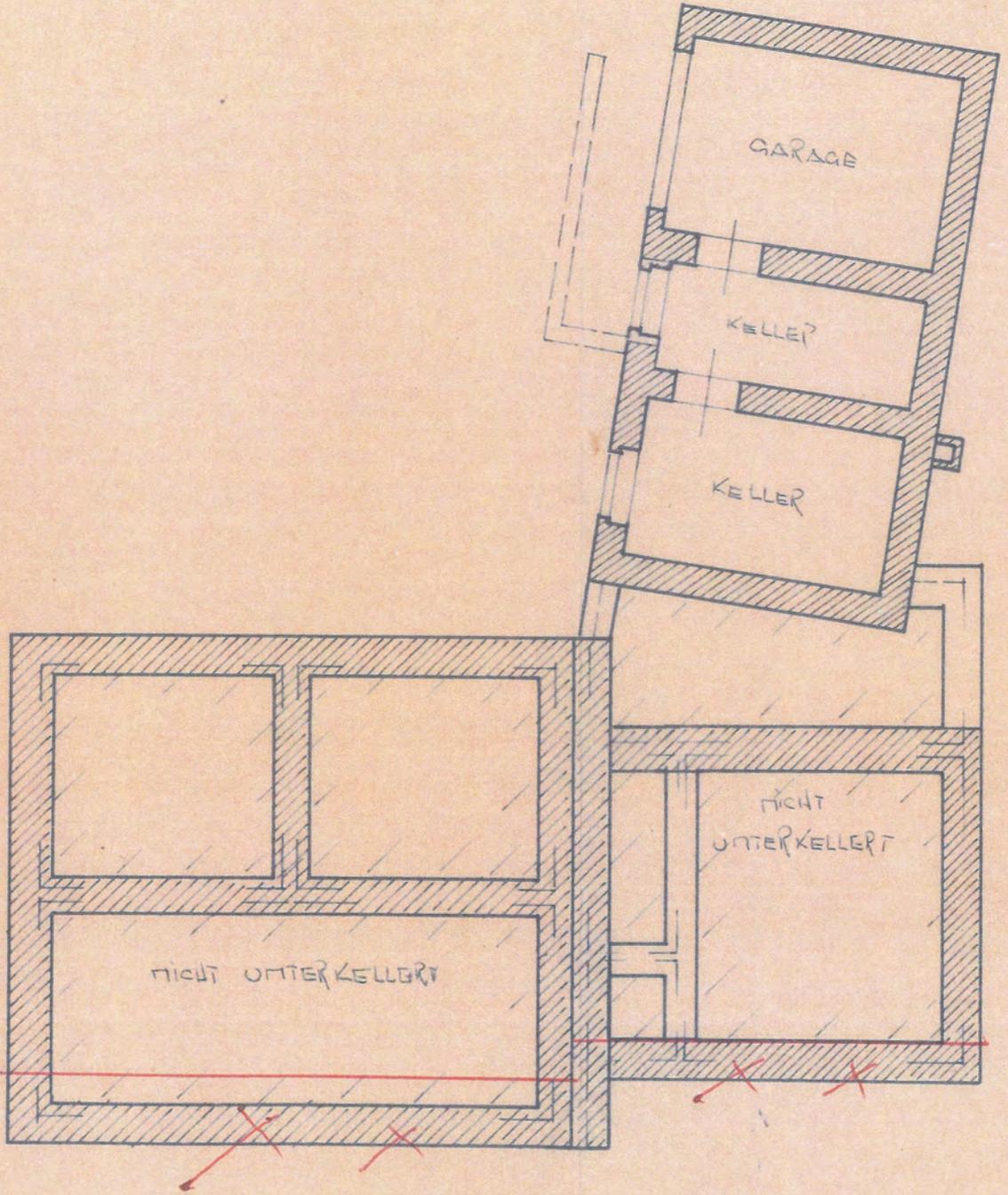
E. Thiele
Architekt

Schnitt

Genehmigt u

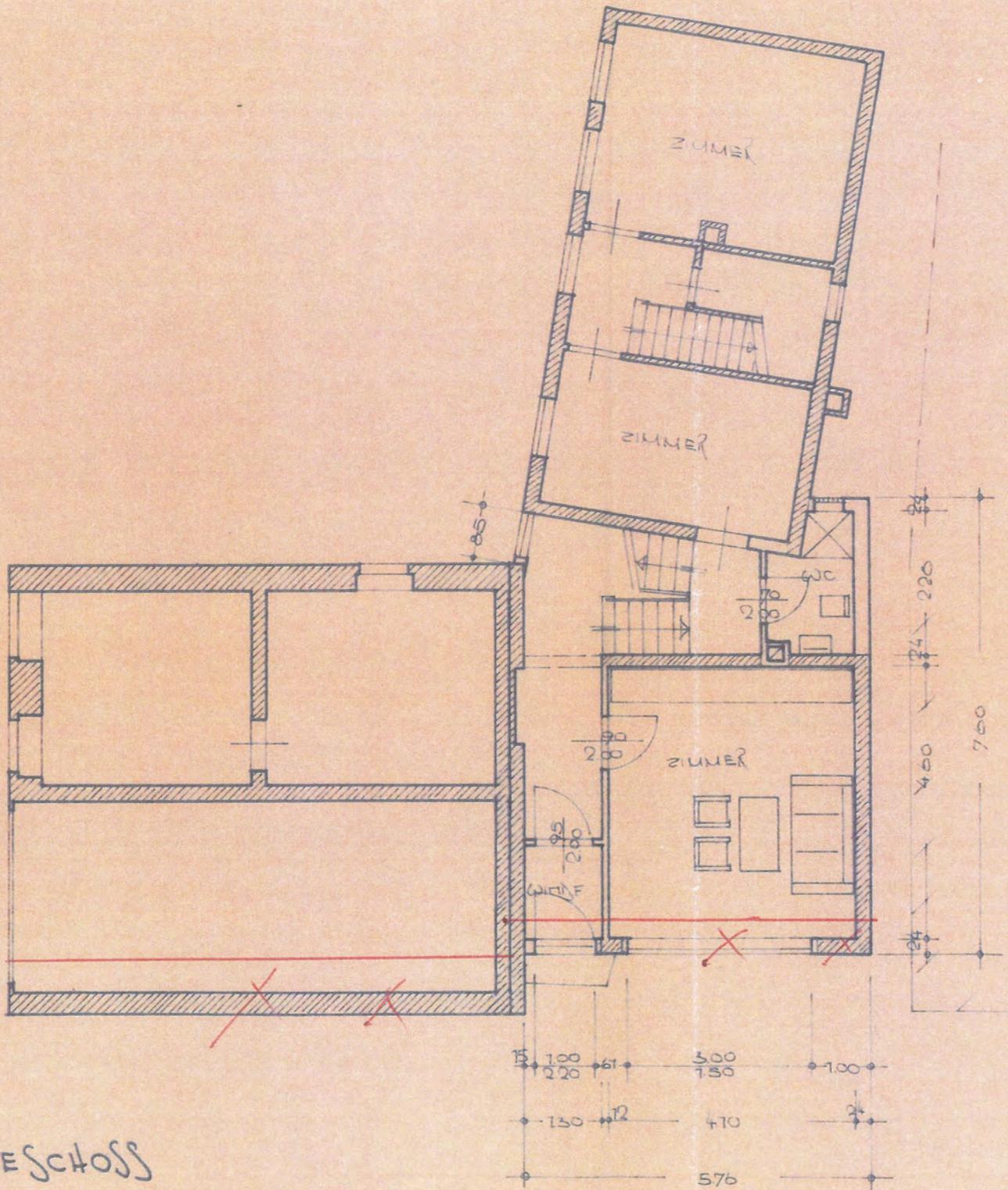
Nr. 107169

Lohr am



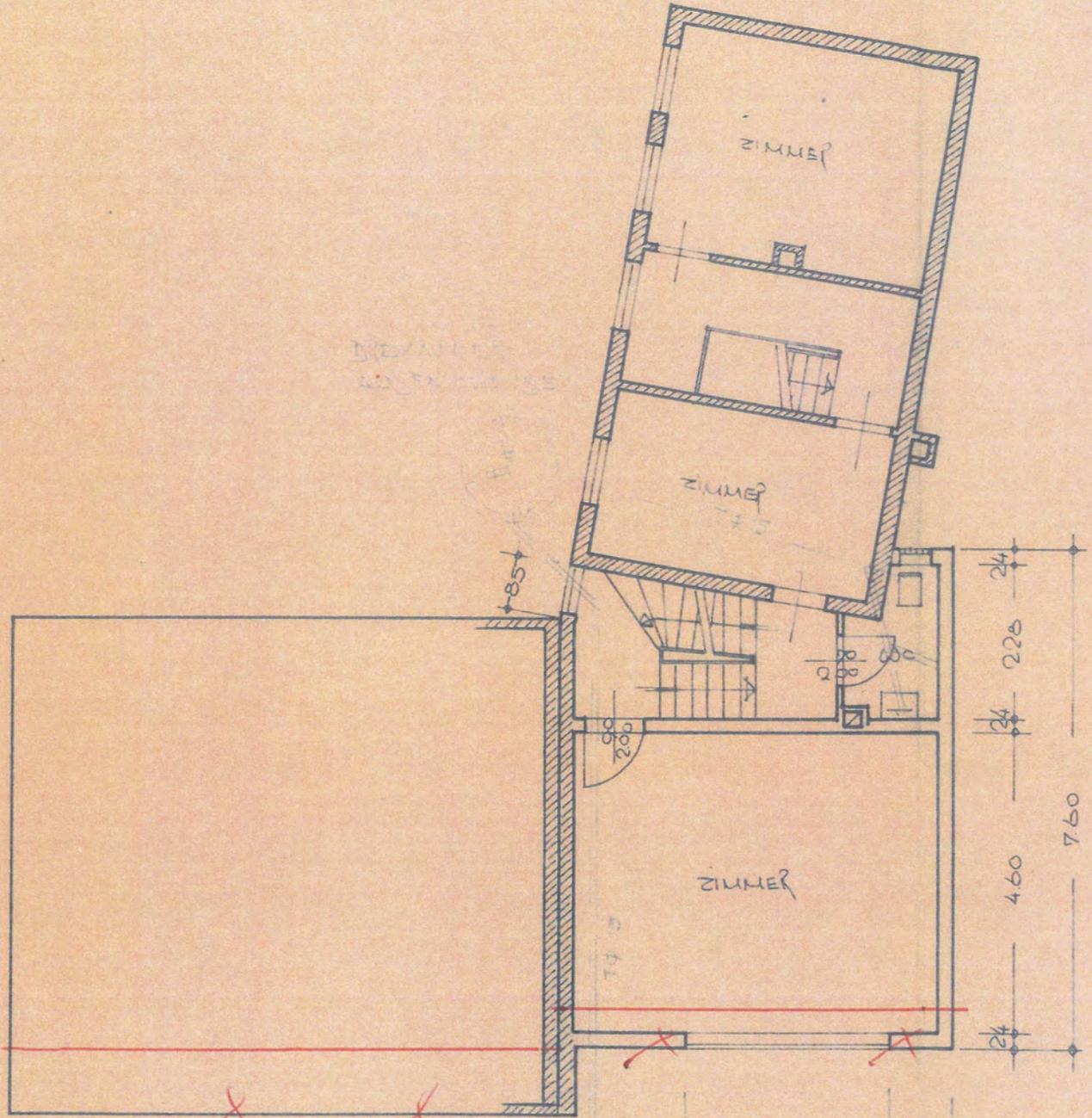
KELLERGESCHOSS

STRASSEN-ANSICHT



ERDGESCHOSS

HOFF - ANSICHT



BREITEN
WANDSTÄRKE

85

24

225

24

760

460

24

24 170

300

100

24

552

24

600

OBERGESCHOSS

STUCCO





