

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 996125 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Kerstin Borries-Pöllinger

**von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken /
Landwirtschaft**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim**

**Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)**



Aktenzeichen: 2 K 21/21
20.12.2021

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus mit ca.135 m² Wohnfläche bebauten
Grundstückes

Rüderner Straße 16, 97357 Prichsenstadt – Flstk. 65 zu 379 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.11.2021 ermittelt mit

18.000.-€
(in Worten: achtzehntausend)

Ausfertigung Nr. 1



Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten, hierin sind 13 Anlagen enthalten.

Grundbuchangaben zu dem Bewertungsflurstück:

Grundbuch: Amtsgericht Kitzingen
Blatt 680

Kataster:	Gemarkung:	Kirchschrnbnach
	Flurstück:	lt. Grundbuchauszug vom 01.07.2021: lfd. Nr. 1 – Flstk. 65 zu 379 m ²

Nutzung zum Stichtag:	Es besteht kein Mietverhältnis. Das Objekt wird vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt.
-----------------------	--



Inhaltsverzeichnis:

Nr.:	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage, Gestalt und Form	6
2.2	Erschließung	7
2.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen des Flstk. 65 zum Stichtag 08.11.2021	11
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	11
3.2	Beschreibung des Gebäudes auf Flstk. 65	11
3.3	Beschreibung der Außenanlagen	17
3.4	Nebengebäude	17
3.5	Mieten, Nachfolgenutzung	17
4	Ermittlung der Verkehrswerte	17
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2	Anwendbare Verfahren	18
4.3	Vergleichswertverfahren	18
4.4	Ertragswertverfahren	18
4.5	Sachwertverfahren	19
5	Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 08.11.2021	20
5.1	Bodenwertermittlung für das Flstk. 65	21
6	Ertragswertermittlung	22
6.1	Das Ertragswertmodell in der Ertragswertermittlung	22
6.2	Ertragsberechnung für das Flstk. 65	23
6.3	Erläuterungen zum Verfahren der Ertragswertberechnung	24
7	Sachwertermittlung für das Flstk. 65	26
7.1	Ermittlung NHK bezogen auf das Basisjahr 2010 für das Gebäude auf Flstk. 65	27
7.2	Ermittlung der Restnutzungsdauer	31



7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
7.4	Einzelaufstellung der besonderen Bauteile, Außenanlagen und sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
8	Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung	37
9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	37
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	37
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	37
9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	38
10	Verkehrswerte	40
11	Literaturverzeichnis	41
12	Anlagen	42



1 Vorbemerkungen

Grundbuch:	Amtsgericht Kitzingen
Kataster:	Gemarkung: Kirchschnönbach Flurstück: 65
Auftraggeber:	Amtsgericht Würzburg Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg
Auftrag vom:	29.09.2021
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung und Wertermittlungsrichtlinie (jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung)
Ortsbesichtigung:	<p>Die Parteien und ihre Rechtsbeistände wurden mit Schreiben vom 04.10.2021 zu dem Ortstermin am 28.10.2021 eingeladen.</p> <p>Zum 28.10.2021 war keine der Parteien anwesend, eine Besichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich.</p> <p>Mit Schreiben vom 01.11.2021 wurden die Parteien und ihre Rechtsbeistände zu einem 2. Ortstermin am 08.11.2021 eingeladen.</p> <p>Zu diesem Termin war die Besichtigung des Objektes möglich.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer Frau Kerstin Borries-Pöllinger
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	Als Bewertungsstichtag für die Grundstücksqualität gem. §4 ImmoWertV und die Wertverhältnisse gem. §3 ImmoWertV wird der 08.11.2021 (Tag der Ortsbesichtigung) zugrunde gelegt.



Vorliegende Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 01.07.2021
- amtlicher Lageplan
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen
- Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen, Altlasten
- Stellungnahme der Gemeinde Prichsenstadt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form

Bundesland: Bayern

Landkreis: Kitzingen

Ort: Prichsenstadt gehört zu einer der kleinsten Städte Bayerns und liegt ca. 19 km nordöstlich von Kitzingen an der B 286. Prichsenstadt besteht aus 11 Gemarkungen mit 18 Gemeindeteilen.

Der Ortsteil Kirchschönbach liegt südöstlich von Prichsenstadt und wurde 1972 eingemeindet. Kirchschönbach ist bekannt durch sein Schloss.

Demographische Entwicklung:
(Quelle: www.statistikdaten.bayern.de)

Die Einwohnerentwicklung in Prichsenstadt ist leicht fallend. In den Jahren 2011 – 2020 verringerte sich die Bevölkerung jährlich um 0,32%.

Prichsenstadt hat aktuell 3.050 Einwohner. Bis 2033 wird eine weitere Verringerung der Einwohner auf ca. 2.900 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortszentrum von Kirchschönbach. Die B 286 ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen, Würzburg ist ca. 39 km entfernt, Kitzingen 19 km. Von Kirchschönbach aus erreicht man Prichsenstadt in 3 km Entfernung.



Der nächste Kindergarten liegt 5 Gehminuten von dem Bewertungsobjekt entfernt. Die Grundschule befindet sich in Prichsenstadt, weiterführende Schulen sind in Wiesentheid, Volkach und Dettelbach.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

reine Wohnlage, keine Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Das Schloss von Kirchschönbach ist ca. 200 m entfernt.

Immissionen:

Immissionen sind nur wenige vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt in 2. Reihe hinter der Bebauung an der Ortstraße.

Topografische Grundstückslage:
Gestalt und Form:

Das Flstk. 65 ist eben.

Straßenfront:

Das Flstk. 65 hat keine direkte Straßenfront.

Bemerkungen:

Das Flurstück 65 hat eine langgezogene Form mit Einschnitt auf der süd- westlichen Grundstücksseite.

2.2 Erschließung

Straßenart:

Das Flstk. 65 hat im Bereich der tatsächlich genutzten nördlichen Zufahrt keine eigene Straßenfront. Die aktuell genutzte Zufahrt führt über das nördliche Nachbarflurstück Nr. 66.

Im Grundbuch des Bewertungsobjektes ist in Abteilung 2 kein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Die genutzte Zufahrt ist ca. 4 m breit, führt unmittelbar am Wohnhaus des Flstk. 66 vorbei und endet am Tor zu Flstk. 65. Ob eine rechtliche Eintragung im Grundbuch das Flstk. 66 zugunsten des Flstk. 65 vorliegt, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht geprüft werden.



Auf der Südseite des Flstk. 65 grenzt ein mit Gras zugewachsener Weg an. Dieser ist in der Flurkarte als öffentlicher Weg erkennbar.

Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Prichsenstadt am 07.12.2021 handelt es sich bei dem Grünweg um einen öffentlichen Weg, der jedoch zum Stichtag nicht ausgebaut ist.

Damit verfügt das Flstk. 65 über eine öffentliche Zufahrt über den Weg FINr. 61, die jedoch aufgrund des fehlenden Ausbaus nur eingeschränkt zu nutzen ist.

Ob in diesem Weg ggf.

Erschließungsleitungen liegen, die zu dem Bewertungsflurstück verlaufen, konnte das Bauamt infolge fehlender Unterlagen nicht klären.

Höhenlage zur Straße:

Das Gebäude auf den Flstk. 65 liegt ca. auf Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

In dem Wohnhaus liegen Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom an.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Für das Flstk. 65 liegen auf 3 Grundstücksseiten Grenzbebauungen vor. Nördlich des Wohnhauses ist die ehemalige Garage des Bewertungsobjektes nahezu auf der Grenze errichtet. Das Gebäude der FINr. 69 auf der südwestlichen Grundstücksseite unterschreitet auf der gesamten Länge (ca. 20 m) die nach der BayBO erforderlichen Abstandsfläche.

Die ehemalige Werkstatt des Bewertungsobjektes ist auf der westlichen Grundstücksseite errichtet. Auf der nordöstlichen Grundstücksseite (gegenüber des Wohnhauseingangs) ist ein erhöhter Freisitz errichtet. Dieser ist im Eckbereich des Bewertungsflurstücks auf 2 Seiten als Grenzbebauung ausgeführt.



Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Das Wohnhaus auf Flstk. 65 ist nicht unterkellert. Auftretende Feuchtigkeit war zum Ortstermin erkennbar. Zu dem Baugrund ist keine nähere Aussage möglich.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Kirchschönbach, Blatt 680, Ausdruck vom 01.07.2021 besteht folgende Eintragung:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Würzburg, AZ: 2K21/21); eingetragen am 01.07.2021

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Ob Erklärungen dieser Art abgegeben wurden, ist nicht bekannt.

Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Gegebenheiten bestehen lt. Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 03.12.2021 nicht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Prichsenstadt vom 07.12.2021 befindet sich das Grundstück FINr. 65 nicht in einem Sanierungsgebiet, Satzungen bestehen nicht.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmatalas aufgeführt, gem. o.g. Schreiben besteht kein Denkmalschutz.

Altlasten:

Gem. Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 02.12.2021 ist das Bewertungsflurstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Mit der vorliegenden Auskunft kann gemäß Hinweis des Landratsamtes nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Flächennutzungsplan:

Gem. der o. g. schriftlichen Stellungnahme der Stadt Prichsenstadt besteht seit 2015 ein rechtskräftiger



	Flächennutzungsplan (3.Änderung). In diesem ist der Bereich des Bewertungsflurstückes 65, als dörfliches Mischgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Ein Bebauungsplan besteht gem. vorgenannter Auskunft nicht. Aktuelle Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid für das Bewertungsflurstück liegen zum Stichtag nicht vor. Die Zulässigkeit für Bauvorhaben richtet sich nach §34 BauGB.</p> <p>Gem. §34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Flstk. 65 ist als erschlossenes Bauland zu bewerten i. S. des §5 als 4 ImmoWertV.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Auskunft der Gemeinde Prichsenstadt vom 07.12.2021 sind für das Flurstück die Beiträge entrichtet. Es bestehen keine Zahlungsrückstände. Verbesserungsbescheide sind zum Stichtag nicht zu erwarten.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Mietverträge liegen gem. Auskunft im Ortstermin nicht vor. Das Wohnhaus auf Flstk. 65 wird zum Stichtag von dem Eigentümer bewohnt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor.
Brandversicherung:	Das Gebäude ist gem. Auskunft des Eigentümers brandversichert.



3. Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 allerdings 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 Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizöfen, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel- und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Sollten augenscheinlich nicht erkennbare Mängel oder andere Werte (z. B. Bodenschätze) vorhanden sein, kann das zu anderen als im Gutachten ermittelten Werten führen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätze vorgenommen werden.

3.2 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus auf Flstk. 65, Rüderner Str. 16, 97357 Prichsenstadt zum Stichtag 08.11.2021

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 65 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit ehem. Werkstattanbau, sowie mit einem Freisitz und einer ehemaligen Garage bebaut. Im südlichen Grundstücksbereich ist ein ehemaliger Wohncontainer aufgestellt.
Art des Wohngebäudes:	nicht unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, DG ausgebaut, Spitzboden nicht ausgebaut.
Baujahr des Wohnhauses:	Das Baujahr des Wohnhauses sowie des Anbaus ist nicht genau bekannt. Aufgrund des verwinkelten Grundrisses ist davon auszugehen, dass das Haus mehrfach umgebaut wurde.



Der Erbauungszeitraum wird auf ca. 1900 geschätzt.

Modernisierungen / Erweiterungen:

Gemäß Angaben des Eigentümers wurden seit 2004 keine Modernisierungen vorgenommen. Soweit erkennbar, liegen Modernisierungen weit länger zurück. In den letzten ca. 30 Jahren wurden keine Maßnahmen zur Modernisierung an dem Gebäude vorgenommen, mit Ausnahme des Austausches der Haustüre.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	teilweise gemauert, teilweise Fachwerk ausgemauert
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppe:	EG / DG: schmale einfache Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, schmiedeeisernes Geländer
Fenster:	weiße und braune, einfachverglaste Holzfenster, vereinzelt braune isolierverglaste Holzfenster. Im DG ist ein kleines Dachliegefenster eingebaut.
Türen:	
Hauseingangstüre:	einflügeliges, weißes Kunststoffelement mit Glaseinsatz
Innentüren:	alte braune Holztüren mit Holztürstöcken
Heizung:	Das Gebäude hat gegenwärtig keine Zentralheizung. Das Wohnhaus wird über einzelne Holzöfen beheizt.



Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt über Boiler.
Elektroinstallation:	einfacher Standard
Außenansicht:	Die Fassade ist verputzt und überwiegend von Efeu und Rankgewächsen überwuchert.
Kamin:	2 einzügige gemauerte Kamine
Dachrinnen:	Blechrinnen
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Mansarddach und Satteldach
Dacheindeckung:	dunkle Betondachsteine
Besondere Bauteile:	Gaupe
Einrichtungsgegenstände:	Das Haus ist voll möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung:	<p>Das Wohnhaus besteht aus 2 Baukörpern:</p> <p>Der östliche Baukörper hat das Mansarddach, der westliche kleinere Baukörper ein Satteldach. Infolge des starken Bewuchses der Fassade waren Details nicht zu erkennen.</p> <p>Der Grundriss weist kleine Räume mit niedrigen Decken auf.</p> <p>Der Spitzboden ist gemäß Angaben im Ortstermin nicht ausgebaut.</p> <p>Zum Ortstermin konnte dieser nicht besichtigt werden.</p> <p>Die Küche ist als Durchgangsraum gestaltet, das Bad ist über den Hauswirtschaftsraum zu erreichen.</p>
Belichtung und Besonnung:	<p>Die Belichtung ist unterdurchschnittlich.</p> <p>Die Belichtung ist deutlich eingeschränkt durch die kleinen Fensterflächen und den Bewuchs an der Fassade.</p>



Bauschäden und Baumängel:

Innenbereich:

Erdgeschoß:

Das gesamte Erdgeschoss ist stark sanierungsbedürftig. Im Zimmer rechts des Eingangs sind an der Decke die Folgen eines Brandes im DG zu sehen. Hier ist die Decke schadhaft einschließlich der Deckenbalken.

Vor dem Fenster ist an der Decke starker Pilzbefall erkennbar mit einer Größe von ca. 30 x 40 cm. Um abzuklären, ob es sich um Pilzbefall oder Hausschwamm handelt, wird dringend angeraten, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

Das EG entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Wohnen. Die Fußböden sind abschüssig, die Decken niedrig und die Wände uneben. Die sanitären Anlagen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.

Obergeschoss:

In dem Raum rechts des Treppenaufgangs konnte die Türe nicht geöffnet werden. Gemäß Angaben im Ortstermin ist das Zimmer von einem Brand so stark geschädigt, dass die Türe nicht mehr geöffnet werden kann aufgrund blockierender Deckenbalken.

In dem Zimmer darunter sind die Brandfolgen (wie oben beschrieben) zu erkennen. Beim Versuch, die Türe im oberen Zimmer einen Spalt zu öffnen, ist der Brandgeruch deutlich zu vernehmen.

Die weiteren Räume im DG sind stark renovierungsbedürftig. Die Treppenstufen vom EG ins DG sind abgenutzt und abschüssig.

Außenbereich:



- Die Fassade weist großflächig Feuchtigkeit und Putzabfall auf. Durch den Efeubewuchs ist der Verputz stark geschädigt.
- Die Fenster sind austauschbedürftig.
- Die Holzteile der Dachuntersichten sind anstrichbedürftig.
- Die Dachrinnen sind insgesamt erneuerungsbedürftig.
- Der gesamte Gartenbereich ist stark verwildert.

Allgemein:

Das Wohnhaus befindet sich im Innen- und Außenbereich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das Haus hat niedrige Deckenhöhen und durch den Anbau einen verwinkelten Grundriss.

Die sanitären Anlagen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Das Haus verfügt über keine Zentralheizung. Der Brandschaden erstreckt sich auf 2 Räume, hier ist zum Ortstermin nicht erkennbar, inwieweit die Deckenbalken zwischen EG und DG nachhaltig geschädigt wurden. Durch den starken Pilzbefall, die Feuchtigkeit und die ausschließlich im Haus gehaltenen Katzen riecht das Haus deutlich muffig. Der Aufenthalt in den mit Pilz befallenen Räumen ist als gesundheitsschädlich einzustufen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Flur
Zimmer
Küche
Essbereich
Waschküche
Durchgang
Bad

Dachgeschoss:

Flur
2 Zimmer
Wohnzimmer
WC

Spitzboden:

nicht ausgebaut, nicht zu besichtigen



Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
Erdgeschoss			
Flur	alter Fliesenbelag	Raufaser gestrichen	Raufaser gestrichen
Zimmer	alter Fliesenbelag	Raufaser gestrichen	Raufaser gestrichen
Küche	alter Fliesenbelag	Fliesen + Raufaser gestrichen	Raufaser gestrichen
Essbereich	alter Fliesenbelag	Holzverkleidung, Tapete gestrichen	Raufaser gestrichen
Waschküche	alter Fliesenbelag	Tapete gestrichen	Gipskarton gestrichen
Durchgang	alter Fliesenbelag	alter Verputz	Gipskarton gestrichen
Bad 1 Waschbecken 1 Stand-WC 1 Badewanne 1 Dusche 1 Boiler	Fliesen	Fliesen raumhoch	Raufaser gestrichen
Dachgeschoss			
Flur	PVC	Raufaser gestrichen	Raufaser gestrichen
Zimmer	Brandschaden vor 7 Jahren	nicht zu besichtigen + Zimmer im EG	nicht bewohnbar
Zimmer	Holzdielenboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Wohnzimmer (mit Überdachung Werkstatt = Eternit)	Holzdielenboden	Tapete	Raufaser gestrichen
WC 1 Stand-WC 1 Waschbecken 1 Durchlauferhitzer 5 Liter	PVC	Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	T Teppichboden	Tapete	Tapete
Spitzboden	nicht ausgebaut	nicht zu besichtigen	



3.3 Beschreibung der Außenanlagen des Flstk. 65

Es sind Versorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Der zum Stichtag genutzte Zuweg zum Haus führt von der Straße aus über das private Flstk. 66.

Der gesamte Gartenbereich ist längere Zeit nicht gepflegt worden.
Die Flächen sind von Brombeersträuchern und Efeu überwachsen.

3.4 Nebengebäude auf dem Flstk. 65

Auf dem Flstk. 65 sind Nebengebäude in Form eines eingeschossigen Anbaus auf der süd – westlichen Seite des Wohngebäudes vorhanden. Das massiv errichtete Gebäude besteht aus einem unbeheizbaren Raum mit Flachdach, der früher als Werkstatt genutzt wurde.

Im süd- östlichen Grundstücksbereich ist ein mit Holz verkleideter Wohncontainer aufgestellt. Dieser wird gemäß Angaben im Ortstermin nicht mehr genutzt.

3.5 Mieten und Nachfolgenutzung des Flstk. 65

Aufgrund des mangelbehafteten Zustandes des Hauses ist nur noch von einer Restnutzung des Gebäudes mit Einschränkungen auszugehen.
Eine Vermietung ist aufgrund des Zustandes zum Stichtag nur eingeschränkt denkbar.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung, anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist und demzufolge
- nur für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: Nur beim Vorliegen der verfahrensspezifischen erforderlichen Daten ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden in der Regel wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung derer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

4.2 Vergleichswertverfahren



Gem. §§ 15, 16 ImmoWertV wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung herangezogen.

Hierbei wird der Bodenwert so ermittelt, als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Gem. §6 ImmoWertV sind die individuellen Grundstücksmerkmale sowie gem. §5 ImmoWertV der Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks jeweils bezogen auf den Stichtag genauer zu untersuchen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf bebaute Grundstücke müssen ausreichende Vergleichsfaktoren (reale Kaufpreise) für annähernd gleichgeartete Objekte zur Verfügung stehen.

Oftmals scheitert die o. g. Anwendung an der Unterschiedlichkeit der Objekte und einer geringen Anzahl von Vergleichsobjekten.

Hier besteht die Möglichkeit, über pauschale Zu- und Abschläge eine Vergleichbarkeit der Objekte herzustellen.

Dies hat jedoch nur dann Erfolg, wenn alle wertrelevanten Faktoren der Vergleichsobjekte bekannt sind, was selten der Fall ist.

Die Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken ist daher i.d.R. bei individueller Bauweise nicht gegeben aufgrund der geringeren Vergleichbarkeit der Objekte im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstückes Flnr. 65 ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil

- vom Gutachterausschuss des Landkreises Kitzingen keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt werden konnten
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

4.3 Ertragswertverfahren gem. §§17 – 20 ImmoWertV

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 der Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. ¹⁾

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu. Das bebaute Grundstück ist nicht als Renditeobjekte anzusehen.

Dies resultiert insbesondere daraus, dass Marktteilnehmer das Wohnhaus auf Flstk. 65 nicht zur Ertrags- sondern zur überwiegenden Eigennutzung erwerben würde.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge, Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.



Da jedoch ein zweites Verfahren grundsätzlich unverzichtbar ist zur Ergebniskontrolle, wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet.

1) vgl. auch BHG, Urteil vom 13.07.1970 – VII ZR 189/68 (WF-BIB)
BGH, Urteil vom 16.06.1977 – VII ZR 2/76 (WF-BIB) und
BGH, Urteil vom 02.02.1990 – III R 173/86 (WF-BIB)

4.4 Sachwertverfahren gem. §§ 21 bis 23 ImmoWertV

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Objekt zu.

Das Flurstück wird von einem potentiellen Erwerber zur Eigennutzung erworben werden.

Es wird ferner aus folgenden Gründen das Sachwertverfahren angewendet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung, bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten und welche Vorteile ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Das Sachwertverfahren wird vorrangig angewandt.



5. Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 08.11.2021 für das Flstk. 65 in 97357 Prichsenstadt, Rüderner Str. 16

Für den Bereich des Bewertungsflurstücks wurde vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Kitzingen folgender Bodenrichtwert für dörfliches Mischgebiet in Kirchschnönbach festgelegt:

Bodenrichtwertnummer: 23

31.12.2018	erschließungsbeitragspflichtig	30,00 €/m ²
31.12.2020	erschließungsbeitragsfrei	40,00 €/m ²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	dörfliches Mischgebiet (MD)
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angaben
Bauweise	=	keine Angaben
Grundstücksgröße (m ²)	=	keine Angaben
Grundstückstiefe (m)	=	keine Angaben
Geschossflächenzahl	=	keine Angaben
Grundflächenzahl	=	keine Angaben
Frontbreite (m)	=	keine Angaben

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Kitzingen am 07.12.2021 hat sich der Bodenrichtwert zwischen den Stichtagen 31.12.2018 und 31.12.2020 um 10,00 €/m² nach oben verändert.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Immobilien auch im ländlichen Bereich wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass der Bodenwert sich weiterhin nach oben entwickeln wird.



5. 1 Bodenwertermittlung für das Flurstück 65 in 7357 Prichsenstadt, Rüderner Str. 16 zum Wertermittlungstichtag 08.11.2021
(Vergleichswertverfahren gem. den §§15 und 16 ImmowertV)

Bodenrichtwert			40,00 €/m ²
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Abgabenrechtlicher Zustand	ebf	ebf	
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Abgaben (.....€/m ² x)			+/- 0,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m ²
Stichtag	31.12.2020	08.11.2021	+ 4,58 ¹⁾
Lage 1	1,00	1,00	x 1,00 ²⁾
Lage 2	1,00	1,00	x 1,00
Anbauart	1,00	0,95	x 0,95 ³⁾
lageangepasster abgabenfreier BRW am Stichtag			= 42,35 €/m ²
GFZ	1,00	1,00	x 1,00
Fläche	k.A.	379 m ²	x 0,95 ⁴⁾
Art der baulichen Nutzung	W	W	x 0,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 40,23 €/m ²
Zu-/ Abschlüsse (- 5%)			- 2,01 €/m ² ⁵⁾
relativer Bodenwert			= 38,22 €/m ²
Grundstücksfläche			x 379 m ²
			= 14.485,38 €
Zu-/ Abschlüsse			+/- 0,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenwert			= 14.485,38 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (.....m ² x€/m ² x)			- 0,00 €/m ²
Bodenwert für das Flstk. 65			= 14.485,38 € ~ 14.500,00 €

¹⁾ Die Anpassung erfolgt, da zwischen dem Stichtag in 2020 und dem Bewertungstichtag eine Bodenpreisveränderungen zu erwarten ist.

²⁾ -

³⁾ Grenzbebauung des Wohnhauses zu Flstk. 69

⁴⁾ Das Grundstück mit 379 m für die Bebauung mit einem EFH ist relativ klein.

Die durchschnittliche Größe von Grundstücken mit Einfamilienhäusern im ländlichen Bereich liegt bei ca. 600 m² - 800 m².

⁵⁾ Eingeschränkte Zufahrt.



6. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung:

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzgl. der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschl. Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrages 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 sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und 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 (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird 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 entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzgl. „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 des 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 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes 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 marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.1 Ertragswertberechnung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flstk. 65, Rüderner Str. 16, 97357 Prichsenstadt zum Stichtag 08.11.2021

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw.	Ortsübliche, voraussichtlich langfristig erzielbare (Netto-Kalt)Miete		
		Wohnfläche*) m² / Stk.	€ / m² € / Stk.	monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	EG/DG	135	3.-	405.-	4.860.-

Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt)Miete (insgesamt)	4.860.-€
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30% der jährlichen [Netto-Kalt]Miete, zzgl. 2% für das niedrige Bodenwertniveau = 32%)	- <u>1.555,20 €</u>
jährlicher Reinertrag	= 3.304,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) 1% von 14.500,00 € (vgl. Bodenwertermittlung)	- <u>145,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	= 3.159,80 €
Barwertfaktor bei p = 1% Liegenschaftszinssatz und n = 5 Jahren Restnutzungsdauer (80 Jahre GND)	<u>* 4,853</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 15.334,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>14.500,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 29.834,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderung wegen akuter Baumängel	- <u>13.500,00 €</u>
Ertragswert des Flstk. 65	= 16.334,51 €



6.2 Erläuterungen zum Verfahren der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte überschlägig anhand der Bruttogrundfläche (BGF). Die Berechnung weicht demzufolge tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

In verschiedenen Anbieterportalen (Immowelt, Immonet, eBay) werden nur selten Häuser in Prichsenstadt zur Miete angeboten. Wenn Angebote bestehen, handelt es sich um bedeutend jüngere und modernere Häuser als das Bewertungsobjekt

Darüber hinaus ist das Bewertungsobjekt in einem sehr einfachen Ausstattungsstandard gehalten, hat niedrige Decken, einen verwinkelten Grundriss und erhebliche Mängel. Der Zustand entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Wohnen. Das Gebäude ist nur eingeschränkt nutzbar durch den Pilzbefall und den früheren Brandschaden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Punkte ist die Anpassung der Miete auf 3.- €/m² Wohnfläche angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h., nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Dieser Wertermittlung werden die in der Anlage 1 zur EW-RL veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.



Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschl. 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 Objektes.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Das LRA Kitzingen veröffentlicht keine eigenen Liegenschaftszinssätze.

Auch in vergleichbaren Gebieten werden von den Gutachterausschüssen keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die entsprechend angepasst werden könnten. Gem. Nr. 7 Abs. 3 Nr. 3 EW-RL kann der Liegenschaftszinssatz sachverständig geschätzt werden.

Im vorliegenden Fall wird auf den in der Fachliteratur empfohlenen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1 % zurückgegriffen. Der gewählte Liegenschaftszinssatz bildet den vorliegenden Grundstücksmarkt des ländlichen Bereiches unter Berücksichtigung der RND des Gebäudes und des zu erwirtschaftenden Reinertrages ab.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird 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 Objektes, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Im vorliegenden Fall wird von einer bereits abgelaufenen GND für das Wohnhaus von 60 Jahren ausgegangen und von einer modifizierten RND von 5 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und



Bauschäden (s. nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

7. Sachwertermittlung für das mit einem Wohnhaus bebaute Flstk. 65, 97357 Prichsenstadt, Rüderner Str. 16, zum Stichtag 08.11.2021

Gebäude	Wohnhaus
----------------	-----------------

Berechnungsbasis:

Brutto-Grundfläche 180,00 m²

Baupreisindex (BPI) 1,44

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Basisjahr) 821,88 €/m²

Gebäudeherstellungswert 213.031,29 €

Alterswertminderung linear - 91%

für das Wohnhaus:

GND = 60 Jahre

RND = 5 Jahre

Gebäudewert	19.172,82 €
--------------------	-------------

Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile s. Einzelaufstellung + 2.000,00 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen (einschl. Nebenkosten)	21.172,82 €
---	-------------

Bodenwert des bebauten Grundstücks s. Bodenwert-ermittlung 14.500,00 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	35.672,82 €
--	-------------

Sachwertfaktor* 0,9

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 32.105,54 €



**Besondere objektespe-
zifische Grundstücks-
merkmale**

Wertminderung wegen akuter
Baumängel

13.500,00 €

**(marktangepasster) Sach-
wert des Flstk. 65**

18.605,54 €

* Der Sachwertfaktor bei einem Bodenwertniveau von 40,00 €/m² ebf. und einem vorläufigen Sachwert von ca. 36.000 € beträgt gemäß Literaturangaben 1,8.

Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass für Objekte wie das Bewertungsobjekt nur eine geringe Datengrundlage zur Ermittlung des Sachwertfaktors vorliegt.

Der GUAA des Landkreises Kitzingen leitet keine Sachwertfaktoren ab.

Unter Berücksichtigung des zu erwartenden niedrigen Verkehrswertes, des vernachlässigten Zustandes des Objektes im Vergleich zu ähnlichen Objekten, und der nicht unmittelbaren Eigennutzungsmöglichkeit des potentiellen Käufers ergibt sich zwingend ein deutlich höherer Abschlag auf den vorläufigen Sachwert.

Der Schwertfaktor wird mit 0,9 geschätzt.

7.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bezogen auf das Basisjahr 2010 für das Gebäude auf Flstk. 65: Ein- und Zweifamilienhäuser

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

In Anlehnung an die in der sonstigen Fachliteratur und dem WertR-Erlass zu den NHK 2010 enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe – Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser erweiterter Vordruck für die Bestimmung des Ausstattungsstandards (AS), verwendet.

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen.

Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, werden zusätzlich sachverständig berücksichtigt. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basieren auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).



1	2	3	4	5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11%)				



Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; je-weils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)



Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-außenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
1	2	3	4	5
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Gebäudeart:

EFH

1.21 – EFH mit ausgebautem DG

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23 %
Dächer		1				15 %
Außentüren und Fenster		1				11 %
Innenwände und -türen	1					11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	1					11 %
Fußböden	0,5	0,5				5 %
Sanitäreinrichtungen		1				9 %
Heizung	1					9 %
Sonstige technische Anlagen	1					6 %



Kostenkennwerte für Gebäudeart: 1.21	790,00 €/m² BGF	875,00 €/m² BGF	1.005,00 €/m² BGF	1.215,00 €/m² BGF	1.515,00 €/m² BGF	
---	--------------------	--------------------	----------------------	----------------------	----------------------	--

Außenwände	1 x 23% x 790,00 €/m² BGF =	181,70 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 875,00 €/m² BGF =	131,25 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 875,00 €/m² BGF =	96,25 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11% x 790,00 €/m² BGF =	86,90 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 790,00 €/m² BGF =	86,90 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 790,00 €/m² + 0,5 x 5% x 875,00 €/m² BGF =	41,63 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 875,00 €/m² BGF =	78,75 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 790,00 €/m² BGF =	71,10 €/m² BGF
Sonstige technische Anlagen	1 x 6% x 790,00 €/m² BGF =	47,40 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	821,88 €/m² BGF

Durch die überwiegende Standardstufe 1 ergibt sich eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei ordnungsgemäßer Instandhaltung des Gebäudes.

7.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohngebäudes auf Flstk. 65 zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2021

Die Restnutzungsdauer (RND) wird mittels der Punktetabelle der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Sofern Modernisierungsmaßnahmen weiter zurückliegen, werden geringere Punkte als der Maximalpunktwert vergeben.

<u>Modernisierungselemente</u>		
	<u>Punkte max.</u>	<u>Punkte tats.</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0



Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<u>Gesamtpunktzahl</u>		<u>1</u>

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

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

Die tatsächliche Punktzahl durch erfolgte Modernisierungen liegt bei 1, d. h. es wurden keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Das genaue Alter des Gebäudes ist nicht bekannt.
Aufgrund der Bausubstanz wird das Alter auf weit über 60 Jahre geschätzt, d. h. die übliche GND des Wohngebäudes ist zum Stichtag bereits abgelaufen.

Aufgrund der Bausubstanz und der vorhandenen Baumängel wird von einer RND für das Wohnhaus von 5 Jahren ausgegangen.

Es ergibt sich:

Bewertungsjahr	2021
+ Restnutzungsdauer	5 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	<u>60 Jahre</u>
= fiktives Baujahr	1966

Die modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes wird zum Stichtag 08.11.2021 mit 5 Jahren festgelegt.



7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Nr. 11 EW-RL sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes. Diese Merkmale sind gesondert zu berücksichtigen, wenn sie gem. dem Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss haben und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall sind das die am Bewertungsobjekt bestehenden Baumängel.

Unter Pkt. 3.2 des Gutachtens sind die vorhandenen Mängel des Bewertungsobjektes aufgeführt. Diese finden in der Bewertung Berücksichtigung.

Bei den Mängelbeseitigungskosten handelt es sich nicht um eine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276. Ferner liegt für die Mängelbeseitigung keine Planung im Rahmen der Grundlagenermittlung gem. HOAI vor.

Die Mängelbeseitigungskosten, die nachstehend aufgeführt sind, stellen nur die Aufwendungen dar, die erforderlich wären um eine RND von 5 Jahren zu gewährleisten. Hierbei wird der zum Stichtag festgestellte Ausbaustandard zugrunde gelegt. In dem vorliegenden Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem zum Stichtag erkennbaren Ausmaß berücksichtigt worden.

Insbesondere bezüglich des Pilzbefalls im Zimmer EG rechts wird die Hinzuziehung eines Bauschadenssachverständigen und eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung dringend empfohlen.

In dem vorliegenden Gutachten können Instandsetzungskosten und Mängelbeseitigungskosten nur überschlägig ermittelt werden unter Vorbehalt der detaillierten Überprüfung des vorliegenden Schadens durch einen entsprechenden Bausachverständigen.

Gerade bei einem Schadensbild wie dem vorliegenden ist davon auszugehen, dass weitere Bereiche des Hauses mit Pilz befallen sind und dass der Fruchtkörper entsprechend groß ist.

Durch die vorhandenen Pilzsporen kann es zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Bewohner kommen.

Die absolut erforderlichen Mängelbeseitigungskosten für die RND des Gebäudes von 5 Jahren werden wie folgt berücksichtigt:

Bei nur 1 Modernisierungspunkt werden Pauschalsätze von 100,00 € bis 240,00 €/m² Wohnfläche angenommen.

Da die geschätzte RND für das Wohnhaus bei lediglich 5 Jahren liegt, wird der untere Wert mit 100,00 €/m² Wohnfläche zur Beseitigung akuter Mängel angenommen.

$$135 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 13.500,00 \text{ €}$$



7.4 Einzelaufstellung der besonderen Bauteile, Außenanlagen und sonstige objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Besondere zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)

- Erschließungsanlagen: 1.000,00 €
- ehemalige Werkstatt: 1.000,00 €

gesamt: ca. 2.000 €

Die Außenanlagen (einschließlich Freisitz, ehemaliger Garage und ehemaligem Wohncontainer) haben aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustandes keinen Restwert mehr.

8. Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage des Katasterauszuges durchgeführt. Die Berechnung ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) angesetzt.

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 die Gutachterin über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt, gesammelt hat. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im vorliegenden Fall wird die RND für das Wohngebäude auf Flstk. 65 aufgrund der fehlenden Modernisierungen und des schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes auf 5 Jahre geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt, hier auf 60 Jahre für das vorliegende Wohnhaus.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung überschlägig angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Im vorliegenden Fall sind diese bei Flstk. 65 nur in sehr geringem Umfang vorhanden.



Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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 des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Zi. 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertmarktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. 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) in der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



9. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind.

Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes Flstk. 65 werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen nicht als Ertragswertobjekte erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wird zur Ergebniskontrolle angewendet.

9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Stichtag 08.11.2021

Der Ertragswert wurde mit rd.	16.334,51 €
der Sachwert mit rd.	18.605,54 € ermittelt.



9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszulässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,6 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,4 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in mittlerer Qualität (ausreichend Vergleichsmieten) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (NHK 2010, hinreichender Bodenwert) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,4 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,6 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,4 (a) x 0,4 (b) = 0,16 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	0,6 (c) x 0,6 (d) = 0,36

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Für den Stichtag 08.11.2021:

$$(16.334,51 \text{ €} \times 0,16 + 18.605,54 \times 0,36) / 0,52 = \mathbf{17.906,75 \text{ €}}$$
$$\sim \mathbf{18.000,00 \text{ €}}$$



Plausibilität des Verfahrensergebnisses:

Vom Gutachterausschuss konnten mir keine Vergleichsobjekte genannt werden. In den einschlägigen Immobilienportalen lagen wenige Angebote zum Vergleich vor:

Ortsteil	Angebotspreis	Gebäudeart Gebäudestellung Baujahr	Bauart	Wfl. m ²	Größe Flstk.
1) Donnersdorf	45.000,00 €	EFH, PKW-Stellplatz Baujahr 1967	Massiv, Satteldach, teilunterkellert	77	363 m ²
2) Knetzgau	69.000,00 €	EFH, Baujahr 1930, Stellplatz, Einbau- küche, Heizung	Massiv, Satteldach, unterkellert	80	200 m ²

Die oben aufgeführten Objekte konnten nicht von innen besichtigt werden. Genaue Angaben zu den Objekten lagen nicht vor. Die Objekte sind mit dem Bewertungsobjekt grundsätzlich vergleichbar. Beide Objekte verfügen jedoch laut Beschreibung über einen deutlich besseren Ausstattungsstandard und Zustand insgesamt als das Bewertungsobjekt.

Unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes ist der Wert des Flstk. 65 mit 18.000,00 € plausibel.



10. Verkehrswert:

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit ca.135 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes

Rüderner Str. 16, 97357 Prichsenstadt – Flstk. 65 zu 379 m²

wird zum Stichtag 08.11.2021 ermittelt mit

18.000.- €

(in Worten: achtzehntausend)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 20.12.2021

K. Borries-Pöllinger

Kerstin Borries-Pöllinger



11. Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur:

Fischer, Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag, 2013

Köhne: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag, 2007

Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, Köln

Schmitz / Krings / Dahlhausen / Meisel: Baukosten 2006 – Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 18. Auflage

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe

Sprengnetter, Hans Otto u. a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung; WertermittlungsForum Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe

Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek, EDV-geschützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. September 2006 (BGBl. I S. 3316))

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

NHK 2010:

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Fassung vom 05. September 2012.



BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl I S. 1658)

12. Anlagen:**Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF)**

Wohnhaus mit Anbau, Flstk. 65:

EG	ca. 9,00 m x 10,00 m =	90,00 m ²
DG	ca. 9,00 m x 10,00 m =	90,00 m ²
(Spitzboden nicht nutzbar)		
BGF gesamt		<u>180,00 m²</u>

Anlage 2: Ermittlung der wohnwertabhängigen Wohnfläche aus der BGF

BGF gesamt =	180,00 m ²
abzgl. 15% Konstruktionsfläche	27,00 m ²
abzgl. 10% Verkehrsfläche	<u>18,00 m²</u>
	<u>135,00 m²</u>

Bei der ermittelten Wohnfläche handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung, die nur der vorliegenden Bewertung dient.

Das Wohngebäude konnte aufgrund des Zustandes des Gebäudes zum Stichtag nicht aufgemessen werden.



Anlage 3: Lage in der Region



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

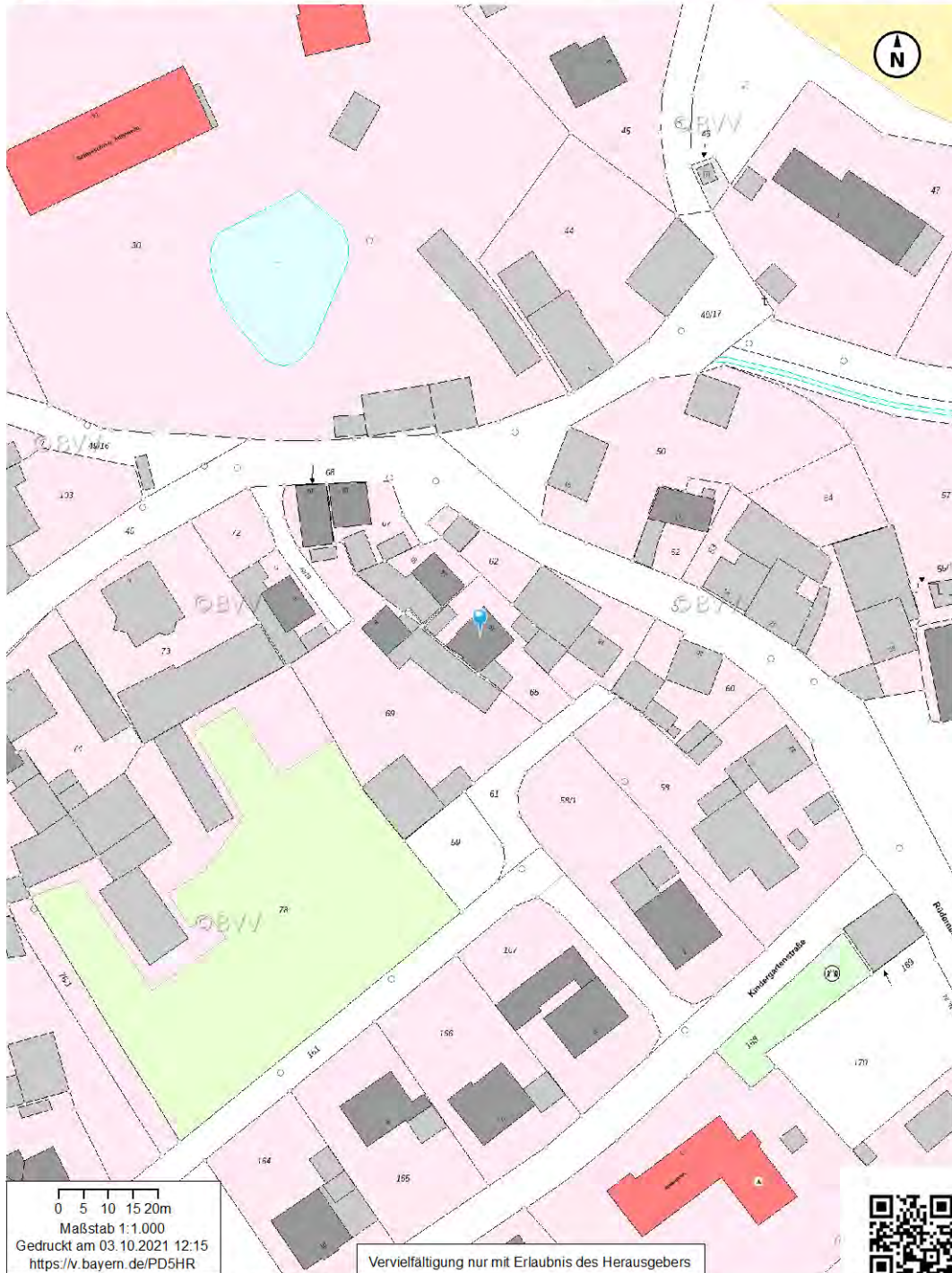


Lageplan:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat





Fotos: Zugang zum Haus, Nordseite



Südliche Gebäudeseite



Gartenbereich



Zimmer EG rechts mit Pilz





Zimmer EG rechts, Brandschaden



Treppenhaus



Zimmer OG links



Wohnzimmer OG



WC



Ehemalige Werkstatt

