

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des mit einem Wohnhaus (A)
Garage (B) und Ölkeller (C) bebauten **Fl.St. 783**
in **97072 Würzburg, Weg zur Zeller Waldspitze 33**



Der Verkehrswert des bebauten **Fl.St. 783** wird
zum Qualitätsstichtag 18.07.2023 eingeschätzt mit

196.000,00 €

2K 14/23

Fertigstellung 27.11.2023

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält **27 Seiten**, zudem **Anlagen** (Blatt 28-38).
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 14/23

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Fl.St. 783 bebaut mit Wohnhaus (A) Garage (B) und Öltankraum (C)
Eigentümer -in Erbengemeinschaft-	XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Grundbuch Amtsgericht Würzburg für Würz- burg, Sektion 1, Blatt 10465	Flurstück 783 zu 524m ² (lt. Grundbuch)
Baujahre	Wohnhaus (A) 1951/1969 Garage(B) 1957 Ölkeller (C) 1969
Ortstermin + Qualitätsstichtag	18.07.2023
Verkehrswert nach § 194 BauGB	➔ € 196.000,00
Besonderheiten:	<p>Das ehem. Wochenendhaus (Baujahr 1951) wurde 1968/69 unter Einbeziehung der vorhandenen älteren Bausubstanz zum Wohnhaus umgebaut und erweitert.</p> <p>Es liegt in geologischer Hinsicht in einem sogenannten „Rutschgebiet“ (Abraumhalden der umliegenden alten Steinbrüche).</p> <p>Hierzu liegen Gutachten des Prof. Jelinek (München) und Untersuchungen des damals beauftragten Statikers Dr. Magar (Würzburg) aus den Jahren 1962/63 vor.</p> <p>Die von Herrn Dr. Kurt Magar vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen wurden danach umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Unterfangungen der bestehenden Fundamente an der Talseite, - eine hinter dem Anwesen verlaufende 1m breite Stützmauer (bis in 2m Tiefe), - sowie ein Dränrohrsystem zwischen der Grundstücksobergrenze und der Stützmauer. <p>Damit konnte ein bereits behördlich angeordneter Abriss verhindert werden und der Umbau sowie die Erweiterung des alten Häuschens wurden möglich.</p> <p>Es ist fraglich ob die damals getroffenen Schutzmaßnahmen (Drainage zur Hangwasserableitung, etc.) heute noch intakt und funktionstüchtig sind.</p>

Inhaltsverzeichnis

Seite 3

Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
1. Vorbemerkung	Seite 4
2. Grund- und Bodenbeschreibungen Lage, Gestalt und Form, Erschließung Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlich/öffentlich-rechtlich Bodenbelastungen Hinweise zu durchgeführten Erhebungen Nutzungs- und Vermietungssituation	Seite 5-7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung + Lageskizze Wohnhaus (A) Garage (B) Ölkeller (C) Außenanlagen	Seite 8-14
4. Mieten	Seite 14-15
5. Berechnungen Wohnfläche Wohnhaus (A) Bruttogrundfläche Garage (B) Bruttogrundfläche Garage (B)	Seite 17
6. Verkehrswertermittlung Grundstücksdaten Verfahrenswahl und Begründung Bodenwertermittlung Sachwertverfahren Ertragswertverfahren Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	Seite 16-28 Seite 17 Seite 18-23 Seite 24-26 Seite 27
7. Schlussbemerkung	Seite 27
Anlagen (Lagepläne, Grundrisse, Fotos)	Blatt 28-38

Bei folgenden Ansprechpartnern wurden Auskünfte zum Bewertungsobjekt eingeholt:

- Kaminkehrer Patrick Hempel, Bischberg (Informationen zur Heizanlage)
 - Gutachterausschuss der Stadt Würzburg, Herr Pilsner (Bodenrichtwert, Anpassung)
 - Stadt Würzburg, Bauamt, Herr Grom, (Bauordnungs- + Bauplanungsrecht)
 - Stadt Würzburg, Herr Schraud, (Erschließung Straße)
 - Stadt Würzburg, EBW, Herr Hagenauer, (Erschließung Kanal, Beiträge)
 - Stadt Würzburg, EBW, Herr Buchberger, (Erschließung, Verbesserungsmaßnahmen Kanal)
 - Stadt Würzburg, Umweltamt, Frau Engel, (Altlastenkataster, Altlastenverdacht)
- und andere.

1. Vorbemerkungen

<p>1.1 Auftraggeber</p>	<p>Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr. 5 97070 Würzburg</p>
<p>1.2 Antragsteller</p>	<p>xxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vertreten durch RAe Heese & Nied Julius-Echter-Str.8, 97084 Würzburg Gz 2200169</p>
<p>1.3 Antragsgegner</p>	<p>H xxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vertreten durch Mund Rechtsanwälte Wagnerplatz 2, 97080 Würzburg Gz 17199/22</p>
<p>1.4 Auftragsinhalt</p>	<p>Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</p>
<p>1.5 Wertermittlungsgrundlagen</p>	<p>BauGB – Baugesetzbuch BauNVO – Baunutzungsverordnung ImmoWertV– Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertA– Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII</p>
<p>1.6 Ortstermin und Qualitätsstichtag</p>	<p>Dienstag, 18.07.2023</p>
<p>1.7 Teilnehmer am Ortstermin:</p>	<p>xxxxx xxxxxxxxxx Gutachterin: Frau Elke Sedlacek Die weiteren Beteiligten wurden vom Ortstermin verständigt haben aber nicht teilgenommen.</p>

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

Lage		
Bundesland/Bezirk/Kreis:	Bayern / Unterfranken/Würzburg	
Ort und Einwohnerzahl:	Würzburg, (ca. 127.000 Einwohner), Stadtteil Zellerau (ca. 12.000 Einwohner) Kindergarten, Schulen sowie Ärzte, Apotheker und alle Einkaufsmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden	
Entfernungen:	Würzburg HBF	ca. 3,5 km (~ 9 min. Fahrzeit)
	Würzburg, Marktplatz	ca. 5,0 km (~ 12 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	westlicher Stadtrand	
Lagequalität:	naturnah	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzung	
Immissionen:	während des Ortstermines waren keine Immissionen erkennbar	
Gestalt und Form		
Fl.Nr. 783	Grundstücksgröße: 524m ² Bemerkung: nahezu rechteckig, steile Hanglage	
Erschließung		
Straßenart	Anwohnerzufahrtsweg, in beide Richtungen befahrbar, ausgebaut, ohne Gehweg; die Straße endet vor dem Bewertungsobjekt	
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; mit weiteren Anliegern gemeinschaftlich genutzter Privatkanal	
Grenzverhältnisse; nachbarliche Gemeinsamkeiten	Die Garage und der Öltankraum sind rechts und links direkt an die jeweilige Grenze gebaut.	
Baugrund, Grundwasser ¹	Sog. „Rutschgebiet“ = rutschgefährdeter Bereich an der Berg- kuppe mit besonderen statischen Anforderungen (s. Seite 2/3)	

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

Im Bestandsverzeichnis sind folgende Dienstbarkeiten als herrschende Rechte an Nachbargrundstücken eingetragen:	
2/zu 1: *)	„Baubeschränkung an dem Grundstück Flst.771/3, eingetragen im Grundbuch von Würzburg Sektion 1 Blatt 7403, Abt.II Nr.1“
3/zu 1: *)	„Baubeschränkung an dem Grundstück Flst.785, eingetragen im Grundbuch von Würzburg Sektion 1 Blatt 8724, Abt.II Nr.1“
*) Beide Urkunden URNr. 1907+1908 vom 29.Juli 1966 des Notars Dr. Daigeler, Würzburg werden dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt.	
Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Würzburg, Sektion I, Blatt 10465 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1	„ Nießbrauch für xxxxxxxx xxxxxxxx, geb.17.11.1924, löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 18.02.2000 (URNr. 210-Notar Dr. Löffler, Würzburg), eingetragen am 24.02.2000 und hierher übertragen am 28.07.2022.“
Abt.II/2	„ Nießbrauch für xxxxxxxx xxxxxxxx, geb. xxxxxxxxxx, geb.05.11.1928; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 18.02.2000 (URNr. 210-Notar Dr. Löffler, Würzburg), eingetragen am 24.02.2000 und hierher übertragen am 28.07.2022.“
Abt.II/3	„ Auflassungsvormerkung aus einem bedingten Rückübertragungsanspruch für xxxxxxxx xxxxxxxx, geb.17.11.1924, gemäß Bewilligung vom 18.02.2000 (URNr. 210-Notar Dr. Löffler, Würzburg), eingetragen am 24.02.2000 und hierher übertragen am 28.07.2022.“
Abt.II/4	„ Auflassungsvormerkung aus einem bedingten Rückübertragungsanspruch für xxxxxxxx xxxxxxxx, geb. xxxxxxxxxx, geb. 05.11.1928; gemäß Bewilligung vom 18.02.2000 (URNr. 210-Notar Dr. Löffler, Würzburg), eingetragen am 24.02.2000 und hierher übertragen am 28.07.2022.“
Abt.II/5	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 2K 14/3); eingetragen am 27.03.2023.“

*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.

Abt.II/1: Der Berechtigte ist zwischenzeitlich verstorben.

Abt.II/2: Das Nießbrauchsrecht für die Berechtigte ist noch aktiv.

Mit Urkunde Nr. 0210 vom 18.02.2000 (Notar Dr. Löffler, Würzburg) wurde im Rahmen eines Überlassungsvertrages ein Nießbrauch für die o.g. eingetragen.

Die Urkunde wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungs- + Bauordnungsrecht

Umlegungs-, Flurbereini- gungs- und Sanierungs- verfahren; Denkmalschutz	Das Grundstück „Weg zur Zeller Waldspitze 33“ ist nicht von laufenden Verfahren betroffen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der Stadt Würzburg <u>nicht</u> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es unterliegt damit <u>§ 34 BauGB</u> (Zulässigkeit von Vorhaben inner- halb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	Grundstücksqualität baureifes Land

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Bauantragspläne durchgeführt.
Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen
wird vorausgesetzt.

Erschließungsbeitragsituation

Beitrags- und Abgaben- situation:	Nach Auskunft der Stadt Würzburg ist die Straße nicht endgültig hergestellt. Das bedeutet dass bei <u>erstmaliger</u> endgültiger Herstellung von der Stadt Würzburg Erschließungsbeiträge gefordert werden können. Der öffentliche Kanal endet an der Y-Verzweigung bei den Anwesen Haus Nr. 23/25 Der weiterführende gemeinschaftlich genutzte <u>Privatkanal</u> wurde 1965 mit ca. 108m Länge in 250er Steinzeug von den Anliegern gebaut. Er ist in der Kanalkartierung der Stadt rot markiert und vermutlich nach fast 60 Jahren sanierungsbedürftig.
--	---

Bodenbelastungen

Nach Auskunft des Umweltamtes der Stadt Würzburg befindet sich das Fl.St. 783 nicht im
Altlastenkataster „ABuDIS“ der Stadt Würzburg. Es besteht für das Bewertungsobjekt **kein**
Altlastenverdacht.

Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung **keine konkreten Hinweise auf schädliche**
Bodenveränderungen (Kontaminationen).

Im vorliegenden Gutachten werden daher 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 vermögens-
mäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zu-
ständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wohnhaus wird von einer Miteigentümerin bewohnt. Es wird keine Miete entrichtet.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

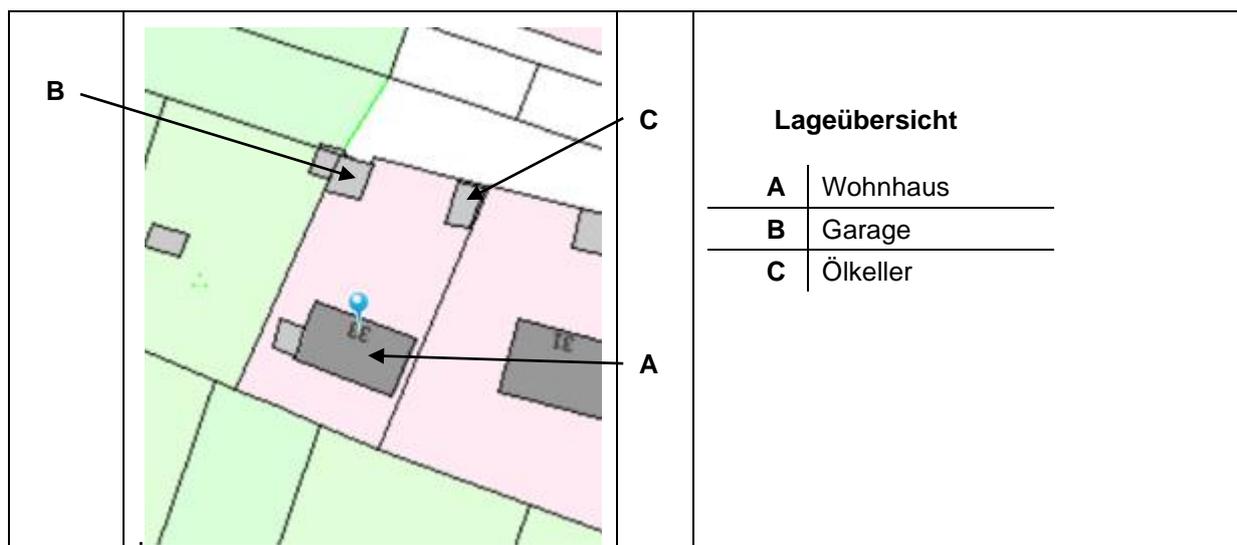
Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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.



Wohnhaus (A)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)

	<p>Wohnhaus (A)</p> <p>Das Wohnhaus ist von der Straße aus nur über eine Treppenanlage erreichbar. (=> Barrierefreiheit nicht gegeben)</p>
<p>Gebäudetyp:</p>	<p>Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss</p>
<p>Baujahr:</p>	<p>Wochenendhaus 1951, erweitert und umgebaut ab 1968-1969; Hier wird das gemittelte Baujahr 1960 zugrunde gelegt;</p>
<p>Modernisierungen:</p>	<p>Erneuerung der Fenster (2002) und der Haustür</p>
<p>Außenansicht:</p>	<p>Putz + Anstrich (<i>Putzschäden, Risse, Algenbefall</i>)</p>

Ausführung und Ausstattung (A)

<p>Konstruktionsart:</p>	<p>Massivbauweise</p>	
<p>Fundamente:</p>	<p>armierte Fundamente; Unterfangung der Fundamente durch Betonpfeiler bis in den anstehenden Muschelkalk</p>	
<p>Außenwände:</p>	<p>Mauerwerk, d=30cm/d=24cm</p>	
<p>Innenwände:</p>	<p>KG: Mauerwerk, d=24,0/11.5cm ab EG. Mauerwerk, d=24,0/15,0/12,0cm</p>	
<p>Decken:</p>	<p>Stahlbetondecke über EG, Holzbalkendecke über DG.</p>	
<p>Dach:</p>	<p>Dachkonstruktion</p>	<p>Satteldach als Holzkonstruktion, Gauben seitlich verschieft (<i>lückig</i>) Unterspannbahn, <i>keine sichtbare Dämmung</i></p>
	<p>Dacheindeckung:</p>	<p>Ziegeldeckung, (<i>z.T. undicht, stark vermoost</i>) Dachrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech, Kaminverkleidung in Klinker,</p>
<p>Treppen:</p>	<p>EG. bis DG. zum Spitzboden</p>	<p>Massivtreppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer Einschub-Scherentreppe aus Metall</p>
<p>Fenster:</p>	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr 2002, keine Rollläden, PVC-Dachliegefenster mit Isolierverglasung</p>	

Türen:	Hauseingang:	PVC-Haustür mit Verglasung (erneuert)
	Innentüren:	alte Sperrholztüren, z.T. verglast (aus der Bauzeit) mit einfachen Beschlägen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen, SAT-TV	
Heizung:	<p><u>Öl-Zentralheizung</u></p> <p>Wärmetauscher: Fabrikat Buderus, Typ Logana, Baujahr 1965, Nennleistung 28,0kW</p> <p>Brenner (mit Gebläse): Fabrikat Golling, Typ GLV 2 M3, Baujahr 1997</p> <p>Stahl- + Gussradiatoren mit Thermostatventilen Einzelofen im Esszimmer/EG (<i>nur noch zeitlich begrenzt nutzbar</i>)</p> <p>Der Kaminkehrer sieht die gesamte Heizanlage sowie den Einzelofen am Ende der möglichen Gebrauchsdauer. Eine Erneuerung ist dringend geboten und <u>spätestens bei einem Eigentümerwechsel zwingend.</u></p> <p><u>2 Metall-Öltanks</u>, Fassungsvermögen 1000 l (im straßenseitigen Öltankraum)</p> <p>Ein Energieverbrauchsausweis gemäß der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor.</p>	
Sanitär: (aus der Bauzeit, sanierungsbedürftig)	<p><u>WC/EG.:</u></p> <p>Fliesen an Boden + Wand, WC, Waschbecken, weiße Sanitär-objekte, <i>(überaltert, geruchsbelastet, keine Lüftungsmöglichkeit)</i></p>	
		<p><u>Bad/DG.:</u></p> <p>Fliesen an Boden + Wand, WC, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Lüftung über Fenster <i>(überaltert, verschiedenfarbige Sanitär-objekte)</i></p>
Fußböden:	<p>EG: Naturstein im Treppenhaus, Laminat in Wohnraum und Büro, Fliesen im WC, Laminat in der Küche</p> <p>DG: Fliesen im Bad, Laminat in Raum 1+2, Teppichboden in Raum 3</p>	
Wandbekleidungen:	tapeziert bzw. verputzt + gestrichen; (<i>zahlreiche z.T. erhebliche Risses Schäden, Feuchtestellen und Schimmel etc.</i>)	

Deckenbekleidungen:	verputzt/gestrichen
Besondere Bauteile:	Terrasse auf Büroanbau, Metallgeländer (<i>zu große Zwischenräume</i>), (<i>Holzteile verwittert, Dichtungsfolie und nur lose aufgelegter PVC</i>) Einbauküche (Dekor Ahorn), mit Kompositspüle, Elektroherd mit Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Geschirrspüler Neupreis ca. € 10.000,00; Schätzwert gem. Alter und Zustand ca. € 1.000,00

Nutzungseinheiten (A)

Erdgeschoss:	Treppenhaus, Wohnraum mit Durchgang ins Büro, WC, Essen, Küche, hangseitig Heizraum
Dachgeschoss:	Flur, Bad, Raum 1, Raum 2, Raum 3
Spitzboden:	unausgebaut, Lagerfläche

Zustand des Gebäudes (A)

Belichtung und Besonnung	gut
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz	bauzeittypischer Standard, keine Dämmung im Dach vorhanden
Bauschäden und Baumängel	Außer den üblichen Abnutzungen durch Alterung und Gebrauch weist das Gebäude von innen und außen mehrere Mängel auf. Unter anderem konnten bei der Ortsbesichtigung folgende Rückstände und Schäden festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Risseschäden und Algenbefall am Außenputz</i> • <i>Dachdeckung undicht => Feuchtestellen im DG</i> • <i>zahlreiche Risseschäden an den Innenwänden, die trotz Reparaturen mit Gewebeüberspannung immer wieder aufbrechen;</i> • <i>Feuchtebelastungen der Außenwände, z.T. auch Innenwände mit Sporen- und Schimmelbildung</i> • <i>überalterte Sanitärbereiche (hierbei WC im EG stark geruchsbelastet)</i> • <i>überalterter Innenausbau (Türen, Böden)</i> • <i>überalterte Heizanlage die nicht nur bei Eigentümerwechsel umgehend ausgetauscht werden muss</i> • <i>Risseschäden der Natursteinverkleidung in der Laibung der Haustüre</i>
Grundrissgestaltung	zweckmäßig, z.T. gefangene Räume
Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude ist in mangelhaftem Bauzustand und im jetzigen Zustand <u>wirtschaftlich</u> betrachtet nahezu abrisssreif. Hangseitig steckt es bis zur Regenrinne im Erdreich. Die erheblichen Risseschäden sind vermutlich durch Bodenbewegungen ausgelöst die von der Besonderheit des „Rutschgebiets“ herrühren.

Garage (B)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (B)

	<p>Einzelgarage (B) mit Dachterrasse (Abmessungen ca. 4,40 x 4,85m)</p>
<p>Gebäudetyp:</p>	<p>Einzelgarage</p>
<p>Baujahr:</p>	<p>1957</p>

Ausführung und Ausstattung (B)

<p>Konstruktionsart:</p>	<p>Massivbauweise</p>
<p>Fundamente:</p>	<p>Beton</p>
<p>Boden:</p>	<p>Beton</p>
<p>Wände:</p>	<p>Rückwand ist eine Bruchsteinmauer mit Vorsatzschale in Beton, <i>(Betonvorwand z.T. herausgebrochen weil Garage für übliche Fahrzeuge zu kurz ist, s. Foto, Seite 36)</i></p>
<p>Decke/Dach:</p>	<p>Betondecke <i>(z.T. freiliegende Bewehrung, Risse)</i> Terrasse: Rohboden, Metallgeländer mit Holzlattenzaun <i>(verrostet/verwittert)</i></p>
<p>Tor:</p>	<p>Stahlkipptor, Handbetrieb <i>(verklemmt, abgewirtschaftet)</i></p>

Zustand des Gebäudes (B)

<p>Bauschäden und Baumängel:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Putz- + Risseschäden, innen + außen</i> • <i>Feuchteschäden</i> • <i>Terrasse renovierungsbedürftig</i>
<p>Allgemeinbeurteilung:</p>	<p>Der Bauzustand ist mangelhaft.</p>

Ölkeller (C)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (C)

	<p>Ölkeller (C) (Abmessungen ca. 2,80 x 5,00m)</p>
<p>Gebäudetyp:</p>	<p>Nebengebäude mit Öltankraum</p>
<p>Baujahr:</p>	<p>1969</p>

Ausführung und Ausstattung (C)

<p>Konstruktionsart:</p>	<p>Massivbauweise</p>
<p>Fundamente:</p>	<p>Beton</p>
<p>Wände:</p>	<p>zur Straße an vorhandene Mauer angebaut, seitlich Stahlbetonwände d=30cm, Rückwand in Stahlbeton, d=50cm</p>
<p>Boden:</p>	<p>Beton</p>
<p>Tür:</p>	<p>Stahltür</p>
<p>Dach:</p>	<p>Betondecke, d=16cm</p>

Zustand des Gebäudes (C)

<p>Bauschäden und Baumängel:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Putz- + Risseschäden, innen + außen</i> • <i>Deckenrisse (s. Foto, Seite 37)</i> • <i>z.T. freiliegende Bewehrung an der Unterseite Decke</i>
<p>Allgemeinbeurteilung:</p>	<p>Das Gebäude ist renovierungsbedürftig.</p>

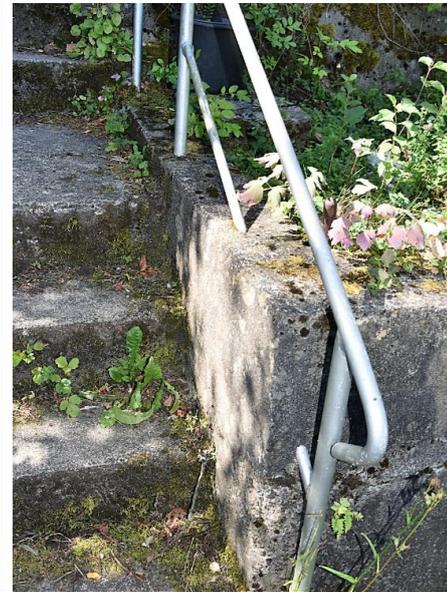
Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;



Treppenaufgang in Beton, Metallgeländer

Stufen unterschiedlicher Höhe, z.T. gebrochen, Geländer zu niedrig bzw. falsch eingebaut



- verwilderte Hangfläche mit Stützmauern, Bäumen und Sträuchern

Die Außenanlagen werden mit dem Pauschalansatz von ca. 5% 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.

Im vorliegenden Fall wurde für die Bestimmung des Mietwerts der qualifizierte Mietspiegel 2023 der Stadt Würzburg (veröffentlicht 09/2023) mitherangezogen und das Bewertungsobjekt mit seiner Lage und Ausstattung (nach erfolgter Teilmodernisierung von Heizung und Sanitär) eingewertet.

Ergebnis der Recherche:	
Durchschnittl. ortsübliche Vergleichsmiete 8,61 €/m ²	Monatsmiete Bewertungsobjekt 998,76 €/m ²
Preisspanne 6,63 € - 10,59 €/m ²	Preisspanne 769,05 € - 1.228,47 €/m ²

Das Bewertungsobjekt liegt in naturnaher aber abseitiger Randlage und das Grundstück ist aufgrund der steilen Hangausbildung nur schwer nutzbar.

Die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Objekt wird unter der Voraussetzung der fiktiv angenommenen Teilmodernisierungen von Heizung und Sanitär sowie unter Berücksichtigung der Lage, Eigenart, Größe und des sonstigen Zustands wie folgt eingeschätzt:

Wohnhaus A	ca. 116 m ²	ca. 8,50 €/m ² WFL/Monat	~ € 986,00
Garage B		ca. 40,0 €/Monat *)	

*) Die Garage ist mit der zu geringen Tiefe nur eingeschränkt nutzbar.

5. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die, aus den vorgelegten Bauunterlagen des Wohnhauses entnommenen Angaben.

Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Wohnhaus A: Wohnfläche

Erdgeschoss	<i>Keller (Heizung)</i>	~	7,50 m ²	<i>nicht anrechenbar</i>
	Flur	~	7,40 m ²	
	WC	~	2,96 m ²	
	Esszimmer	~	11,14 m ²	
	Küche	~	9,92 m ²	
	Wohnen	~	18,99 m ²	
	Büro	~	9,51 m ²	
	Gesamt- WFL EG	=	59,92 m ²	~ 60,00 m²
Dachgeschoss	Flur	~	11,00 m ²	
	Bad	~	8,32 m ²	
	Nähecke	~	3,40 m ²	
	Eltern	~	14,44 m ²	
	Kinder	~	18,55 m ²	
	Gesamt- WFL DG	=	55,71 m ²	~ 56,00 m²
Wohnfläche (A) gesamt	EG+DG.			116,00 m²

Bruttogrundfläche Garage B

ca. 4,40m x 4,85m = 21,34m ²	BGF_B = 21,00 m²
---	--

Bruttogrundfläche Öltankraum C

ca. 3,00m x 5,10m = 15,30m ²	BGF_C = 15,00 m²
---	--

6. Verkehrswertermittlung

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des bebauten Fl.St. 783
in **97072 Würzburg, Weg zur Zeller Waldspitze 33**
zum Qualitätsstichtag 18.07.2023 eingeschätzt:
Grundbuch Amtsgericht Würzburg für Würzburg Sektion 1, Blatt 10465

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 geeignete Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Bewertungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen vorrangig. Das Ertragswertverfahren wird als zweites Verfahren zur Plausibilisierung verwendet.

6.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist vorrangig im Vergleichsverfahren 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 erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert liegt lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg für den Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.St. 783

bei 460,00 €/m² (Stichtag 01.01.2022)

Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5

	<p>Fl.St. 783</p> <p>Das Grundstück liegt in einem Bereich mit geologischer Besonderheit => siehe Seite 2. Hierdurch sind bei Umbau und Neubau erhöhte Aufwendungen für statische Sicherungen erforderlich.</p> <p>Die Nachfrage beim zuständigen Gutachterausschuss ergab dass diese Besonderheit nicht in den Bodenrichtwerten berücksichtigt ist. Der amtliche Bodenrichtwert ist deshalb unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung angemessen zu mindern.</p> <p>Hier wird eine Minderung um 30% als angemessen eingeschätzt.</p>
<p>524m² x € 460,00 = € 241.040,00; € 241.040,00 x 70% = € 168.728,00</p>	
<p>Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert für Fl. Nr. 783 ➔ rd. € 169.000,00</p>	
<p>Der Abzug von 30% führt zu einem Bodenwert von € 322,52/m².</p>	

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 Wertermittlungstichtag 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 werthaltig einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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.

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Gebäudealter (§4 (1) ImmoWertV)

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

*Hier: Wohnhaus (A): $\text{gemittelttes Baujahr } (1951+1969) / 2 = 1960;$
 $\text{Gebäudealter (A) ist } 2023-1960 = 63 \text{ Jahre}$*

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.

Hier: Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps „Ein- + Zweifamilienhaus“ wird in der ImmoWertV mit 80 Jahren, die der „Garage“ mit 60 Jahren festgelegt.

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.

*Hier: Wohnhaus (A): $\text{Gemittelttes Baujahr} + \text{Gesamtnutzungsdauer} \cdot \text{Jahr der Wertermittlung} = \text{Restnutzungsdauer üblich}$
 $1960 + 80 \text{ Jahre} - 2023 \Rightarrow 17 \text{ Jahre}$*

Garage (B) und Ölkeller (C) haben theoretisch keine Restnutzungsdauer mehr.

Unter der Annahme dass nötige Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen erfolgen wird die Restnutzungsdauer auf 10 Jahre geschätzt.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Die fiktiv vorausgesetzten Modernisierungen werden wie folgt mit Modernisierungspunkten gemäß ImmoWertV, Anlage 2 bewertet:

- Modernisierung der Bäder	2,0 P von 2,0
- Erneuerung der Heizung	2,0 P von 2,0
Gesamtanzahl Modernisierungspunkte	4,0 P von 20,0

4 Modernisierungspunkte führen bei einem Gebäudealter von ca. 63 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren u einer **modifizierten Restnutzungsdauer von 26 Jahren.**

Im Gegenzug werden die fiktiven Kosten der Modernisierung in den Rechenverfahren abgezogen.

Normalherstellungskosten 2010

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, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten haben hier die Dimension „€/m² Wohnfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Wohnhaus (A) auf Basis der Wohnfläche

Wägungsanteile der Gebäudestandards

Bauteile	Standard	%- Anteil x NHK*)		Summe
Außenwände	1	23% x € 1.265,00	= €	290,95
Dach	2	15% x € 1.400,00	= €	210,00
Fenster/Außentüren	3	11% x € 1.610,00	= €	177,10
Innenwände/Innentüren	2	11% x € 1.400,00	= €	154,00
Decken/Treppen	3	11% x € 1.610,00	= €	177,10
Böden	2-3	5% x € 1.505,00	= €	75,25
Sanitär*)	3	9% x € 1.610,00	= €	144,90
Heizung*)	3	9% x € 1.610,00	= €	144,00
Sonstige techn. Einrichtungen	2-3	6% x € 1.505,00	= €	90,30

Σ = € 1.463,60

*) fiktiv modernisiert

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.21
1	23,0 %	1.265,00 €
2	26,0 %	1.400,00 €
2-3	11,0 %	1.505,00 €
3	40,0 %	1.610,00 €

NHK 2010 Grundwert = 1.463,60 €/m² (WFL), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, modifizierte Restnutzungsdauer (RND mod.) 26 Jahre;

• BPI (Baupreisindex 05/23)	x 1,779	= 2.603,74 € (NHK WEST)
-----------------------------	---------	--------------------------------

**Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)
für Nebengebäude (B) + (C) auf Basis der Bruttogrundfläche**

NHK 2010 Grundwert = 485,00 €/m² BGF, 13% Baunebenkosten (BNK) inklusiv,
Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre, Restnutzungsdauer (RND) geschätzt 10 Jahre

€ 485,00 x 1,779 (BPI 05/2023) → € **862,82€ (NHK WEST)**

Baupreisindex

Die Berechnungsgrundlagen und die damit verbundenen NHK-Werte beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (07/2023) wird über den vom statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude berücksichtigt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt:

BPI (II/23) = 1,779

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 5% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Hier: Wohnhaus (A) RND 26 Jahre/GND 80 Jahre = Alterswertminderungsfaktor 0,325

Garage (B) + Ölkeller (C) RND 10 Jahre/GND 60 Jahre = Alterswertminderungsfaktor 0,166

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.

Hier: Der Gutachterausschuss der Stadt Würzburg weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für freistehende Einfamilienhäuser in der Richtwertspanne >390 €/m² und bei einem Schätzwert von € 150.000,00 - € 200.000,00 keine Verkaufsfälle in den Jahren 2021 und 2022 aus.

Ab einem Schätzwert von € 200.000,00 - € 250.000,00 wird ein Kauffall im Jahr 2021 mit einem Sachwertfaktor von 1,09 und im Jahr 2022 ein weiterer Kauffall mit dem Sachwertfaktor 1,13 ausgewiesen. Diese Datenbasis ist nicht ausreichend und kann nur als Anhaltspunkt dienen.

Unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Gegebenheiten und den damit verbundenen Vorbehalten am Markt sowie den Besonderheiten des Objekts wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 1,05 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.

Die Gebäude A+B+C weisen zahlreiche Mängel auf.

Für das Wohnhaus A wird fiktiv die Erneuerung der Heizung und der Sanitärbereiche zugrunde gelegt. Im Gegenzug sind die hierfür entstehenden Kosten nach Kostenkennwerten zu ermitteln und in den Rechenverfahren in Abzug zu bringen.

Kostenermittlung der fiktiv zugrunde gelegten Modernisierungen

<u>Wohnhaus Typ 1.21 (NHK 2000)</u>				
Für einen Sanierungsumfang von 4-7 Modernisierungspunkten bei gehobenem Standard: Pauschsatz für Modernisierungskosten: € 310,00 bis € 535,00 für 1m ² Wohnfläche				
➔ Hier: 4,0 Modernisierungspunkte ➔ € 310,00				
Standard/Wohnfläche (NHK 2010)	x BPI	Vor/Nebenarbeiten zzgl. 19%	x Anpassung/Größe	= € 548,64/m ²
x 0,76 (GS3)	x 1,779	x 1,19	x 1,1	
116,0 m ² x € 548,64 = 63.642,24 €				
➔ boG (fiktive Modernisierungskosten) => rd. € 64.000,00				

Für den aktuellen Reparaturbedarf 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.

<u>Sonstige Reparaturen</u>	
z.B. Renovierung Garage mit Torerneuerung, Renovierung Ölkeller, Reparaturen an Treppenanlage und Terrasse, Behebung der Risseschäden und Schimmelschäden am Wohnhaus	
=> pauschaler Ansatz von 10% der Herstellungskosten = ca. € 333.000,00 x 10% = € 33.000,00	
➔ boG Sonstiges => ca. € 33.000,00	

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

Gebäude	Wohnhaus (A)	Garage (B)	Ölkeller (C)
Baujahr	1951/1969	1957	1969
Fiktives Baujahr	1969	----	----
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none"> • Brutto-Grundfläche (BGF) • Wohnfläche (WFL) 	---- 116,0 m ²	21,0 m ² ----	15,0 m ² ----
Baupreisindex (BPI) Stand 05/2023 (umgerechnet/Basis 2010)	1,779	1,779	1,779
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Herleitung Seite 22) <ul style="list-style-type: none"> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag 	1.463,60 € 2.603,74 €	485,00 € 862,82 €	485,00 € 862,82 €
Herstellungswert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> • Normgebäude • Zu- bzw. Abschläge 	302.033,84 € ---	18.119,22 € ---	12.942,30 € ---
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	302.033,84 €	18.119,22 €	12.942,30 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> • Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND) / (RNDmod.) • Alterswertfaktor Abzugsbetrag 	(linear) 80/26 0,325 ./ 203.872,84 €	(linear) 60/10 0,166 ./ 15.111,43 €	(linear) 60/10 0,166 ./ 10.793,88 €
Zeitwert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude (bzw. Normgebäude) besondere Bauteile/Einrichtungen: - Einbauküche 	98.161,00 € + 1.000,00 €	3.007,79 € ---	2.148,42 € ---
Gebäudewert (inkl. BNK)	99.161,00 €	3.007,79 €	2.148,42 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohnhauses (A)		99.161,00 €
Wert der Garage (B)	+	3.007,79 €
Wert des Ölkeller (C)	+	<u>2.148,42 €</u>
	=	104.317,21 €
Wert der Außenanlagen (pauschal ca. 5%)	+	5.500,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	109.817,21 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	169.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	278.817,21 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,05
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	292.758,07 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale <i>boG Modernisierung (fiktiv)= € 64.000,00</i> <i>boG Sonstige Reparaturen= € 33.000,00</i> <i>€ 97.000,00</i>	./.	97.000,00 €
Sachwert des Grundstücks Fl.St. 783	=	195.758,07 €
	rd.	<u>196.000,00 €</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

Rohertrag (§31 Abs.2 ImmoWertV)

Der Rohertrag 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 Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Reinertrag (§31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag 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.

<i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2023</i>	<i>jährlich je Wohngebäude</i>	<i>€ 344,00</i>
	<i>jährlich je Garage</i>	<i>€ 88,00</i>
		<i>€ 432,00</i>

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.

<i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2023</i>	<i>bei Wohnnutzung € 13,50 p.a. je m² Wohnfläche</i>	
	<i>116m² x € 13,50 =</i>	<i>€ 1.566,00</i>
	<i>für Garagen jährlich</i>	<i>€ 102,00</i>
		<i>€ 1.668,00</i>

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.

<i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8</i>	<i>jährlich 2% des Rohertrags € 12.312,00 x 2%</i>	<i>€ 246,24</i>
--	--	-----------------

Zusammenstellung Bewirtschaftungskosten

<i>Verwaltungskosten p.a.</i>	<i>€ 432,00</i>	
<i>Instandhaltungskosten p.a.</i>	<i>€ 1.668,00</i>	
<i>Mietausfallwagnis p.a.</i>	<i>€ 246,24</i>	<i>Σ= € 2.346,24 p.a.</i>

Die o.g. Bewirtschaftungskosten werden mit ca. 19% 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.

Hier: Der Gutachterausschuss der Stadt Würzburg weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für Ein- /Zweifamilienhäuser bei einer Spanne der Restnutzungsdauer von 21-40 Jahren nur zwei Kauffälle im Jahr 2022 aus. Der abgeleitete mittlere Liegenschaftszins beträgt 2,46%. Diese Datenbasis ist nicht allein ausreichend und kann nur als Anhaltspunkt dienen. Der Liegenschaftszins wird auf der Basis der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und weiterer Recherchen mit LZ = 2,0 als angemessen 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)

Hier: 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 vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter der Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Hier: 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 20/21

Ermittlung des Ertragswerts

Einheit	Nutz- bzw.	(Netto-Kalt-)Miete		
	Wohnfläche		monatlich	jährlich
	(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
Wohnhaus A	~ 116,00	~ 8,50	986,00	11.832,00
Garage B	--	--	40,00	+ 480,00
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				= 12.312,00
Bewirtschaftungskosten	ca. 19% der jährlichen (Netto-Kalt-) Miete			./. 2.339,28
jährlicher Reinertrag				= 9.972,72
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	2,0%	von	169.000,00 €	./. 3.380,00
Ertrag der baulichen Anlage				= 6.592,72
Vervielfältiger bei p = 2,0% Liegenschaftszinssatz n = 26 Jahre Restnutzungsdauer				x 20,121
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 132.652,12
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 169.000,00
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 301.652,12
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale <i>boG Modernisierung (fiktiv) = € 64.000,00</i> <i>boG Sonstige Reparaturen = € 33.000,00</i> <i>€ 97.000,00</i>				./. 97.000,00
Ertragswert des Grundstücks Fl.St. 783				= 204.652,12 rd. 205.000,00

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 und sichert mit einer Differenz von ca. 5% das Ergebnis gut ab.

Die ermittelten Werte betragen:

Sachwert	196.000,00 €
Ertragswert	205.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit Wohnhaus (A) und den Nebengebäuden (B+C) **bebaute Grundstück F1St. 783** zu 0,0524 ha, in **97072 Würzburg, Weg zur Zeller Waldspitze 33** wird zum Qualitätsstichtag **18.07.2023** – nach dem Sachwert - eingeschätzt mit:

196.000,00 €

8. 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 27.11.2023



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

Anhang:

Literaturverzeichnis

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

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

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

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

Sommer, Dr. Goetz, Kröll Ralf, Piehler Prof. Dr. Jürgen: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Haufe Verlag, Freiburg

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 - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021

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)

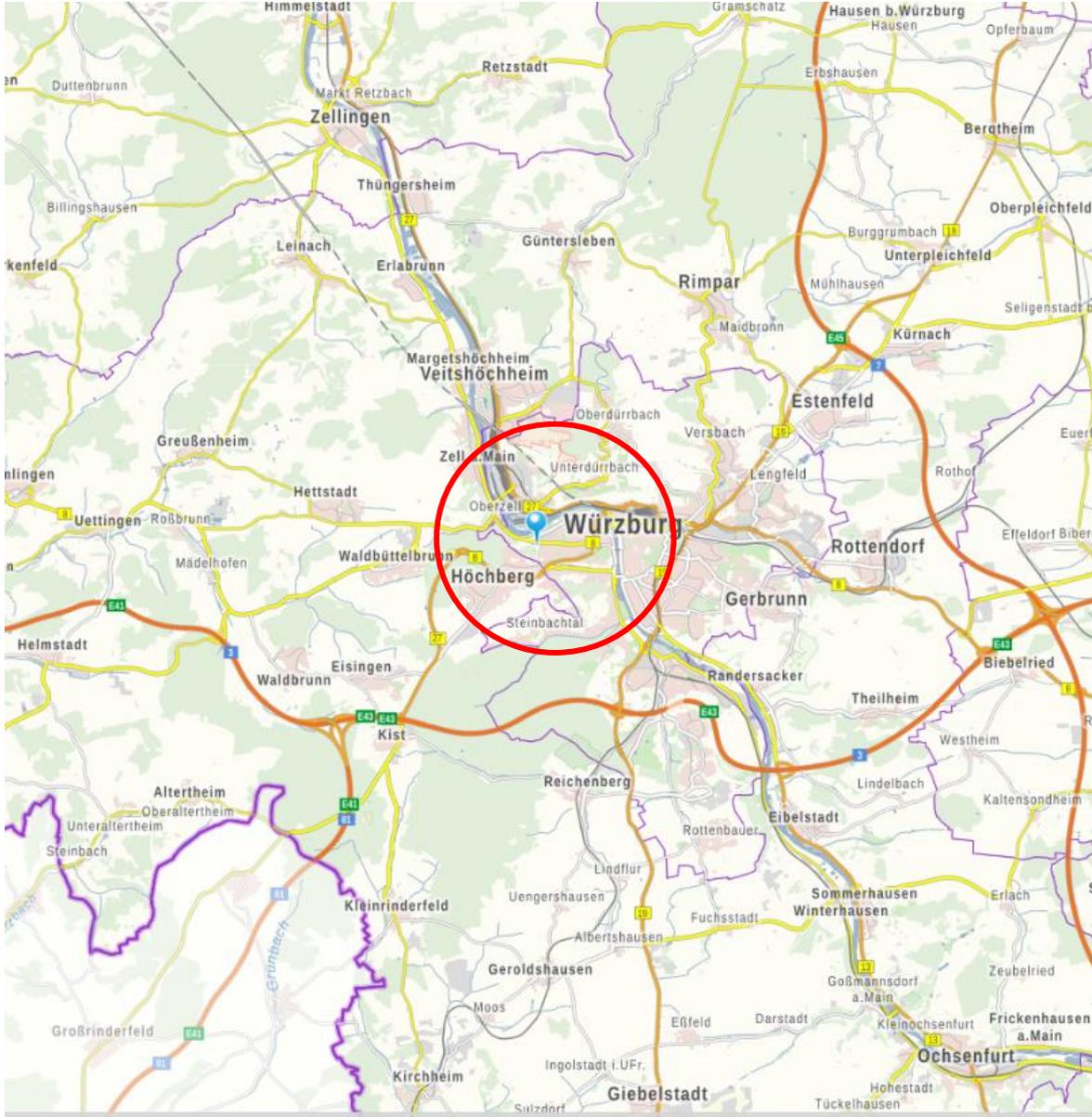
GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

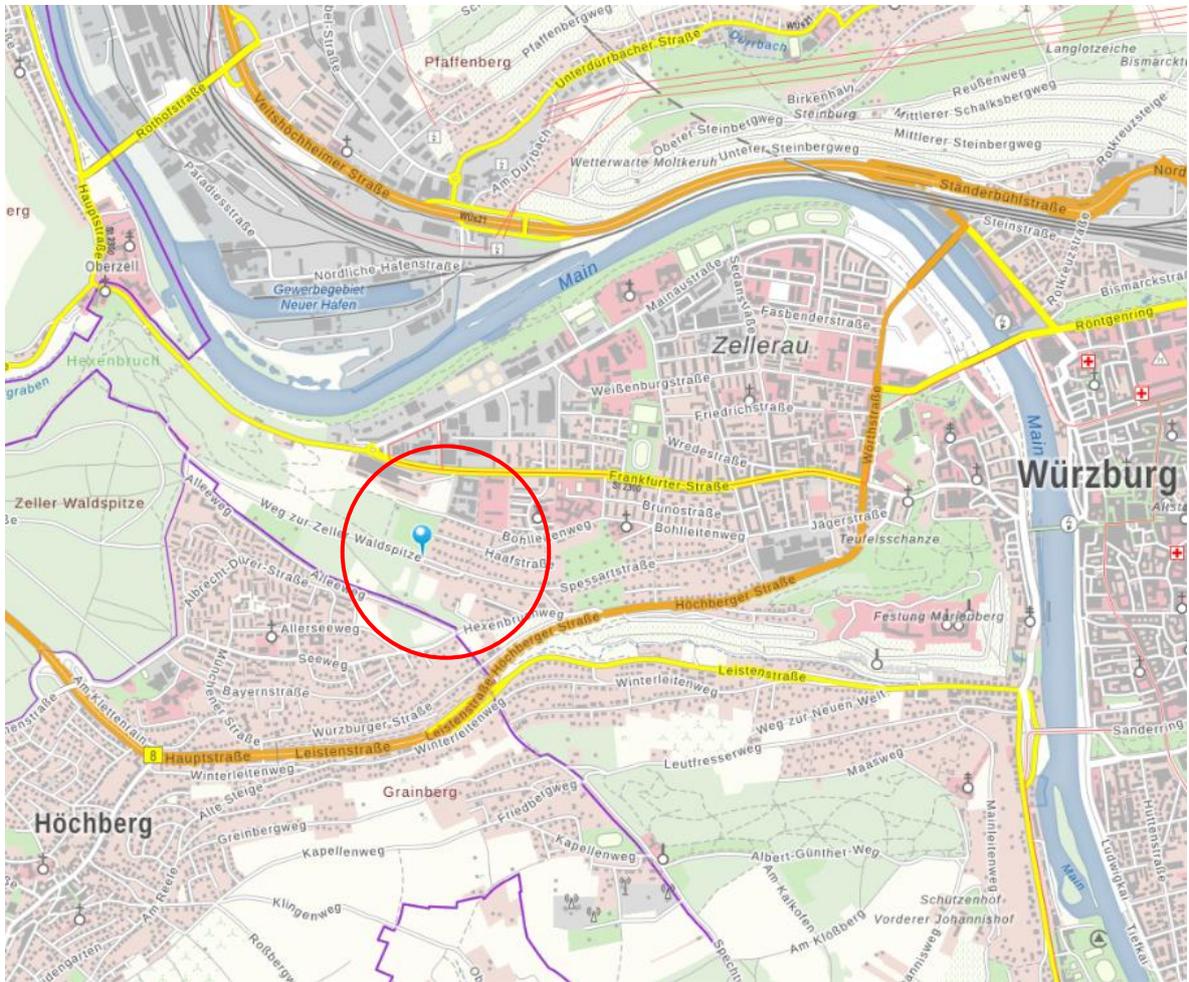
BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

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 Würzburg



4. Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg
Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

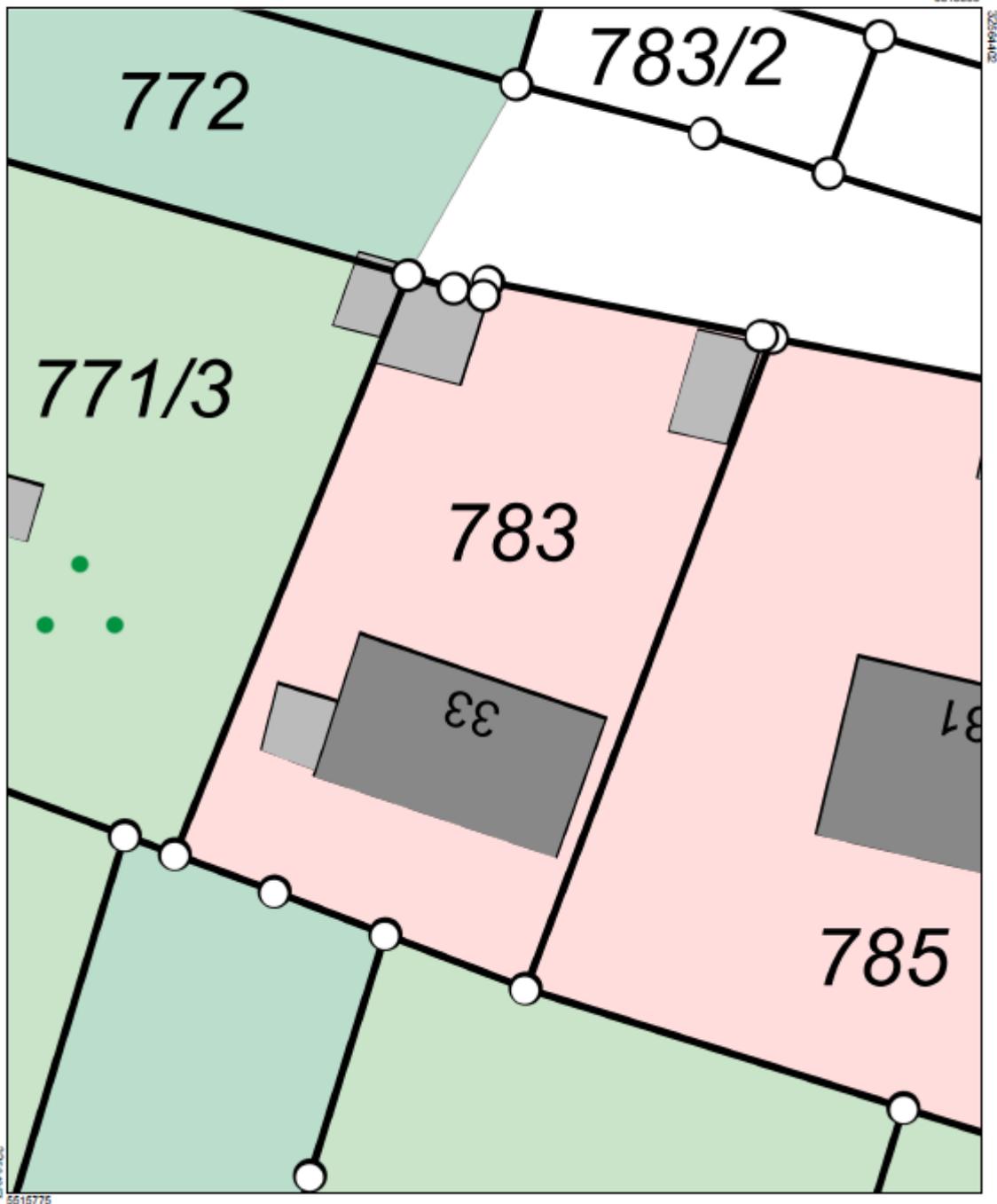
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 250

Erstellt am 23.08.2023

Flurstück: 783
Gemarkung: Würzburg

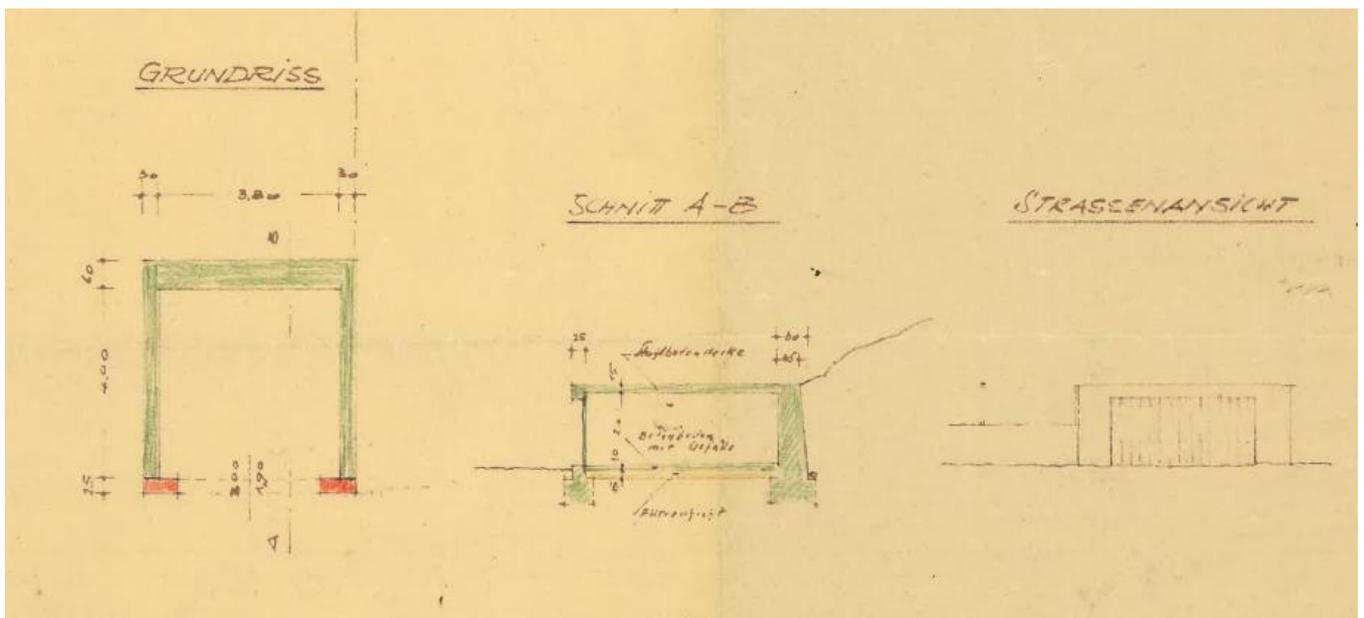
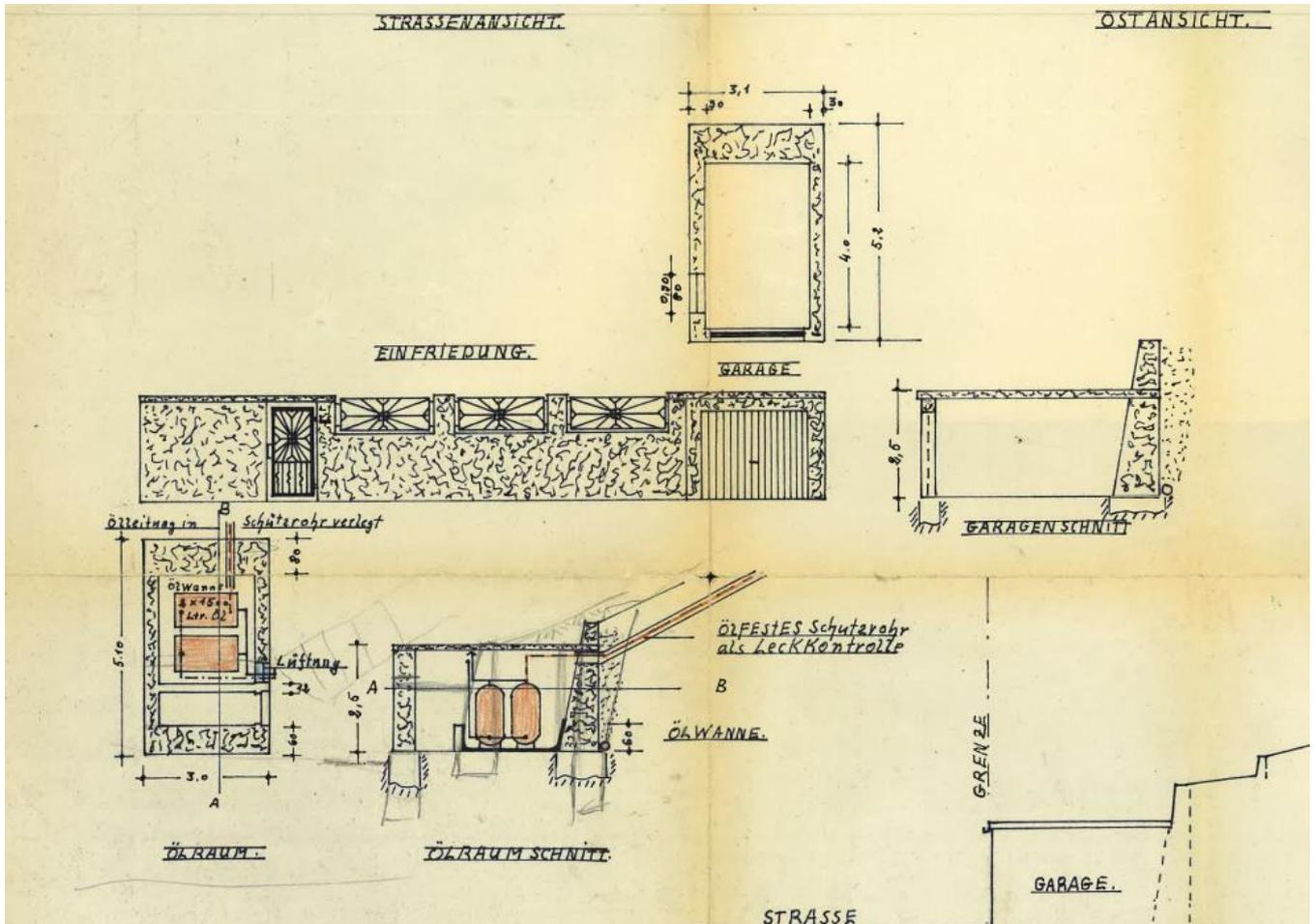
Gemeinde: Stadt Würzburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:250 0 5 7.5 10 Meter

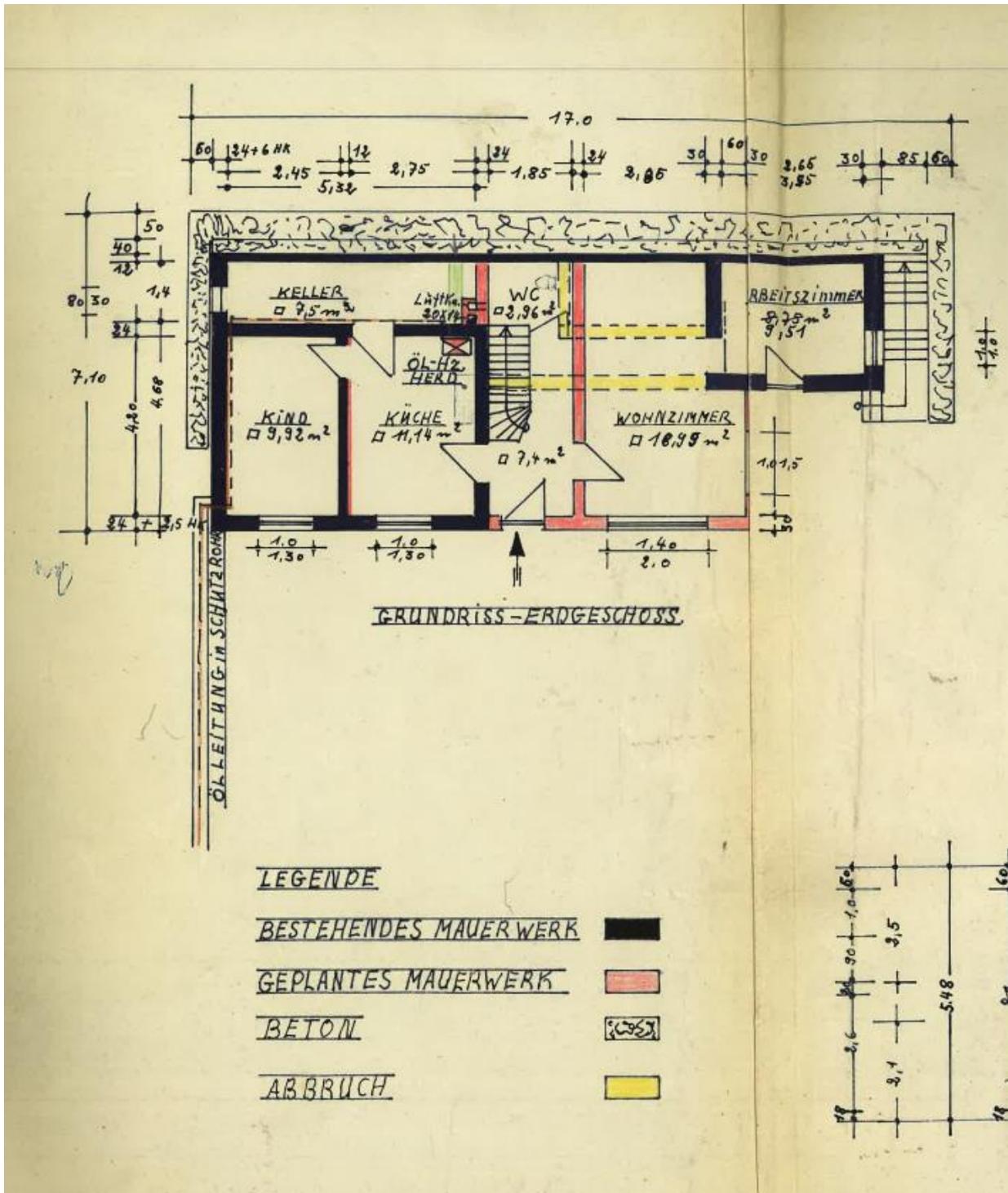
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabtreue nur bedingt geeignet.

5. Zeichnungen (aus Bauunterlagen 1967)
hier Einfriedung, Ölkeller und Garage

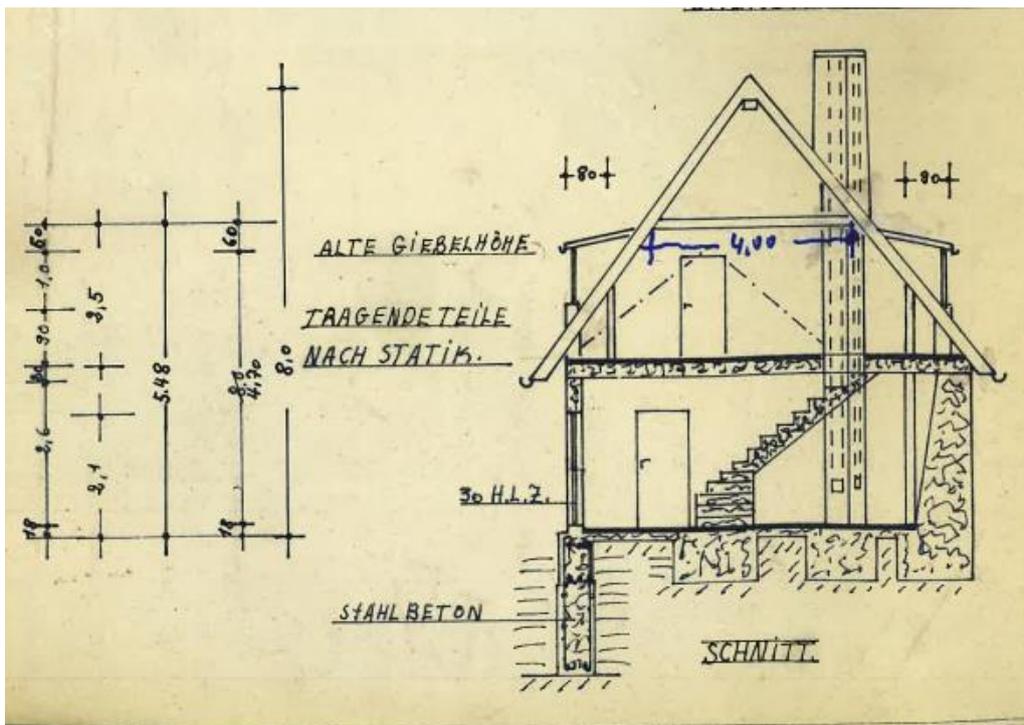
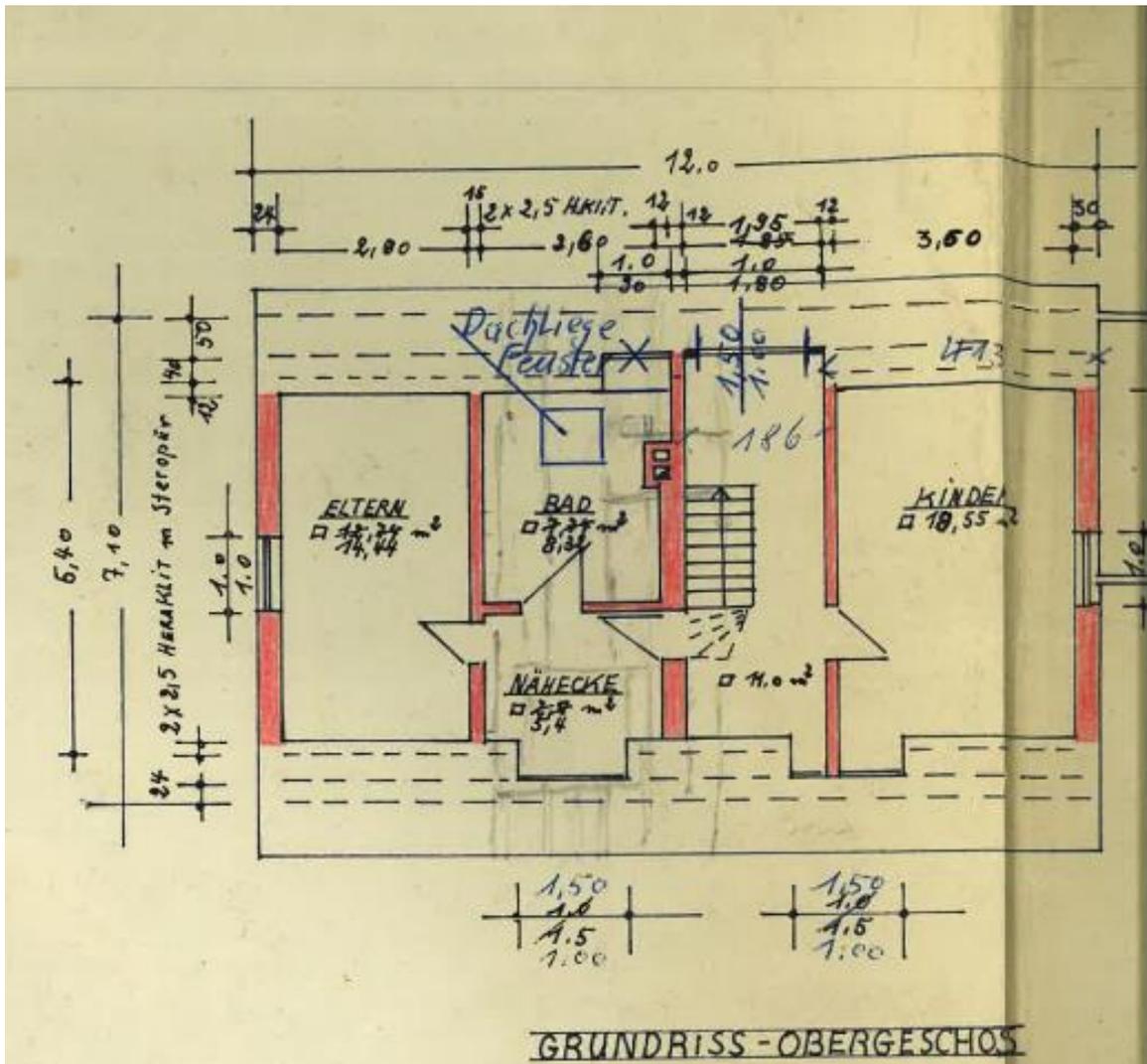


Garage (Bauplan 1957)

5. Zeichnungen (aus Bauunterlagen 1967)
Wohnhaus (A), Hier: Erdgeschoss



5. Zeichnungen (aus Bauunterlagen 1967) - Wohnhaus (A), Hier: Obergeschoss



Schnitt

6. Fotos



Impressionen Wohnhaus (A)





Garage (B)



Ölankraum (C) Decke (Riss)

Schadensbilder Innenbereich (Risse, Feuchteschäden, Schimmel)

