

Kerstin Borries-Pöllinger

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

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

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

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

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

**Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die land-
wirtsch. Buchst. und Sachverständi-
gen (HLBS)**



Aktenzeichen: 2 K 49/23

20.04.2024

GUTACHTEN

(In gekürzter Form zur Veröffentlichung)

Über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

a) des mit einem Reiheneckhaus mit ca. 147 m² Wohnfläche
bebauten Grundstückes

Kantstr. 35, 97753 Karlstadt – Flstk. 2680/66 zu 361 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 18.04.2024 ermittelt mit

281.000.- €

(in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend)

**Hierin ist ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt aufgrund der
Bewertung nach äußerem Anschein.**

Ausfertigung Nr. 4

- b) des mit einer PKW-Reiheneckgarage bebauten Grundstückes
Nähe Berliner Ring, 97753 Karlstadt – Flstk. 2718/6 zu 15 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.04.2024 ermittelt mit

3.500.- €
(in Worten: dreitausendfünfhundert)

- c) des 1/8 Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche
Nähe Berliner Ring, 97753 Karlstadt – Flstk. 2718/14 zu 108 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.04.2024 ermittelt mit

1.700.- €
(in Worten: eintausendsiebenhundert)

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten, hierin sind 7 Anlagen mit 5 Fotos enthalten.

Haftung der Sachverständigen:

Meine Haftung für das vorliegende Gutachten ist beschränkt auf von mir verursachte vorsätzliche und grob fahrlässige Schäden.
Der Haftungsfall wegen Fahrlässigkeit ist beschränkt auf die Haftungssumme in Höhe von 200.000,00 € und ist begrenzt auf die Zeit von 3 Jahren nach Gutachtenfertigstellung. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Gutachtenszweck erstellt.

Inhaltsverzeichnis:

Nr.:	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage, Gestalt und Form	5
2.2	Erschließung	7
2.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen des Flstk. 2680/66 zum Stichtag 18.04.2024	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Beschreibung des Wohnhauses	10
3.3	Beschreibung der Außenanlagen	13
3.4	Nebengebäude	14
3.5	Mieten, Nachfolgenutzung	14
4	Ermittlung des Verkehrswertes	14
4.1	Vergleichswertverfahren	14
4.2	Ertragswertverfahren	15
4.3	Sachwertverfahren	15
5	Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 18.04.2024	16
5.1	Bodenwertermittlung für das Flstk. 2680/66	17
6	Ertragswertermittlung und Berechnung zum Stichtag 18.04.2024	18
6.1	Das Ertragswertmodell in der Ertragswertermittlung	18
6.2	Ertragswertermittlung für das Flstk. 2680/66	19
6.3	Erläuterungen zum Verfahren der Ertragswertberechnung	20
7	Sachwertermittlung für das Flstk. 2680/66	22
7.1	Ermittlung NHK bezogen auf das Basisjahr 2010 für das Wohnhaus	23
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
7.3	Einzelauflistung der besonderen Bauteile	28
7.4	Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung	28
8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
9	Beschreibung und Bewertung der Flstk. 2718/6 und 2718/14	32
9.1	Bewertung des Flst 2718/6	33
9.2	Bewertung des Flst 2718/14	33
10	Verkehrswerte	34
11	Literaturverzeichnis	35
12	Anlagen mit Fotos	36

1 Vorbemerkungen

Grundbuch:
Grundbuchauszug vom 31.07.2023
Amtsgericht Gemünden am Main,
Grundbuch von Karlstadt
Blatt 7806

Lfd.Nr.	Flstk.	Größe/m ²
1	2680/66	361
2	2718/6	15
3/ zu 2	2718/14	108

Kataster:
Gemarkung: Karlstadt

Auftraggeber:
Amtsgericht Würzburg
Abtl. für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Auftrag vom:
25.01.2024

Grund der Gutachtenerstellung:
Verkehrswertermittlung zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:
Baugesetzbuch, Immobilienwerter-
mittlungsverordnung2021 und
Wertermittlungsrichtlinie (jeweils in der
zum Wertermittlungsstichtag gültigen
Fassung)

Ortsbesichtigung:
Der 2. Ortstermin fand am 18.04.2024
statt.

Teilnehmer am Ortstermin:
1. Ortstermin am 29.02.2024:
die Parteien
2. Ortstermin am 18.04.2024:
Frau Kerstin Borries-Pöllinger

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:
Als Bewertungsstichtag für die Grund-
stückss Qualität sind gem. §2 ImmoWertV
2021 die Wertverhältnisse am
18.04.2024 (Tag der letzten
Ortsbesichtigung) zugrunde zu legen.
Die Bewertung erfolgt nach äußerem
Anschein, da eine Innenbesichtigung
nicht möglich war.

Vorliegende Unterlagen:
- Lageplan im M 1:1.000
- Bodenrichtwertauskunft des Gut-
achterausschusses des Landratsamtes

Main - Spessart
- Grundbuchauszug vom 31.07.2023
- Stellungnahme des Bauamtes der
Stadt Karlstadt vom 09.02.2024
- Altlastenauskunft des Landratsamtes
Main - Spessart vom 16.02.2024

Zum 1. Ortstermin machte der Antragsgegner teilweise Angaben zu dem Objekt und händigte mir Originalunterlagen zu dem Objekt aus.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form:

Bundesland:
Bayern

Landkreis:
Die Bewertungsobjekte liegen im Landkreis Main – Spessart.

Ort:
Karlstadt ist die Kreisstadt des unterfränkischen Landkreises Main-Spessart.
Karlstadt verfügt über 12 Gemeindeteile auf 11 Gemarkungen und liegt im
Mainfränkischen Weinbaugebiet.
Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden über den Bahnhof und die 2
Bundesstraßen B26 und B27. Die Autobahnen A3 und A7 sind kurzfristig erreichbar.
Ferner ist Karlstadt über einen Hafen und einen kleinen Flugplatz auf dem
Segelfluggelände erreichbar.
In Karlstadt sind Industriebetriebe und Handwerksbetriebe ansässig.
In den Sommermonaten ist Karlstadt ein beliebtes Ziel von Radtouristen.
Die Bewertungsobjekte sind im Osten von Karlstadt gelegen. In der Nähe befindet
sich das Schulzentrum und der Sportplatz. Östlich, jenseits des Berliner Rings, schließen
sich landwirtschaftliche Flächen an.

Demographische Entwicklung:
Die Bevölkerungsanzahl in Karlstadt ist im Jahr 2022 verzeichnet mit ca. 15.000
Einwohnern, im Jahr 2023 sind es 15.209 Einwohner.

Verkehrslage, Entfernungen:
Karlstadt liegt ca. 30 km nördlich von Würzburg und ca. 11 km von Lohr am Main
entfernt. Fußläufig ist von der Kantstr. aus ein Bäcker erreichbar, öffentliche
Verkehrsmittel sind in 5 Gehminuten zu erreichen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:
Es handelt sich bei den Bewertungsobjekten um eine reine Wohnlage, keine
Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung der Bewertungsflurstücke besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern (geschlossene Bebauung).

Immissionen:

Immissionen sind wenig gegeben, die Immissionen durch den städtischen Verkehr sind gedämpft zu vernehmen.

Topografische Grundstückslage:

Die Bewertungsflurstücke fallen leicht ab von Osten nach Westen.

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Das Flstk. 2680/66 mit dem Reihenhaus grenzt mit der südlichen Grundstücksseite (Gartenseite) mit ca. 10 m an die Ortsstraße „Am Tiefen Weg“ an.

Der Eingangsbereich des Hauses ist über den Fußweg Flst 2680/60 zu erreichen.

Das Flst 2718/6 (Garage) ist nur über das Flst 2718/14 (private Verkehrsfläche) zu erreichen.

Das Flst 2718/14 (Verkehrsfläche) ist über die schmale Zufahrt (Flst 2718) erreichbar. Diese Zufahrt mündet in die Straße „Berliner Ring“.

Bemerkungen:

Die Bewertungsgrundstücke haben jeweils regelmäßige rechteckige Grundstücksformen.

2.2 Erschließung

Straßenart:

Die Bewertungsobjekte liegen zwischen der Kantstr. als Anliegerstraße (Sackgasse) und dem Berliner Ring als Ortsstraße. Es handelt sich um bituminös befestigte Straßen mit beidseitigen Gehwegen.

Zu den Reihenhäusern führen Fußwege, die nicht mit dem Auto befahrbar sind.

Höhenlage zur Straße:

Die Bewertungsobjekte liegen erhöht zur Kantstr. und leicht unterhalb des Berliner Rings.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen:

In dem Wohnhaus liegen gem. Angaben im Ortstermin Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom an. Der vorhandene Gasanschluss liegt nur in der Straße und ist nicht ins Haus verlegt.

Über einen evtl. Stromanschluss in der Garage ist nichts bekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

An das Reiheneckhaus auf Flst 2680/66 ist auf der westlichen Seite das Reihenhaus von Flst 2860/67 angebaut.

An die zu bewertende Garage ist auf der östlichen Seite eine Reihengarage angebaut.

Baugrund, Grundwasser:

Das Wohnhaus auf dem Bewertungsflurstück ist gem. den vorliegenden Bauplänen voll unterkellert und mit einer KG - Außentreppe versehen.

Ob in den Kellerräumen Feuchtigkeit vorhanden ist, kann aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein nicht beurteilt werden.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Karlstadt, Blatt 7806, Ausdruck vom 31.07.2023 besteht mit der laufenden Nr. 1 der Eintragungen folgende Eintragung für die laufenden NR. 1, 2, 3/zu2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 49/23); eingetragen am 28.07.2023

Abstandsflächenübernahmeverklärungen:

Ob Erklärungen dieser Art abgegeben wurden, ist nicht bekannt.

Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Gegebenheiten für die Bewertungsflurstücke wurden aufgrund der innerörtlichen Lage der Objekte nicht abgefragt. Einschränkungen für die Bewertungsflurstücke sind nicht erkennbar.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Denkmalschutz:

Für die Bewertungsobjekte besteht kein Denkmalschutz gem. Bayerischen Denkmalatlas.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Main – Spessart vom 16.02.2024 nicht vor. Allerdings sind in dem Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen künftig noch aufgefunden werden.

Flächennutzungsplan:

Gem. der schriftlichen Stellungnahme der Stadt Karlstadt vom 09.02.2024 besteht ein rechstgültiger Flächennutzungsplan. Danach sind die Bereiche der Bewertungsflurstücke als Wohnbauflächen dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert gem. der o.g. Stellungnahme nicht.

Derzeit ist auch kein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bebauung richtet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Flstk. 2680/66 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4

ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Das Flst 2718/6 ist mit einer Garage bebaut und nur wegeseitig erschlossen.

Bei dem Flst 2718/14 handelt es sich um eine unbebaute Verkehrsfläche, die als Zufahrt zu den südlich liegenden Reihengaragen dient.

Diese Flste gelten nicht als erschlossenes Bauland.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der Auskunft der Stadt Karlstadt, Bauamt, sind für das Flurstück 2680/66 die Beiträge gem. KAG entrichtet. Verbesserungsbescheide sind nicht ergangen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Mietverträge liegen gem. Auskunft im Ortstermin nicht vor.

Das Wohnhaus und die Garage werden zum Stichtag von dem Antragsgegner genutzt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Es liegt der „Energieberatungsbericht zur sparsamen Energieverwendung in Wohngebäuden vor Ort“ vom 07.07.2008 vor.

In diesem Bericht wurde der Primärenergiebedarf des Wohngebäudes gem. der EnEV 2002 berechnet.

Der Bericht gibt Modernisierungsempfehlungen als Einzelmaßnahmen. Ob hiervon Maßnahmen vorgenommen wurden, kann nicht beurteilt werden.

Der Energieberatungsbericht ist in der vorliegenden Form zum Stichtag veraltet.

Zuständiger Kaminkehrer:

Welcher Kaminkehrer für das Objekt beauftragt wurde ist nicht bekannt.

Brandversicherung:
Ob das Objekt brandversichert ist, ist nicht bekannt.

3 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen. 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, soweit sie von außen feststellbar sind.

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 (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich von außen 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. Bodenschätz) vorhanden sein, kann das zu anderen als im Gutachten ermittelten Werten führen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätz vorgenommen werden.

3.2 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus auf Flstk. 2680/66, Kantstr. 35, 97753 Karlstadt zum Stichtag 18.04.2024:

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück FlurNr. 2680/66 ist mit einem Reiheneckhaus bebaut.

Art des Wohngebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus, unterkellert, DG gem. Angabe im Ortstermin ausgebaut

Baujahr des Wohnhauses:

Das Baujahr des Wohnhauses wird angegeben mit 1978. Die vorliegenden Baupläne stammen aus dem Jahr 1976.

Modernisierungen / Erweiterungen:

Gem. den Angaben im 1. Ortstermin wurden folgende Modernisierungen an dem Wohngebäude vorgenommen: 2008 wurde der Innenbereich renoviert. Die Bäder im OG und DG wurden saniert und im KG die Dusche eingebaut. Die Strom – und Wasserleitungen wurden teilweise ausgetauscht. An der Fassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, das Dach wurde erneuert incl. 2 neuer Dachliegefénster. Der Bereich zwischen den Dachsparren wurde mit Zellulose gedämmt. Die oben beschriebenen Maßnahmen erfolgten teilweise auch noch im Jahr 2012.

Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung und den vorliegenden Bauplänen:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecke über EG und OG:	Stahlbetondecke
Treppe: KG/ EG / OG/ DG:	gem. Baubeschreibung aus dem Jahr 1977 : Betontreppe mit Belag
Fenster:	isolierverglaste, weiße Kunststofffenster Die Außenfensterbänke bestehen aus Alu.
Türen:	Hauseingangstüre: einflügeliges weißes Kunststoffelement mit tlw. Glasfüllung und feststehendem separaten Element
	Innentüren: Gem. Angaben im Ortstermin: ursprüngliche folierte Holztüren, mit Holztürstöcken
Heizung:	Gem. Angaben im 1. Ortstermin hat das Gebäude eine Pelletzentralheizung mit Solarthermie der Firma

	Solwis. Es ist ein 300 Liter Pufferspeicher eingebaut. Die Anlage stammt aus dem Jahr 2008. Der ursprüngliche Kachelofen wurde entfernt und der Kamin von zweizügig auf einzügig umgebaut.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard gem. Baujahr und Modernisierung im Jahr 2008.
Außenansicht:	Die Fassade ist mit einem WDVS versehen und der Sockelbereich ist verputzt.
Kamin:	1 einzügiger Kamin mit Titanzink verkleidet
Dachrinnen:	aus Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	braune Betondachsteine
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> - Terrasse - KG - Außentreppe - Außentreppe zum Eingang mit Überdachung - Loggia - Solarpaneelle
Einrichtungsgegenstände:	Es wird unterstellt, dass das Haus möbliert ist. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.

Zustand des Objekts:

Der Zustand des Objektes im Innenbereich kann nicht beurteilt werden. Für evtl. Baumängel im Innenbereich erfolgt der pauschale Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert.

Grundrissgestaltung:	Gem. den vorliegenden Bauplänen hat das Reiheneckhaus einen nützlichen Grundriss mit guter Ausnutzung der vorhandenen Wohnfläche
----------------------	--

Belichtung und Besonnung:	Die Belichtung ist gut durch die frei-stehende Lage.
Bauschäden und Baumängel:	Innenbereich : Keine Angabe möglich Außenbereich: - Die Eingangsüberdachung ist mit Grünspan verschmutzt. - Auf der nordöstlichen Fassadenseite unten ist eine dunkle Verfärbung gegeben. - Die Außenanlagen sind längere Zeit nicht gepflegt worden.
Raumaufteilung gem. Bauplan:	
Kellergeschoss:	3 Räume / Flur
Erdgeschoss:	Flur Wohnen / Essen Küche WC
Obergeschoss:	Flur Bad 3 Zimmer
Dachgeschoss:	Dachstudio Dusche

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
-------	-----------	--------	---------

Über die Gestaltung der Innenräume ist keine Aussage möglich.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen des Flstk. 2680/66:

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

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Der Fernsehempfang ist über 2 SAT –Schüsseln möglich.

Das Grundstück ist überwiegend mit einer Hecke eingefäßt.

Die Bepflanzung ist einfach gestaltet mit Rasenflächen und Stauden.

Der Vorgarten besteht überwiegend aus Rasen und wenigen kleinen Büschen.

Insgesamt wurden die Außenanlagen seit längerem nicht gepflegt.

3.4 Nebengebäude

Auf der Giebelseite des Wohnhauses ist ein einfacher, niedriger Schuppen aus Holz mit Pultdach und Eterniteindeckung an das Haus angebaut.

3.5 Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude des Flstk. 2680/66

Ein Mietvertrag besteht zum Stichtag gem. Angaben im Ortstermin nicht. Die Nachfolgenutzung des Wohngebäudes besteht weiterhin in Wohnen.

Durch die Lage und die Zimmeranzahl eignet sich das Haus insbesondere für eine Familie mit Kindern.

4 Ermittlung des Verkehrswertes für das Flstk. 2680/66:

- gekürzt -

4.1 Vergleichswertverfahren

- gekürzt -

4.2 Ertragswertverfahren gem. §§ 27 ff. ImmoWertV 2021

- gekürzt -

4.3 Sachwertverfahren gem. § 35 ImmoWertV 2021

- gekürzt -

5 Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 18.04.2024 für das Objekt Kantstr. 35 in 97753 Karlstadt – Flstk. 2680/66

Für den Bereich des Bewertungsflurstücks wurde vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Main – Spessart folgender Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (Ortsbebauung) festgelegt:

Stichtag:
01.01.2022 erschließungsbeitragsfrei (ebf.) 190.- € / m²

Bodenrichtwertnummer: 6

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	Allgemeines Wohngebiet
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

Der angegebene Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 festgelegt.

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 sind noch nicht veröffentlicht.

Eine gesteigerte Nachfrage nach Immobilien ist zum Stichtag aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen nicht zu erwarten.

Wie die Entwicklung seit Sommer / Herbst 2022 zeigt, hat sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien deutlich reduziert, überwiegend muss mit einer Stagnation – oder sogar Rückgang – der Kaufpreise gerechnet werden.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes zwischen dem Stichtag 01.01.2022 und dem Bewertungsstichtag 18.04.2024 nach oben erfolgt daher nicht.

5.1 Bodenwertermittlung für das Flurstück 2680/66

(Vergleichswertverfahren gem. den §§ 24 und 25 ImmowertV 2021)

			Bodenrichtwert	190.- €/m ²
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		
Abgabenrechtlicher Zustand	ebf	ebf		190.- €/m ²
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Abgaben		+/-		0,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert		=		190.- €/m ²
Stichtag	01.01.2022	18.04.2024	x	1,00
Lage 1	1,00	1,00	x	1,00
Lage 2	1,00	1,00	x	1,00
Anbauart	1,00	0,99*	x	0,99
lageangepasster abgabenfreier BRW am Stichtag		=		188,10 €/m ²
GFZ	keine Angaben	0,4	x	1,00
Fläche	keine Angaben	361m ²	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	x	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=		188,10 €/m ²
Zu-/ Abschläge				
relativer Bodenwert		=		188,10 €/m²
Grundstücksfläche		x		361 m ²
		=		
Zu-/ Abschläge		+/-		0,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenwert				67.904,10 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (.....m ² x€/m ² x)		-		0,00 €/m ²
Bodenwert für das Flstk. 2680/66				67.904,10 €

6 Ertragswertermittlung

6.1 Das Ertragswertmodell in der Ertragswertermittlung

- gekürzt -

6.2 Ertragswertberechnung für das mit einem Reiheneckhaus bebaute Grundstück in der Kantstr. 35 in 97753 Karlstadt – Flstk. 2680/66

- gekürzt -

Der Ertragswert des Flstk. 2680/66 zum Stichtag 18.04.2024 beträgt: = 327.352,96 €

6.3 Erläuterungen zum Verfahren der Ertragswertberechnung

- gekürzt -

7 Sachwertermittlung für das mit einem Reiheneckhaus bebaute Grundstück in der Kantstr. 35 in 97753 Karlstadt – Flstk. 2680/66

- gekürzt -

Der (marktangepasste) Sachwert des Flstk 2680/66 beträgt zum Stichtag 18.04.2024:	305.441,97€
--	--------------------

7.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bezogen auf das Basisjahr 2010 für das Gebäude auf Flstk. 2680/66: Doppel – und Reihenendhäuser

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 nach erfolgter Sanierung des Objektes, 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 sachverständlich 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).

Der Standard wird teilweise unterstellt, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.

1	2	3	4	5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattrich, 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. Natursteifer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/(Eloxal)-blech, 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, Harftreppe; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneеле / 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, Ölfarbenanstrich, 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; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
1	2	3	4	5
Heizung (Wägungsanteil 9%)				

Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
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; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	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:

Reiheneckhaus

Keller- / Erd- / Ober - / Dachgeschoss (DG ausgebaut)
2.11

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1		
Dächer				1	
Außentüren und Fenster			1		
Innenwände und -türen		1			
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			0,5	0,5	
Sonstige technische Anlagen			1		
Kostenkennwerte für Gebäudeart: 2.11		615,00 €/m ² BGF	685,00 €/m ² BGF	785,00 €/m ² BGF	945,00 €/m ² BGF
				1.180,00 €/m ² BGF	
Außenwände	$1 \times 23\% \times 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				180,55 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 945,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				141,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				86,35 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 685,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				75,35 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				86,35 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				39,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				70,65 €/m ² BGF
Heizung	$0,5 \times 9\% \times 785,00 + 0,5 \times 9\% \times 945,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				77,86 €/m ² BGF
Sonstige technische Anlagen	$1 \times 6\% \times 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$				47,10 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)				805,21 €/m ² BGF

An dem Gebäude wurden Modernisierungen vorgenommen, die über die Punktrastermethode berücksichtigt werden und damit Einfluß haben auf die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

- aufgrund einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder

- aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad.

Da im vorliegenden Fall Angaben zur Modernisierung gemacht wurden, kann die detailliertere Modernisierungstabelle angewendet werden:

Für länger zurückliegende Modernisierungen werden nur anteilige Punkte vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte*	Punktevergabe
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, zB Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Gesamt		4,5

* maximal zu vergebende Punkteanzahl in Abhängigkeit der Vornahme der Leistung innerhalb der letzten 20 Jahre vor dem Bewertungsstichtag. (Tabelle zu Anlage 2 ImmoWertV2021)

Die Punkteanzahl 4,5 bedeutet, dass kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung an dem Wohnhaus vorgenommen wurden.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittel sich wie folgt:

Das Gebäude ist zum Stichtag 46 Jahre alt.

Aufgrund der Modernisierungen ergibt sich eine um 3 Jahre verlängerte Restnutzungsdauer und damit ein fiktives Baujahr gem. Tabelle zu Anlage 2 der ImmoWertV2021:

Gebäudealter: 46 Jahre

Modernisierungspunkte : 4,5

Modifizierte Restnutzungsdauer: 37 Jahre

Fiktives Baujahr: 1981

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 – **soweit diese von außen erkennbar waren**. 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 sind, um die angesetzten Erträge mittelfristig zu erwirtschaften.

Für die Beseitigung der bestehenden Baumängel werden folgende Aufwendungen überschlägig geschätzt:

- kleinere Instandsetzungsarbeiten (Grünspanentfernung etc.), Entfernung Verfärbung Außenfassade im Eckbereich
- Instandsetzung Außenanlagen

geschätzt: 5.000,00 €

7.3 Einzelauflistung der besonderen Bauteile, Außenanlagen und sonstige objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Besondere zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)

- Erschließungsanlagen
- Terrasse
- KG-Außentreppe
- Eingangstreppe
- Eingangsüberdachung
- Solarpaneelle
- Loggia

gesamt: geschätzt ca. 25.000,00 €

7.4 Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung

- gekürzt –

8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Stichtag 18.04.2024

Der **Ertragswert** wurde mit rd. 327.352,96 €
der **Sachwert** mit rd. 305.441,97 € ermittelt.

8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten.

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 2000, 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	$0,4 \text{ (a)} \times 0,4 \text{ (b)} = 0,16$ und
das Sachwertverfahren das Gewicht	$0,6 \text{ (c)} \times 0,6 \text{ (d)} = 0,36$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Für den Stichtag 18.04.2024:

$$(327.352,96 \text{ €} \times 0,16 + 305.441,97 \text{ €} \times 0,36) / 0,52 = 312.183,81 \text{ €}$$

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein erfolgt ein Abschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert:

$$312.183,81 \text{ €} - 10 \% = 280.965,43 \text{ €}, \sim \mathbf{281.000.- \text{ €}}$$

9 Beschreibung und Bewertung der Flurstücke 2718/6 und 2718/14:

Allgemeines:

Bei den o. g. Flurstücken handelt es sich um eine Reihengarage (Flst 2718/6) und um eine unbebaute Verkehrsfläche. Bzgl. Immissionen, Lage etc. gelten die Feststellungen, die bereits unter Pkt. 1 bis Pkt. 2.3 getroffen wurden.

Bodenwertermittlung und Berechnungen

Bzgl. des Bodenrichtwertes, sowie der entsprechenden Anpassung wird auf Pkt. 5 des Gutachtens (BRW) verwiesen.

Im Mittel ist der Wert der Verkehrsflächen mit ca. 85% des Wertes von baureifem, erschließungsbeitragspflichtigem Land einzuschätzen. Als Grundlage hierfür dienen verschiedene Grundstücksmarktberichte (Main – Spessart, Erlangen-Höchstadt, Nürnberg, Fürth).

Der erschließungsbeitragsfreie, angepasste Bodenwert beträgt im Richtwertgebiet zum Stichtag 18.04.2024:

190,- €/m² (Pkt. 5 dieses Gutachtens).

Die Erschließungskosten pro m² sind mit ca. 40,00 €/m² anzusetzen (Alterschließung). Hierin ist berücksichtigt, dass die Flächen wegeseitig verschlossen sind.

$$190,- \text{ €/m}^2 - 40,00 \text{ €/m}^2 = 150,- \text{ €/m}^2$$

$$150,- \text{ €/m}^2 \times 85 \% = 127,50 \text{ €/m}^2$$

Es ergibt sich ein Bodenwert von 127,50 €/m² erschließungsbeitragspflichtig für die o.g. Flächen zum Stichtag 18.04.2024.

9.1 Wertermittlung des Flstk. 2718/6 (Garage) mit 15 m²:

Das Flurstück ist mit einer Reiheneckgarage für 1 Pkw bebaut.

Die Zufahrt von der Straße aus führt über das Flstk. 2718/14 .

Die Garage ist als Fertigteilgarage mit Flachdach und – soweit von außen erkennbar – mit einem manuell zu bedienenden Metallkipptor errichtet.

Der Zustand ist durchschnittlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Dacheindeckung keine Schäden aufweist.

Grundstückswert der FlNr. 2718/6 zum Stichtag 18.04.2024:

$$127,50 \text{ €/m}^2 \times 15 \text{ m}^2 = 1.912,50 \text{ €}$$

NHK für Garagen:

NHK
Standardstufe 3 (Fertiggaragen) 245,00 €/m² inkl. 12% Baunebenkosten

Garage: 15,00 m² BGF

Baupreisindex: 1,8

Herstellungswert: 6.615,- €

Alterswertminderung:

GND = 60 Jahre

RND = 14 Jahre x 23,33 %

Zeitwert der Garage in 2024: 1.543,28 €

Bodenwert: 1.912,50 €

vorläufiger Sachwert: 3.455,78 €

Sachwertfaktor: 1,0
Marktangepasster Sachwert
der Garage zum 18.04.2024: 3.455,78 €, ~ **3.500.- €**

9.2 Wertermittlung des 1/8 MEA an dem FlstK. 2718/14 mit 108 m²:

Der Bodenwert für die unbebaute Verkehrsfläche beträgt € 127,50 / m² (s.o.)

Der Gesamtbodenwert für die Fläche mit 108 m² beträgt:

$$108 \text{ m}^2 \times 127,50 \text{ €} = 13.770,- \text{ €}$$

Hier von entfällt 1/8 MEA auf die zu bewertende Fläche: € 1.721,25, ~ **1.700.- €**

Verkehrswerte

- a) Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Reiheneckhaus mit ca. 147 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Kantstr. 35, 97753 Karlstadt – Flstk. 2680/66 zu 361 m²
wurde zum Stichtag 18.04.2024 ermittelt mit

281.000.- €

(in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend)

Hierin ist ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein.

- b) Der unbelastete Verkehrswert des mit einer PKW-Reiheneckgarage bebauten Grundstückes

Nähe Berliner Ring, 97753 Karlstadt – Flstk. 2718/6 zu 15 m²
wurde zum Stichtag 18.04.2024 ermittelt mit

3.500.- €

(in Worten: dreitausendfünfhundert)

- c) Der unbelastete Verkehrswert des 1/8 Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche

Nähe Berliner Ring, 97753 Karlstadt – Flstk. 2718/14 zu 108 m²
wurde zum Stichtag 18.04.2024 ermittelt mit

1.700.- €

(in Worten: eintausendsiebenhundert)

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 Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Rezelsdorf, den 20.04.2024

Kerstin Borries-Pöllinger
Sachverständige öbv

11 Literaturverzeichnis

- gekürzt -

12 Anlagen:

Anlage 1: Lage in der Region

Anlage 2: Lage in Karlstadt

Anlage 3: Lageplan 1:500

Anlage 4: Luftbild

Anlage 5: Fotos

Anlage 6: Ausschnitt aus Bauplänen

Anlage 7: Wohnflächenberechnung aus ursprgl. Bauplänen

Lage von Karlstadt in der Region:



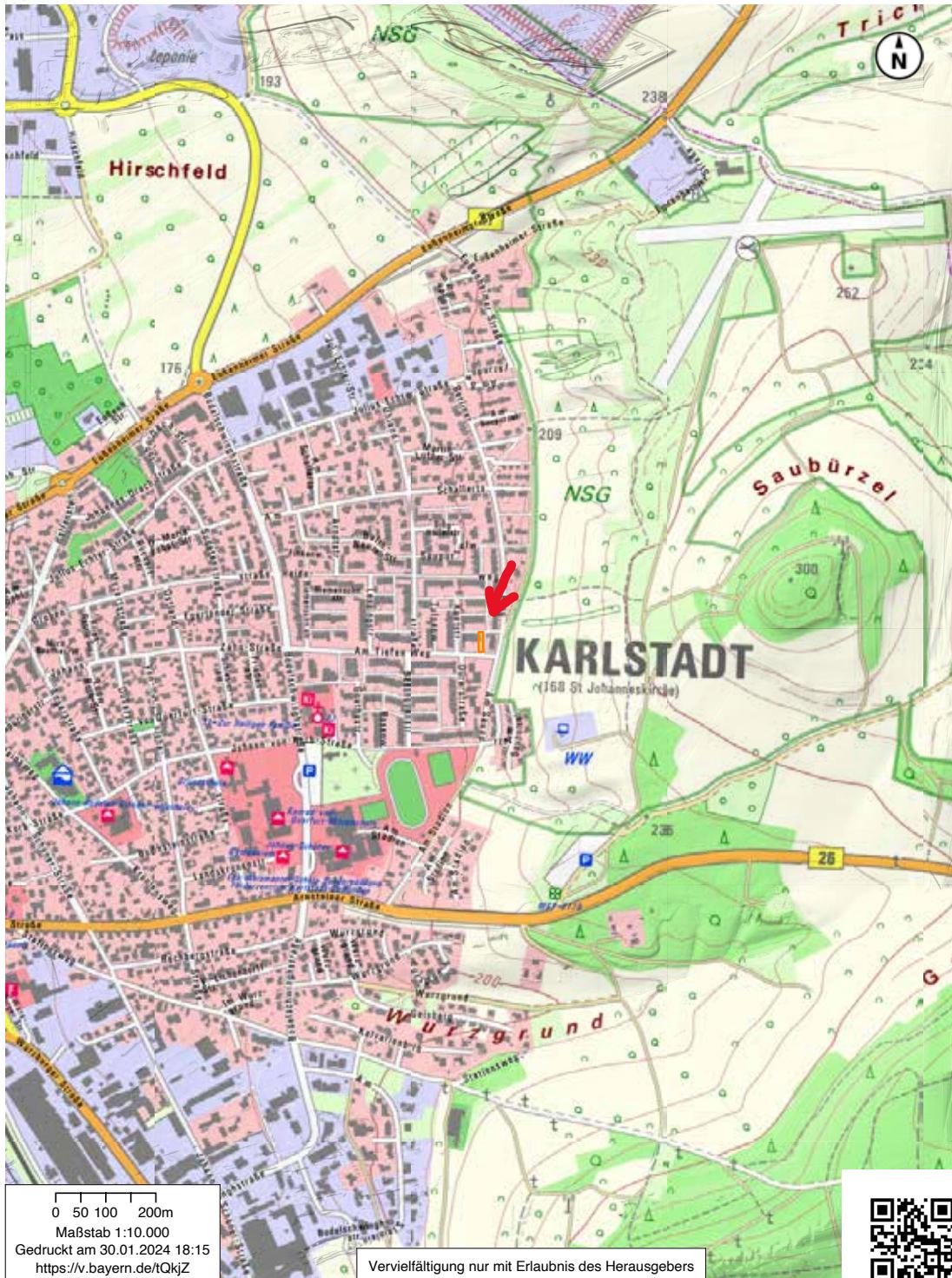
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Lage der Objekte in Karlstadt:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung

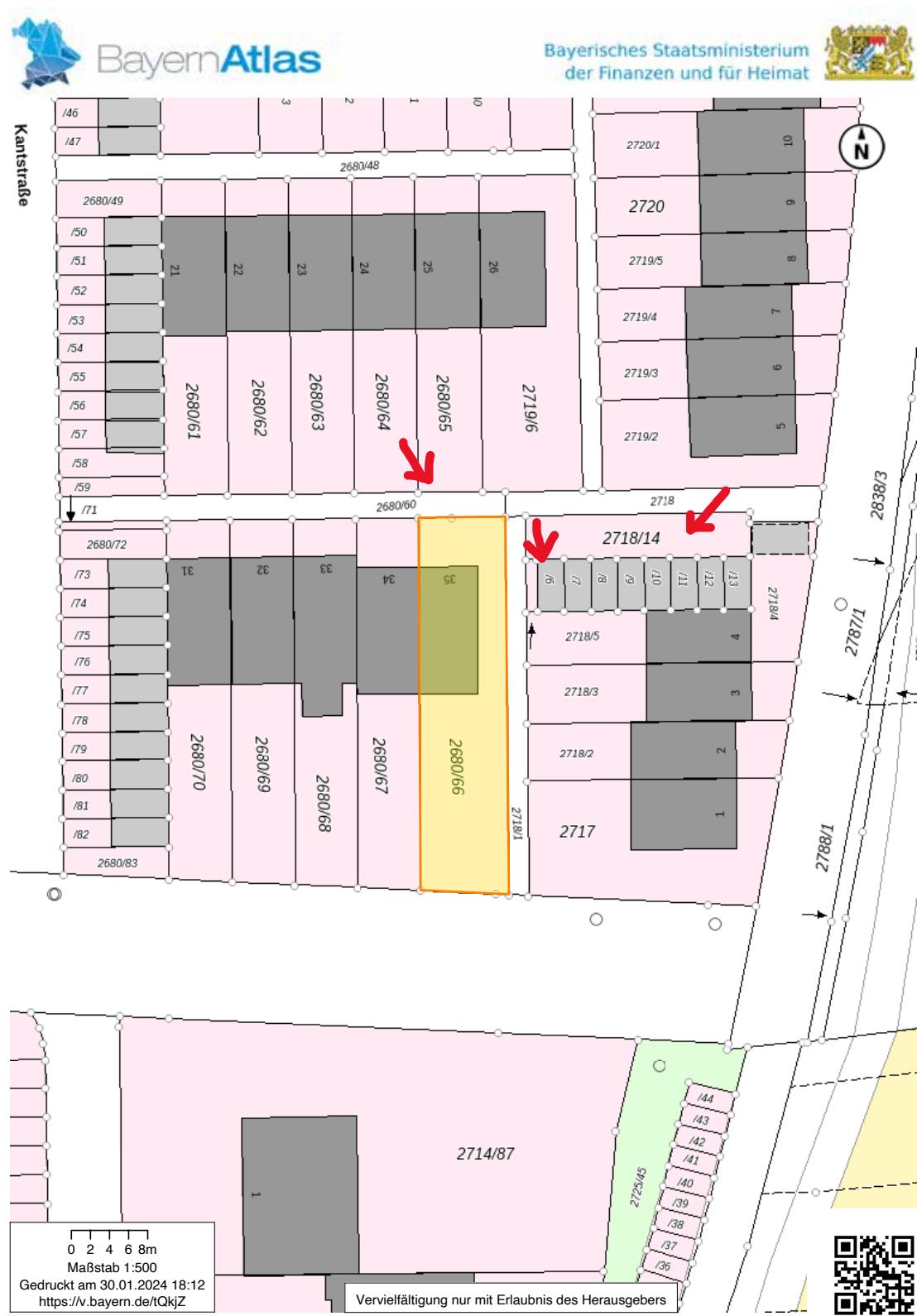
© Bayerische Vermessung

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Lageplan:Reiheneckhaus, Garage, Verkehrsfläche



Luftbild:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Fotos: Reiheneckhaus: Giebelseite mit Holzschuppen



Gartenansicht - Südseite



Eingangsbereich



Zugang von der Kantstr. aus



Garage:



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054