

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht I -
Ottostraße 5

97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das mit einem
Wohnhaus mit 3 Wohnungen bebaute Grundstück in 97782 Gräfendorf,
Burgsinner Straße 2
(Flst. 101, Gemarkung Gräfendorf)



Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück (Flst. 101) wird zum Wertermittlungstichtag
22.04.2022 eingeschätzt mit

114.000,00 €

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten, zudem 6 Anlagen mit 14 Seiten
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Zusammenstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht - Ottostraße 5 97070 Würzburg
AZ. Auftraggeber	2 K 13/22
Bewertungsobjekt	Wohnhaus mit 3 Wohnungen, das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut
Objektanschrift	97782 Gräfendorf, Burgsinner Straße 2
Grundstück	Flst. 101 = 208,00 m²
Grundbuch	Amtsgericht Gemünden a. Main Grundbuch von Gräfendorf Blatt XXX
Ortstermin und Wertermittlungssichttag	22.04.2022
Eigentümer	Xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX
Antragssteller	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXX XXXXXXXXXX
Baujahr	ca. 1659; fiktives Baujahr für Wertermittlung ca. 1962
Anzahl der Einheiten	3 Wohneinheit
Derzeitige Nutzung	Wohnungen sind vermietet
Wohnfläche	Wohnung EG.: = ca. 61 m² Wohnung OG.: = ca. 87 m² Wohnung DG.: = ca. 63 m²
Verkehrswert nach § 194 BauGB	Flst. 101 = 114.000,00 €
sonstiges	Kellerrecht an Flst 23 Für das Objekt erfolgte im Jahr 2010 durch ein schon einmal anhängiges Zwangsversteigerungsverfahren (2 K 185/09) eine Bewertung seitens des Gutachters. Grundlage für die jetzige Bewertung ist das ehemalige Gutachten und wurde entsprechend ergänzt bzw. überarbeitet.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung	Seite 2
1. Vorbemerkung	Seite 4
1.1 Auftraggeber	Seite 4
1.2 Eigentümer	Seite 4
1.3 Auftragsinhalt	Seite 4
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	Seite 4
1.5 Tag des Ortstermins	Seite 4
1.6 Teilnehmer am Ortstermin	Seite 4
1.7 Wertermittlungstichtag	Seite 4
2. Grund und Bodenbeschreibung	Seite 5
2.1 Lage	Seite 5
2.2 Gestalt und Form	Seite 5
2.3 Erschließung	Seite 5
2.4 Privatrechtliche Situation	Seite 6
2.5 Öffentliche-rechtliche Situation	Seite 7
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	Seite 7
2.5.2 Bauplanungsrecht	Seite 7
2.5.3 Bauordnungsrecht	Seite 7
2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation	Seite 7
2.7 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	Seite 7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage	Seite 8
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	Seite 8
3.2 Wohngebäude	Seite 8
3.3 Außenanlagen	Seite 11
4. Miete	Seite 11
5. Berechnungen	Seite 12
5.1 Wohnflächen	Seite 12
5.2 Bruttogrundrissfläche	Seite 12
6. Verkehrswertermittlung	Seite 13
6.1 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 13
6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung	Seite 13
6.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	Seite 14
6.2 Bodenwertermittlung	Seite 15
6.3 Ertragswertverfahren	Seite 16
6.3.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	Seite 16
6.3.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendete Begriffe	Seite 17
6.3.3 Ermittlung der Ertragswerte	Seite 19
6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	Seite 20
6.4 Sachwertermittlung	Seite 21
6.4.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	Seite 21
6.4.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendete Begriffe	Seite 22
6.4.3 Ermittlung der Gebäudewerte	Seite 25
6.4.4 Zusammenstellung und Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite 26
6.4.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	Seite 27
7. Verkehrswert	Seite 30
8. Verzeichnis der Anlagen	

1. Vorbemerkung

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg
 -Vollstreckungsgericht I-
 Ottostraße 5

 97070 Würzburg
- 1.2 Eigentümer Xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX
- 1.3 Auftragsinhalt: Verkehrswertermittlung im Zuge d. Zwangsversteigerung
- 1.4 Wertermittlungsgrundlagen: BauGB - Baugesetzbuch,
 Bruno - Baunutzungsverordnung
 ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung
 GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie. (Gebäude-
 energiegesetz)

 „Sprengnetter“ Handbücher zur Ermittlung Grundstücks-
 werten und für sonst. Wertermittlungen (Band I – XVI)

 „Kleiber“ Kommentar und Handbuch zur Verkehrs-
 wertermittlung von Grundstücken
- 1.5 Tag des Ortstermins: 22.04.2022
- 1.6 Teilnehmer am Ortstermin: Xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX (Mieter)

 Gutachter:
 Herr Ralph Müller-Haidmann
- 1.7 Wertermittlungsstichtag: Tag des Ortstermins
 22.04.2022

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohner:	Gräfendorf ca.1.400 Einwohner
Nächstgelegene Orte:	Gemünden a. Main: ca. 11 km Hammelburg: ca. 16 km
Verkehrslage, Entfernungen:	eher Ortsrandbereich, öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	wohnbauliche Nutzung
Immissionen:	normal durch Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	ca. 15,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 9,70 m
Grundstücksgröße:	ca. 208 m ²
Bemerkung:	unregelmäßig

2.3 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; tlw. beidseitiger Gehweg; Parkmöglichkeiten nicht vorh.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom u. Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalanschluss; vermutlich Telefon- u. Fernsehanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung an Flst. 98
Baugrund/Grundwasser:	normaler tragfähiger Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich. Grundwassereinwirkung durch die direkt angrenzende „Fränkischen Saale“. Weiterhin befindet sich das Objekt im Hochwasserbereich der „Fränkischen Saale“ sowie dem Nebenzufluss der „Schondra“.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchliche gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Gemünden, Blatt XXX bestehen folgende Eintragungen:

„Auflassungsvormerkung für Xxxxx Xxxx Xxxxxx, geb. am XX.XX.XXXX; gemäß Bewilligung vom XX.XX.XX URNr. xxx/xxx Xxxxx Xxx, Xxxxxxx Xxx Xxxxxxx; eingetragen am XX.XX.XXXX.“

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Würzburg, AZ: 2 K 13/22); eingetragen am 18.02.2022.“

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches v. Gemünden Blatt 965 bestehen folgende Eintragungen:

„Kellerrecht an Flst. 23, und zwar an dem Teil der in der Karte des Vermessungsamtes Lohr a. Main vom 15.03.1961 mit Flst. 23 bezeichnet ist.“*)

*) Laut Teilungs- und Kaufvertrag von 1904 wurde das Kellerrecht von den Eheleuten Xxxxxxxx käuflich erworben. Es ist anzunehmen, dass das Recht bei den weiteren Verkäufen mit verkauft wurde.

Nach Auskunft des Bürgermeisters von Gräfendorf wurde und ist der Keller bis jetzt vom Eigentümer des Flst. 101 genutzt worden. .

„Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen.“

*) Nach Auskunft des Bürgermeisters von Gräfendorf handelt es sich hier um ein überholtes Recht aus dem 19. Jahrhundert, dessen Ausübungsbereich nicht mehr feststellbar ist. Somit ist dieses Recht gegenstandslos.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige Recht und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die valutierenden Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Gemünden ist über Altlasten oder Bodenverunreinigungen nichts bekannt. Auch ist ebenfalls ein aktueller Schadensfall auf dem Grundstück nicht bekannt und es wurden auch Vorort keine Hinweise auf Schäden festgestellt.

Das Objekt ist, soweit ersichtlich, auch nicht in irgendein Verfahren (Umlegungs-, Bodenordnungsverfahren e.t.c.) mit einbezogen.

Das Gebäude steht lt. Liste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz: „ehem. Forstamt des Juliusspitals, dann Mühle; Massivbau mit Volutengiebel, Bj. 1659, Flst. 98 u. 101“

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: „MD“ Dorfgebiet

Festsetzung im Bebauungsplan: für dieses Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Hier trifft § 34 BauGB zu

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Gutachter lagen keine Planunterlagen vor. Die Gültigkeit einer eventl. Baugenehmigungen und die ggf. Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde und konnte nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe: baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation: ist nichts bekannt, sollten offene Forderungen und Außenstände noch offen sein, sind diese hier noch zu berücksichtigen

2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungstichtag

Das Grundstück Flst. 101 ist mit einem Wohnhaus mit ehem. 3 Wohnungen bebaut. Die Wohnungen sind vermietet und werden derzeit von einer Familie bewohnt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden 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 aus den vorliegenden Unterlagen, 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 Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Zutreffende Feststellungen jeglicher Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Wohnhaus mit 3 Wohnungen; das Gebäude ist nicht unterkellert; der Dachraum ist für Wohnzwecke ausgebaut
Baujahr:	Baujahr ca. 1659, fiktives Baujahr für Wertermittlung ca. 1962
Modernisierungen:	ca. 2010 Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsmodernisierung soweit erkennbar
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Fenster- und Türeinfassungen aus Sandstein, Eckausbildungen aus Sandstein

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	vermutlich Bruchstein
Wände:	vermutl. Mauerwerk bzw. Bruchstein; Innen- und Außenwände soweit ersichtlich mit Gipskartonplatten verkleidet
Geschossdecken:	vermutl. Holzbalkendecken
Treppen:	Geschoßtreppe: Holz Einschubtreppe aus Holz zum Dachraum

Türen:	Hauseingang:	Metalltüre (Kupfer) Holztüre m. Glasfeld (Treppenhaus)	
	Wohnungseinganstür:	Holztüre, Holzzargen einfache Schlösser und Beschläge	
	Zimmertüren:	Holztüre, Holzzargen einfache Schlösser und Beschläge	
Fenster:	Holzverbundfenster mit Einfachverglasung;		
	Fensterbank innen:	Werkalit	
	Fensterbank außen:	Naturstein	
Fußböden:	Windfang:	Granitfliesenbelag	
	Treppenhaus:	Fliesenbelag/Laminat	
	Wohnung EG.		
	Küche u. Bad:	Fliesenbelag	
	Zimmer 1 u. 2:	Laminat	
	Wohnung OG.		
	Küche, Bad u. Zwischenraum:	Fliesenbelag	
	Zimmer 1, 2 u. 3:	Laminat	
	Wohnung DG.		
	Küche, Bad u. Abstellraum(WC):	Fliesenbelag	
	Zimmer 1, 2 u. 3:	Laminat	
	Innenwandbekleidung:	Windfang:	Tapete
		Treppenhaus:	Tapete
		Wohnung EG.	
		Küche:	Tapete mit Anstrich, Fliesen im Objektbereich
Zimmer 1 u. 2:		Raufaser mit Anstrich	
Bad:		Fliesen raumhoch	
Wohnung OG.			
Küche:		Fliesen im Objektbereich, Raufaser mit Anstrich	
Zimmer 1,2 u. 3:		Raufaser mit Anstrich	
Zwischenraum:		Raufaser mit Anstrich	
Bad:		Fliesen raumhoch	
Flur:		Raufaser mit Anstrich	
Wohnung DG.			
Küche:		Fliesen im Objektbereich, Raufaser mit Anstrich	
Zimmer 1,2 u. 3:		Raufaser mit Anstrich	
Abstellraum(WC):	Raufaser mit Anstrich		
Bad:	Fliesen raumhoch, Raufaser mit Anstrich		
Flur:	Raufaser mit Anstrich		
Deckenbekleidungen:	Windfang und Treppenhaus:	Putz mit Anstrich	

	Wohnung EG.:	Putz mit Anstrich
	Wohnung OG.:	Putz mit Anstrich
	Wohnung DG.:	Putz mit Anstrich
Elektroinstallation:	normale Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; tlw. fehlende Beleuchtungskörper; Klingel und Sprechanlage, Türöffner; Telefon- und Fernsehanschluss	
Sanitäre Installation:	Wohnung EG. Bad:	Dusche, Waschtisch und WC, weiße Sanitärobjekte, gute Ausstattung und Qualität, Lüftung ü. Fenster
	Wohnung OG. Bad:	Badewanne, WC, Bidet u Waschtisch, farbige Sanitärobjekte, gute Ausstattung und Qualität, Lüftung ü. Fenster
	Wohnung DG. Bad:	Eckbadewanne, Dusche, WC und Waschtisch, weiße Sanitärobjekte, gute Ausstattung und Qualität, Lüftung ü. Fenster
Heizung, Warmwasserversorgung:	Ölheizung, Fabr. Buderus, Baujahr, 1996, 28 kW, Werte sind soweit noch in Ordnung (lt. Angaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger Xxxxxx Xxxxxx); 2 Öltanks a 1.500l; Warmwasser vermutl. über Heizung, Heizkörper mit Thermostatventile; da es sich um ein Einzeldenkmal handelt ist ein Energieausweis nicht zwingend erforderlich	

Dach

Dachkonstruktion, Dachform u. Dacheindeckung:	Holzdach mit Aufbauten (Gauben tlw. m. Kupferabschluss), Satteldach; Biberschwanzeindeckung; Regenrinnen u. Fallrohre vermutl. aus Kupferblech
-----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Besondere Bauteile u. Einrichtungen	tlw. Einbauküchen in EG. und OG.; offener Kamin im EG.
--------------------------------------------	--------------------------------------------------------

Zustand

Belichtung u. Besonnung:	gut
--------------------------	-----

Bauschäden u. Baumängel, Instandsetzungstau etc.:	<p>Im Folgenden sind festgestellte Mängel, Schäden und erkennbare Ursachen in kurzer Form beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none">• größere Putzschäden an der Fassade im Bereich des Giebels (DG.) und der dem Wasser zugewandten Seite, sowie Rissbildungen• witterungs- und altersbedingte Beeinträchtigung der Fassade
---------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- tlw. Feuchtigkeitsanzeichen der Außen- und Innenwände im EG. durch aufsteigende Feuchtigkeit des angrenzenden Gewässers
- tlw. erhebliche Feuchtigkeitsanzeichen (vermutlich durchfeuchtes Mauerwerk) und Schimmelbildung an Fenstern und den Innenbereichen der Giebelaußenwänden im Dachgeschoss (vermutlich durch mangelnder Anschluss Dacheindeckung zur Giebelfassade und oben genannte Putzschäden, sowie undichtes Dach). Da die Außenwände im Innenbereich vermutlich mit Gipskartonplatten verkleidet sind kann über den Zustand zwischen Mauerwerk und Verkleidung (weitere mögliche Schimmelbildung) keine Aussage getroffen werden
- undichte Dacheindeckung

Allgemeinbeurteilung: der bauliche Zustand ist befriedigend, hier besteht ein größerer Sanierungs-, Renovierungs- u. Instandsetzungsbedarf

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; kleinere Bepflanzungen; Terrassenbefestigungen aus Plattenbelag und Betonverbundsteinen

4. Mieten

Das gesamte Objekt wird zurzeit mit 700 €/kalt vermietet.
Die entspricht ungefähr 3,30 €/m².

Die erzielbare ortsübliche Miete wird wie folgt eingeschätzt:

- Wohnungen **ca. 4,00 €/m²**

5. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und dem im Jahre 2010 überschlägig ermittelten Aufmaß. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und den Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

5.1 Wohnflächen

Wohnung EG.			
Zimmer 1	= ca.	18,05 m ²	
Zimmer 2	= ca.	20,25 m ²	
Küche	= ca.	17,35 m ²	
Bad	= ca.	5,17 m ²	= ca. 60,82 m ²
			<u>rd. 61,00 m²</u>

Wohnung OG.			
Zimmer 1	= ca.	10,93 m ²	
Zimmer 2	= ca.	23,22 m ²	
Zimmer 3	= ca.	20,32 m ²	
Küche	= ca.	13,78 m ²	
Zwischenraum	= ca.	2,65 m ²	
Bad	= ca.	11,21 m ²	
Flur	= ca.	4,76 m ²	= ca. 86,87 m ²
			<u>rd. 87,00 m²</u>

Wohnung DG.			
Zimmer 1	= ca.	8,60 m ²	
Zimmer 2	= ca.	16,63 m ²	
Zimmer 3	= ca.	16,00 m ²	
Küche	= ca.	9,52 m ²	
Bad	= ca.	9,09 m ²	
Flur	= ca.	1,17 m ²	
Abstellraum (WC)	= ca.	1,71 m ²	= ca. 62,73 m ²
			<u>rd. 63,00 m²</u>

Gesamt:			<u>rd. 211,00 m²</u>
---------	--	--	----------------------------------------

5.2 Bruttogrundrissfläche (BGF)

Erdgeschoss:	= ca.	91,20 m ²	
Obergeschoss:	= ca.	91,20 m ²	
Dachgeschoss:	= ca.	91,20 m ²	<u>= ca. 273,60 m³</u>

6. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Wohnhaus mit 3 Wohnungen bebaute Grundstück in 97782 Gräfendorf, Burgsinner Straße 2 zum Wertermittlungstichtag 22.04.2022 eingeschätzt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Amtsgericht Gemünden Blatt XXX
Gemarkung:	Gräfendorf
Flurstück:	101
Fläche:	208 m ²

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Ertragswertverfahren und**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ Das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Ertragsobjekt anzusehen. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) verwendet (gekauft o. errichtet) werden.

6.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für d. Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachten-verwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Anmerkung:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungs-zustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Der Bodenrichtwert liegt für Flst. 101, gemäß Bayernatlas „Bodenrichtwerte Bayern“ bei **50,00 €/m²** inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2022).

Bodenwert für die **Flst. 101**
50,00 €/m² x 208 m²

= **10.400,00 €**

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswert (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstige Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung der Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstückreinertrages dar.

6.3.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendete Begriffe

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, abweichenden Entgelten erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags und des vorläufigen Ertragswerts die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Miete umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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).

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 bezogener - 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 Bauschadens- Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf Mitteilungen von Eigentümer, Mieter etc. sowie auf den Erkenntnissen aus dem Ortstermin beruhen. Es liegen weder eine differenzierte Bestandsaufnahme noch technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen zugrunde. Die Kosten-schätzung erfolgt nur überschlägig.

6.3.3 Ermittlung der Ertragswerte

Einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		(Netto-Kalt-)Miete	
	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	211,00	4,00	844,00	10.128,00
Rohertrag			=	10.128,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30 % der jährlichen Netto-Kalt-Miete)*)			-	3.038,40 €
jährlicher Reinertrag			=	7.089,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) 1,25 % von 10.400,00 €			-	130,00 €
Ertrag der baulichen Anlage			=	6.959,60 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) Bei $p = 1,25\%$ Liegenschaftszinssatz $n = 20$ Jahre Restnutzungsdauer			x	17,599
Ertragswert der baulichen Anlage			=	122.482,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+	10.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			=	132.482,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **)			-	20.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks			=	112.882,00 €
			rd.	113.000,00 €

*) Die ortsüblichen Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf rd. 25%.
 Unter Berücksichtigung denkmalspezifischer Mehraufwendungen (beispielsweise durch materialgerechte durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen) wird der Ansatz in freier Schätzung um 5% auf 30 %erhöht.

**) Der Instandhaltungsrückstau sowie die Wertminderung aus Feuchteinwirkung werden mit einem pauschalen Abzug von ca. 20% des Gebäudezeitwertes berücksichtigt.

6.3.4 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Gutachters und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf /m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in "Sprengnetter", Band II, Abschnitt 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in "Sprengnetter", Band II, Abschnitt 3.04/1/5 ff veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener örtliche Ableitung bestimmt und angesetzt.

In "Sprengnetter" sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung 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 beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere in "Sprengnetter", Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebenen Entwicklungsmodellen angewendet.

Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend berücksichtigt.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. unter Berücksichtigung der zum Qualitätsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

6.4.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Bruttogrundrissfläche „BGF“ (m²) oder der Wohnfläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimensionen „€/m² Bruttogrundrissfläche oder Wohnfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten.

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung "Normgebäude" genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Bei Anwendung der WF-NHK (Wohnflächen-NHK) sind Balkone und Gauben bereits mit enthalten.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen,

die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind.

Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.

Der jeweils enthaltene Prozentsatz ist mit den NHK angegeben, daher auch differenzierbar anwendbar (z.B. Einfamilienwohnhaus: 17%).

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung 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 beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich (nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann) genutzt werden kann.

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung haben eine GND von 80 Jahren.

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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungsgutachter 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 Bauschadens-Gutachtern notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt. Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Erst anschließend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

6.4.3 Ermittlung der Gebäudewerte

Gebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis Bruttogrundrissfläche (BGF) m² Wohnfläche (WF) m²	ca. 273,60 - -
Baupreisindex (II 2022)	1.533
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	817,00 € 1.252,46 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude Zu- bzw. Abschläge besond. Bauteile besond. Einrichtungen	342.673,06 € - - - - - -
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	342.673,06 €
Alterswertminderung (linear) Gesamt- / Restnutzungsdauer prozentual Betrag	80/20 0,250 42,90 % 257.004,80 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude) besond. Bauteile besond. Einrichtungen (Kaminofen)	85.668,26 € - - - -
Gebäudewert (inkl. BNK)	85.668,26 €

6.4.4 Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Gebäudesachwert		
Wohnhaus	=	85.668,26 €
Sachwert der Außenanlage (pauschal)	+	2.500,00 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.400,00 €
vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	98.568,26 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,45
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	142.923,98 €
Bodenwert des selbständig nutzbaren Teilfläche	+	- - €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• siehe *)	-	20.000,00 €
• siehe **)	-	7.800,00 €
Sachwert des Grundstücks		115.123,98 €
	rd.	115.000,00 €

*) Der Instandhaltungsrückstau sowie die Wertminderung aus Feuchteinwirkung im EG. werden mit einem pauschalen Abzug von ca. 20% des Gebäudezeitwertes berücksichtigt

**) Hier werden die im Ertragswertverfahren geschätzten Mehraufwendungen (Baunebenkosten) wegen der denkmalgemäßen Instandhaltung (5 % = 443,10 €) kapitalisiert (443,10 € x 17,599 = ca. 7.800,00 € bei 1,25% und n= 20 Jahre).
Siehe Punkt 6.3.3.

6.4.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.01.1 entnommen.

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	1.31 (EG., OG. und ausgebautes DG.)
Baujahr:	fiktives Baujahr 1962
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
mod. Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre
Standard:	2-3
NHK 2010 Grundwert (BGF):	860,00 €/m ²
Objektspezifische Modifizierungen	
• Reihenhendhaus x 0,95	817,00 €/m ²
Kostenkennwert (NHK 2010):	<u>817,00 €/m²</u>

Baupreisindex

Der entsprechende Baupreisindex wird aus den vom Statistischen Bundesamt und von „Sprengnetter“ bekannt gegebenen Baupreisindizes für Februar 2022 = 153,3 (1,533) entnommen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlich bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbaurzustand des Normgebäudes erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Die in der Bruttogrundrissflächen (Wohnflächenberechnung) nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Diese besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.

Der jeweils enthaltene Prozentsatz ist mit den NHK angegeben, daher auch differenzierbar anwendbar (z.B. Einfamilienwohnhaus: 17%).

Die Baunebenkosten (BNK) können (wie bisher und sachgemäß) in Abhängigkeit der Höhe des Herstellungswerts und des Gebäudestandards (Planungsabforderungen) angesetzt werden. Die Auswirkung beträgt jedoch i.d.R. nur 0-2%.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in „Sprengnetter“, Band II, Seite 3.02.4 ff. beschriebenen Modelle angewendet.

Um eine aussagekräftige Bewertung durchzuführen, werden im vorliegenden Fall, fiktiv „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ für eine normale Wohnraumsituation des Gebäudes angenommen.

Für die Bestimmung dieser fiktiv angenommenen Modernisierungen, bzw. „modifizierten“ Restnutzungsdauer werden Punkte vergeben. Hierzu gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlere Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend Modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassen Modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
...
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Altbau Bj. ca. 1659 = GND 80/RND 12

Bei einem fiktiven Ansatz von ca. 4 Modernisierungspunkten ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 20 Jahren.

Fiktives Baujahr für Wertermittlung (2022 + 20 Jahre RND. - 80 Jahre GND) = 1962.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird hier nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Beschreibung der Gebäude aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und erforderlicher (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.03 veröffentlichten Werte sowie
 - eigener Ableitung des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

In „Sprengnetter“ sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben

Die Marktanpassung ist immer vom jeweiligen Einzelobjekt abhängig. Unter Berücksichtigung der Lage, des Bodenwertanteils im Wohngebiet aber auch des Zustands der baulichen Anlagen und der allgemeinen Marktlage wird nach sachverständigem Ermessen im vorliegenden Bewertungsfall ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von ca. 45 % (= Faktor 1,45) zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungs-ansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

7. Verkehrswert

Die ermittelten Werte für Flst. 101 betragen:

		Gewicht (i.d.R)	
Ertragswert	113.000,00 €	2	226.000,00 €
Sachwert	115.000,00 €	1	115.000,00 €
		3	341.000,00 €
gewogenes Mittel	341.000,00 € / 3	=	113.666,67 €
		rd.	<u>114.000,00 €</u>

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit 3 Wohnungen bebaute Grundstück in 97782 Gräfendorf, Burgsinner Straße 2, wird zum Wertermittlungstichtag 22.04.2022 eingeschätzt mit

114.000,00 €



Veitshöchheim, den 25.07.2022

.....
Ralph Müller-Haidmann

Den Verfahrensbeteiligten ist es nicht gestattet, kraft meines Urheberrechts, das Verkehrswertgutachten zu einem anderen Zweck als der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden.