

Architekt
Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596

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



**Dipl. Ing. (FH)
Thomas Pöllinger**
von der Regierung von
Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grund-
stücken mit aufstehenden
landwirtschaftlichen Bauten
zuständige Aufsichtsbehörde:
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der
Landratsämter
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim
- Kronach
- Kitzingen
- Wunsiedel
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Sachverständiger f. Schäden an
Gebäuden sowie Energieeffizienz von
Gebäuden

Aktenzeichen: 2 K 55/23
16.09.2024

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienwohnhaus mit gesamt ca. 382 m² Wohnfläche, einer
Einliegerwohnung im KG mit ca. 85 m² und einer Doppelgarage bebauten
Grundstückes

Pfalzstr. 17, 97078 Würzburg, – Flstk. 4701/1 zu 1.338 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 06.02.2024 ermittelt mit

1.146.000,00 €

(in Worten: eine Million einhundertsechundvierzigtausend)



Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten, hierin sind 19 Anlagen enthalten.

Grundbuch: Amtsgericht Würzburg, Sektion 3
Blatt 11614, lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Würzburg, Sektion 3

Flurstück: lt. Grundbuchauszug vom 01.12.2023:

Flstk. 4701/1 zu 1.338 m²

Mieter und Nutzer: Das Bewertungsobjekt wird von der Familie des Eigentümers
selbst genutzt.

Grundsätzliche Vorbemerkung bei der Bewertung:

Im Ortstermin wurden die Parteien um Erlaubnis der Verwertung von Innenraumfotos im Gutachten angefragt. Der Verwendung von Innenraumaufnahmen wurde nicht zugestimmt.



Inhaltsverzeichnis:

Nr.:	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage, Gestalt und Form	5
2.2	Erschließung	6
2.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
3	Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Beschreibung der Außenanlagen	15
3.4	Nebengebäude	15
3.5	Mieten, Nachfolgenutzung	15
4	Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2	Anwendbare Verfahren	16
4.3	Vergleichswertverfahren	16
4.4	Ertragswertverfahren	16
4.5	Sachwertverfahren	18
5	Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 06.02.2024	18
5.1	Bodenwertermittlung für das Flurstück 4701/1	19
6	Ertragswertermittlung und Berechnungen zum Stichtag 06.02.2024	20
6.1	Ertragswertermittlung für das Mehrfamilienhaus	21
6.2	Erläuterungen zum Verfahren der Ertragswertberechnung	22
7	Sachwertermittlungen und Berechnung zum Stichtag 06.02.2024	24
7.1	Ermittlung NHK bezogen auf das Basisjahr 2010 für das Wohngebäude	26
7.2	Ermittlung NHK Nebengebäude (Garage)	32
7.3	Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung	34
8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	37
8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	37
8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	37
8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	38
9	Verkehrswert	39
10	Literaturverzeichnis	40
10.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	40
10.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
11	Verzeichnis der Anlagen	41



1 Vorbemerkungen

Grundbuch:	Amtsgericht Würzburg, Sektion 3
Kataster:	Gemarkung: Würzburg, Sektion 3 Flurstück: 4701/1
Auftraggeber:	Amtsgericht Würzburg - Abtl. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen- Ottostr. 5 97070 Würzburg
Auftrag vom:	22.12.2023 / 2 K 55/23
Beweisbeschluss:	auszugsweise: Das Vollstreckungsgericht hat nach §74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert des in dem Beweisbeschluss genannten Grundbesitzes festzusetzen. Mit Schreiben vom 27.03.2024 und dem Beschluss vom 27.03.2024 wurde das Verfahren einstweilig eingestellt. Mit Schreiben vom 10.09.2024 und dem Beschluss vom 10.09.2024 wird das Verfahren fortgesetzt.
Anmerkung zum ermittelten Verkehrswert:	Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert ist nicht durch die Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs gemindert; er ist unbelastet.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:	Baugesetzbuch, Immobilienwerter- mittlungsverordnung und Wertermitt- lungsrichtlinien (jeweils in der zum Wert- ermittlungstichtag gültigen Fassung)
Ortsbesichtigung:	Die Parteien wurden mit Schreiben vom 15.01.2024 zum Ortstermin (Besichtigungstermin) am 06.02.2024 eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragsgegnerin ihr Sohn (zeitweise) Herr Thomas Pöllinger



Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 06.02.2024

Vorliegende Unterlagen: ursprünglich Baupläne mit Berechnungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form

Bundesland: Bayern

Ort: kreisfreie Stadt Würzburg

Die kreisfreie Stadt Würzburg als Universitätsstadt ist Sitz der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes Würzburg. Sie gliedert sich in 13 Stadtbezirke und 25 Stadtteile. Der Main fließt durch Würzburg. Würzburg und Umgebung ist ein beliebtes Weinbaugebiet.

Nürnberg liegt ca. 100 km südöstlich. Heilbronn ca. 90 km südwestlich und Frankfurt/Main ca. 100 km nordwestlich. In Würzburg sind neben der Universität und Hoch- und Fachhochschulen sämtliche Bildungseinrichtungen gegeben.

(Quelle: www.statistikdaten.bayern.de)

Folgende Einwohnerzahlen lagen jeweils zum 31.12. vor:

2017 = 126.600

2018 = 127.900

2019 = 127.900

2020 = 127.000

2021 = 126.900

2022 = 127.800

Für das Jahr 2024 wird eine Bevölkerungszahl von 128.800 erwartet.

Verkehrslage, Entfernungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Würzburg zwischen dem Ortsteil Lindleinsmühle und Versbach. Es liegt zwischen der Versbacher Straße und der B 19.



Wohn- bzw. Geschäftslage:	Südlich und Westlich von dem Bewertungsgrundstück befindet sich Geschoßwohnungsbau. Östlich liegen Grundstücksstreifen als Grünfläche, nördlich liegt die Ostpreußenstraße.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Wohnnutzung überwiegend mehrgeschossige offene Bebauung
Immissionen:	durchschnittliche Immissionen für eine Innerortslage
topografische Grundstückslage:	Im nördlichen Bereich des Grundstücks, hin zur Ostpreußenstraße fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 36 m um ca. 9 m ab. Von Westen nach Osten steigt das Gelände mit ca. 16 % Neigung an.
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Von der Pfalzstraße aus führt eine ca. 40 m lange und ca. 3 m breite Zufahrt auf dem Bewertungsgrundstück zu dem Wohnhaus. Ein Wendemöglichkeit besteht weder auf der Zufahrt von Pfalzstraße noch auf dem Grundstück selbst.
Bemerkungen:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einem angegliederten Zufahrtsbereich der vorstehend beschrieben ist.

2.2 Erschließung

Straßenart:	Die Anliegerstraße ist bituminös befestigt. Parken im öffentlichen Bereich ist eingeschränkt möglich.
Höhenlage des Flurstücks zur Straße:	Der EG-Bereich des Gebäudes liegt leicht unter dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.



Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Die westliche Fassade des Wohn-
hauses unterschreitet die Mindest-
abstandsflächen nach BayBO.
Die Doppelgarage mit ihrem Anbau ist
auf der südlichen Grundstücksgrenze
errichtet.

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Zum Baugrund ist keine verbindliche
Aussage möglich.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von
Würzburg, Sektion 3, Blatt 11614,
Ausdruck vom 01.12.2023 bestehen
folgende Eintragungen für das
Bewertungsgrundstück:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

Bahnstromfernleitungs- und
Begehungsrecht für DB Energie GmbH,
Frankfurt/Main; gemäß Bewilligung
vom 24.02.1955 eingetragen am
06.04.1955; übertragen am 09.10.2013.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen:

Veräußerungsverbot nach § 111f Abs. 4
stopp i.V.m. § 111h Abs. 1 S. 1 stopp
und § 136 BGB (Generalstaatsanwalt-
schaft Nürnberg, AZ: 104 JS 10095/22;
Ersuchen vom 29.09.2022); eingetragen
am 05.10.2022.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen:

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet
(Amtsgericht Würzburg, AZ: IN 420/22);
eingetragen am 24.07.2023.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung ist
angeordnet (Amtsgericht Würzburg,
AZ: 2 K 55/23); eingetragen am
01.12.2023.

**Die Eintragungen sind auftragsgemäß
nicht bewertet und deren
Wertminderungen im unbelasteten
Verkehrswert nicht berücksichtigt.**

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Gem. Angabe im Ortstermin ist hierzu
nichts bekannt.



Flächennutzungsplan:	Gem. schriftlicher Stellungnahme der Stadtverwaltung vom 16.09.2024 ist das Bewertungsflurstück als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Gem. o. g. Stellungnahme existiert ein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Ein Planausschnitt befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	erschlossenes, baureifes Land
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angabe im Ortstermin wurden alle Herstellungsbeiträge beglichen.
Private Leitungen:	Es liegen gem. Angabe im Ortstermin keine Unterlagen über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vor.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Wohnhaus auf Flstk. 4701/1 wird zum Stichtag von einer Miteigentümerin bewohnt, die Einliegerwohnung im KG von einem Familienangehörigen.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Brandversicherung:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Zuständiger Kaminkehrer:	Alexander Lenz Heinrich-Böll-Straße 21 97276 Margetshöchheim



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 Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (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.

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 Einfamilienwohnhaus in 97078 Würzburg, Pfalzstr. 17 –
Flstk. 4701/1

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 4701/1 ist mit einem Einfamilienwohnhaus, mit Einliegerwohnung im KG und einer Doppelgarage bebaut.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 4701/1:	1-geschossiges Wohnhaus voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.
Baujahr des Wohnhauses:	Das ursprüngliche Baujahr ist gem. Bauplan 1978.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Nachfolgende Informationen wurden im Ortstermin zu dem Objekt übermittelt: Das Grundstück wurde vom gegenwärtigen Eigentümer im Jahr 2013



erworben. Aus der Zeit von 2013 liegen somit keine Angaben vor.

Im Nachgang zu dem Erwerb wurden demnach folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Sanierung Bad und Dusche DG
- Das DG wurde ausgebaut, bereits ausgebaute Bereiche im DG wurden saniert
- Einbau neuer Dachflächenfenster
- teilweise Sanierung von EG-Räumen
- Sanierung Heizung, Einbau neuer Boiler im Jahr 2023

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	laut Plan Streifenfundamente
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralisch verputzt und gestrichen
Innenwände:	massiv gemauert
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Holzwingentreppe mit Tritt- und Setzstufen.
Fenster:	überwiegend braune Holzelemente, tlw. weiße Kunststoffelemente isolierverglast, Fensterbänke außen: Blech
Türen:	
Hauseingangstüre:	braunes Holzelement mit feststehenden Seitenteil
Wohnungseingangstüren und Innentüren:	Holztüren mit und Holzzargen
Heizung / Warmwasserversorgung:	Ölzentralheizung (Buderus) mit separatem Warmwasserboiler. Die Heizöllagerung erfolgt in einem Erdtank. Außer dem Arbeits-, Schlaf- und



	Gästezimmer haben die Wohnräume im EG eine Fußbodenheizung. Zusätzlich haben die Räume Heizkörper. Die nachträglich ausgebauten Räume im KG haben eine Fußbodenheizung.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Walmdächer
Dacheindeckung:	Kunstschindeleindeckung
Besondere Bauteile:	- Schwimmbad im KG
Einrichtungsgegenstände:	Die Wohnräume sind möbliert, die Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	Klassischer Bungalow mit großzügigen Verkehrsflächen. Der Dielenbereich im EG ist durch die Galerie im DG raumhaltig. Aus heutiger Sicht ist die Grundrissgestaltung energetisch als problematisch einzustufen durch die Wärmeverluste im über zwei Ebenen offenen Treppenhaus.
Bauschäden und Baumängel:	Im KG liegt im Heizungsraum teilweise aufsteigende Feucht vor. Ebenso liegen flw. senkrechte Setzungsrisse an einigen Wänden im KG vor. An den Schwimmbadbodenfliesen liegen Kalkausblühungen vor. Das Balkonfertigteil auf der Westseite zeigt Abplatzungen.



Raumaufteilung:

Gem. Bauplan ist das DG nicht ausgebaut. Die nachträglich im KG ausgebauten Wohnräume sind von der Baugenehmigung nicht erfasst. Es liegt gemäß den Bauplänen keine Genehmigung für den DG-Ausbau vor.

Ob etwaige Beitragspflichten durch den DG-Ausbau ausgelöst wurden, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht geprüft werden. Der DG-Ausbau wird als genehmigungsfähig eingestuft und ist deshalb Bestandteil dieser Bewertung. Eine evtl. Beitragspflicht ist nicht berücksichtigt.

Gleiches gilt für den nachträglichen Ausbau der Räume im KG.

Kellergeschoss:

Schwimmbad
Heizungsraum
Installationsraum
Filterraum
WC
Sauna
Treppenhaus
Gang
Kellerraum
ehem. Bereich Trockenraum,
Gästezimmer (jetzt ausgebaut)
Bad-Dusche
2 Zimmer
Küche
Flur

Erdgeschoss:

Wohnzimmer
mit Herrenzimmer (integriert)
Essbereich
Küche
Abstellraum
WC
Windfang
Diele
Bad
Kind
Abstellraum
Schlafzimmer
Ankleide
Büro

Dachgeschoss:

Treppenbereich mit Galerie
Wohnzimmer
Schlafbereich
Zimmer
Bad



Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<u>Erdgeschoss</u>			
Wohnzimmer	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Herrenzimmer	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Essbereich	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Küche	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Abstellraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Diele/Treppen-Bereich	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Zimmer	Fliesen (neu)	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Abstellraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Bad Waschtisch mit Unterschrank Hänge-WC Bidet Eckbadewanne Dusche	Fliesen (neu)	Fliesen bis ca. 2,00 m darüber verputzt/gestrichen	Deckenpaneel dunkel
Schlafen	Velourboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Ankleide	Velourboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Büro	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
<u>Dachgeschoss</u>			
Galerie	PVC-Fliesen	verputzt/gestrichen	Holzverkleidung dunkel
Flur	Velourboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Wohnen	Velourboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Schlafen	Schlingenboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen

Zimmer	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Bad Waschbecken Hänge-WC Dusche	Fliesen	teilw. gefliest sonst verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
<u>Kellergeschoss</u>			
ausgebaute Räume:			
Flur	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Küche	Laminat	verputzt/gestrichen, tlw. Fliesenbelag	verputzt/gestrichen
Wohnen	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Schlafen	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Bad Dusche Hänge-WC WM-Anschluss Badewanne Waschbecken mit Unterschrank	Fliesen	Raumhoch gefliest	verputzt/gestrichen
weitere Räume:			
Abstellraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Schwimmbad	Fliesen	verputzt/gestrichen	Holzdecke
Bad/Dusche Dusche Handtuchrockner Hänge-WC Waschbecken	Fliesen	Fliesen raumhoch	Holzdecke
Sauna	Fliesen	Holzverkleidung	Holzverkleidung
Technikraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Heizung	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Diele/Treppen- bereich	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen



3.3 Beschreibung der Außenanlagen

Der Zufahrtsbereich zu den Garagen ist mit Sechseckbetonpflaster hergestellt. Zwischen der Garagenzufahrt und dem Hauseingangsbereich ist der Vorplatz mit Natursteinplatten gestaltet. Dieser Bereich ist durch eine massive verputzte Gartenmauer mit einer schmiedeeisernen Tür von dem Garagenbereich getrennt. Der Gartenbereich besteht überwiegend aus Rasenflächen mit Pflanzbeeten für Büsche und kleinere Solitäräumen.

Zum Untergeschoss führt ein Weg und eine Natursteintreppe die in einem Vorplatz endet der ebenfalls mit Natursteinplatten, entsprechen dem Hauseingang gestaltet ist. An diesem Vorplatz im KG befindet sich ein Schornstein der vom Vorplatz aus als Grill angelegt ist. Über dem KG-Bereich befindet sich ein Laubengang entlang einiger EG-Räume mit Betonbrüstungen die Risse aufweisen.

Die Untersicht des Laubengangs aus Beton zeigt Farbabplatzungen sowie Feuchteschäden.

Die Brüstungsbereiche des Laubengangs die keine Betonfertigteile haben sind aus schmiedeeisernem Geländer ausgeführt.

Der nördliche Grundstücksbereich ist mit Maschendrahtzaun eingefriedet und wurde als Gemüsegarten genutzt. Zum Stichtag ist er jedoch stillgelegt.

3.4 Nebengebäude

Südlich an das Wohnhaus ist eine Doppelgarage angebaut die in die Dachfläche des Hauptgebäudes integriert ist. Über der Garage befindet sich ein ausgebauter Bereich der vom Haupthaus im DG genutzt wird.

Die Garage ist nicht unterkellert. Der Fußboden ist gefliest, die Innen- und Außenseiten der Wände sind verputzt.

Die Garagentore sind helle Sektionaltore.

3.5 Mieten und Nachfolgenutzung

Gegenwärtig wird der Wohnbereich einschließlich der Einliegerwohnung im KG von der Antragsgegnerin mit Familie bewohnt. Es bestehen gem. Angaben im Ortstermin keine Mietverhältnisse.

Die Nachfolgenutzung des Gebäudes liegt ausschließlich im Wohnen. Die nachträglich ausgebauten Räume im KG könnten als Einliegerwohnung separat vermietet werden, jedoch liegt keine Nutzungsänderung der KG-Räume gem.

Baugenehmigung vor, weshalb ein Bauantrag gestellt werden sollte.

Die Außenwandflächen und das Verhältnis Nebennutzfläche zu Wohnräumen im EG und DG sind energetisch ungünstig.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für

das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im KG und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 97078 Würzburg, Pfalzstr. 17, Flstk. 4701/1

ermittelt.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2 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.

4.3 Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

4.4 Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück FINr. 4701/1 nicht zu. Das bebaute Grundstück ist nicht als Renditeobjekt anzusehen.



Dies resultiert insbesondere daraus, dass ein Marktteilnehmer das Wohnhaus zur überwiegenden Eigennutzung erwerben wird. Die Vermietung des Wohnhauses wird das nachrangige Ziel eines Erwerbs sein.

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.

Aus o. g. Gründen wird das Ertragswertverfahren nur zur Kontrolle des Sachwertverfahrens nachrangig angewendet.

4.5 Sachwertverfahren

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 Flstk. 4701/1 zu, es handelt sich um ein typisches Sachwertobjekt.

Es wird aus folgenden Gründen das Sachwertverfahren trotzdem 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 06.02.2024 für das Flstk. 4701/1 in Würzburg

Für den Bereich des Bewertungsflurstücks wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Würzburg folgender Bodenrichtwert für das Objekt Pfalzstraße 17 festgelegt:

01.01.2024 erschließungsbeitragsfrei 700,00 € / m²
(Richtwertgebiet – Zone 13002)

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	Wohnbaufläche
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	keine Angaben
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angaben
Bauweise	=	keine Angaben
Grundstücksgröße (m ²)	=	keine Angaben
Grundstückstiefe (m)	=	keine Angaben
Geschossflächenzahl	=	1,0
Grundflächenzahl	=	keine Angaben
Frontbreite (m)	=	keine Angaben

Das Richtwertgebiet ist geprägt von mehrgeschossiger Bauweise, was sich auch in der wertrelevanten Geschoßfläche von 1,0 widerspiegelt.

Die bebaute Geschoßfläche beträgt gem. Bauantrag 306,61 m² für eine eingeschossige Bebauung. Da zwischenzeitlich das DG ausgebaut ist, jedoch kein Vollgeschoß entsteht beträgt die Geschoßfläche des Flstk. 4701/1

$$306,61 \text{ m}^2 / 1.338 \text{ m}^2 = 0,23$$

Es ist daher eine Anpassung anhand von GFZ-Umrechnungsfaktoren vorzunehmen. Richtwert über 500,00 €/m²

GFZ Richtwert 1,0: Faktor 1,00, geschätzt: 0,65
(da der Richtwert der Umrechnungskoeffizienten niedriger ist)

GFZ Bewertungsobjekt 0,23: Faktor geschätzt: 0,65
(da der Bodenwert der Umrechnungskoeffizienten niedriger ist)

$$700,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,65}{1,00} = 455,00 \text{ €/m}^2$$

Grundlage hierfür ist die Anlage 11 der ImmoWert R. Auf diese wird im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Würzburg Bezug genommen, beziehungsweise auf die Vergleichswertrichtlinie 2014.

Dieser Bodenwert wird der nachstehenden Berechnung zugrunde gelegt. Eine Anpassung für die Hängigkeit wird nicht zusätzlich vorgenommen.



5.1 Bodenwertermittlung für das Flurstück 4701/1

Bodenrichtwert 01.01.2024	700,00 € / m ²
Zuschläge / Abschläge zur Anpassung an	
+ die allgemeinen Wertverhältnisse um Wertermittlungstichtag	
geschätzt +/- 0,00	<u>+/- 0,00 € / m²</u>
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag	700,00 € / m ²
* den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks	
* Wertanteil für die Erschließung u. ä.	<u>+/- ----- € / m²</u>
Bodenwert am Wertermittlungstichtag mit dem beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks	700,00 € / m ²
+ die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:	
GFZ-Anpassung $\frac{0,65}{1,00} = - 35\%$	
	<u>- 245,00 € / m²</u>
angepasster Bodenwert	455,00 € / m²

Der Gesamtbodenwert des Flstk. 4701/1 wird zum Stichtag 06.02.2024 ermittelt mit:

$$1.338 \text{ m}^2 \times 455,00 \text{ € / m}^2 = 608.790,00 \text{ €}, \sim \mathbf{608.800,00 \text{ €}}$$



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.



6.1 Ertragswertberechnung für das mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaute Flstk. 4701/1 in 97078 Würzburg, Pfalzstr. 17, zum Stichtag 06.02.2024

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ² / Stk.	Ortsübliche, voraussichtlich langfristig erzielbare (Netto-Kalt)Miete		
			€/ m ² €/ Stk.	monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	EG/DG	382,00 m ² 85 m ²	pauschal 9,40	2.500,00 799,00	30.000,00 9.588,00
Garage		2	40,00	80,00	960,00

Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt)Miete (insgesamt) 40.548,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
23% der jährlichen □Netto-Kalt□ Miete abzügl. 2% für das hohe Bodenwertniveau (21%)

- 8.515,08 €

jährlicher Reinertrag = 32.032,92€

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
1,5% von 608.800,00 € (vgl. Bodenwertermittlung)

- 9.132,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen = 22.900,92 €

Barwertfaktor

bei p = 1,5% Liegenschaftszinssatz
und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer (70 Jahre GND)

* 25,879

Ertragswert der baulichen Anlagen = 592.652,91 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 608.800,00 €

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks = 1.201.452,91 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel - 10.000,00 €

Ertragswert des Flstk 4701/1 = 1.191.452,91 €

~ **1.191.500,00 €**



6.2 Erläuterungen zum Verfahren der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde anhand der Baupläne erstellt. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (Vgl. Literaturverzeichnis (2), Teil 1, Kapitel 15). 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.

Aktuell liegen keine vergleichbaren Mietangebote für Häuser in der Art des Bewertungsobjektes vor.

Für das Wohnhaus wird eine Gesamtmiete (langfristig erzielbar) von 2.500,00 € pauschal geschätzt.

In Anlehnung an den Mietspiegel wird für die Wohnung im KG mit 85 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete von 9,40 €/m² angesetzt.

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 (1), Kapitel 3.05 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 Wertver-

hältnisse zum Wertermittlungsstichtag – 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.

Gem. Marktbericht der Stadt Würzburg 2023 liegen zur Ableitung des Liegenschaftszins 4 Fälle vor. Bei einer Restnutzungsdauer von 21 – 40 Jahre beträgt die Spanne 0,25 bis 1,98 %.

Bei Einfamilienwohnhäusern mit 270.000,00 € Kaufpreis, einer RND von 49 Jahren und einer Wohnfläche von 90 % beträgt dieser 1,89. Beide vorgenannten Fälle sind mit dem Bewertungsobjekt nicht direkt vergleichbar, weshalb der Liegenschaftszins auf 1,5 % geschätzt wird.

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.

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 Einfamilienwohnhaus, einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaute Flstk. 4701/1 in 97078 Würzburg, Pfalzstr. 17 zum Stichtag 06.02.2024

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	961,00 m ²	42,00 m ²
Baupreisindex (BPI) (Basis 2010)	1,81	1,81
Normalherstellungskosten		
NHK angepasst	815,00 €/m ²	461,00 €/m ²
Herstellungswerte inkl. USt und BNK	1.417.619,15 €	35.045,22 €
Alterswertminderung linear für das Wohnhaus GND = 70 Jahre RND = 33 Jahre Garage GND = 70 Jahre RND = 33 Jahre	0,47 (= - 53%)	0,47 (= - 53%)
Zeitwert der Gebäude zum Stichtag	666.281,00 €	16.471,25 €

Gebäudewert gesamt:	682.752,25 €
----------------------------	---------------------

Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert)	s. Einzelaufstellung	65.000,00 €
---	----------------------	--------------------

Wert der Gebäude und Außenanlagen (einschl. Nebenkosten)	747.752,25 €
---	---------------------

Bodenwert des bebauten Grundstücks	s. Bodenwertermittlung	608.800,00 €
---	------------------------	---------------------



vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	1.356.552,25 €
--	-----------------------

Sachwertfaktor¹⁾ **0,85**

Marktangepaßter vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks **1.153.069,41 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Baumängel **- 10.000,00 €**

(marktangepaßter) Sachwert des Grundstücks FINr. 4701/1	1.143.069,41 € rd. 1.143.100,00 €
--	--

1)

Gem. Marktbericht der Stadt Würzburg 2023 liegen die Sachwertfaktoren bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von über 1.000.000,00 € bei 0,85 bis 1,30 im Durchschnitt bei 1,03 für alle Einfamilienwohnhäuser. Bei freistehenden Einfamilienwohnhäusern beträgt die Spanne 0,85 bis 0,95 im Mittel 0,90. Im konkreten Bewertungsfall ist von einem Faktor 0,85 auszugehen da:

- a) Der vorläufige Sachwert deutlich über 1.000.000,00 € liegt.
- b) Die energetische Situation sowie die Fassadenthematik mittelfristig zu nicht unerheblichen Investitionen führen.



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

Die NHK werden auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt.

1	2	3	4	5
Außenwände (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, Vorhangfassade (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 (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 Massivdach; 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 (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



1	2	3	4	5
Innenwände und -türen (11%)				
Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, 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 (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 Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; 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 (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 (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 (9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachstromspeicher-, 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 (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:

1.01 – unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Der teilweise Ausbau des KG wird als besonderes Bauteil bewertet.



	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,75	0,75			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen				1		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Anlagen			1			6
Kostenwerte für Gebäudeart: Mittelwert	655,00 €/m ² BGF	725,00 €/m ² BGF	835,00 €/m ² BGF	1.005,00 €/m ² BGF	1.260,00 €/m ² BGF	

Außenwände	$1 \times 23\% \times 725,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	166,75 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 725,00 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 15\% \times 835,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	117,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,75 \times 11\% \times 725,00 \text{ €/m}^2 + 0,25 \times 11\% \times 835,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	82,78 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 835,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 835,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91,85 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 835,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	90,45 €/m ² BGF
Heizung	$0,5 \times 9\% \times 835,00 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 9\% \times 1.005,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	82,80 €/m ² BGF
Sonstige technische Anlagen	$1 \times 6\% \times 835,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50,10 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	815,33 €/m ² BGF

NHK: 815,33 €/m² ~ 815,00 €/m²

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für das Einfamilienhaus mit ordnungsgemäßer Instandhaltung beträgt bei der überwiegenden Standardstufe 3: 70 Jahre.



An dem Objekt wurden Modernisierungen vorgenommen. Es ergibt sich danach eine Verlängerung der RND durch die bisher zurückliegenden durchgeführten Maßnahmen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohngebäudes zum Wertermittlungstichtag

Bei nachträglich erfolgten durchgreifenden Modernisierungen wird für die Bestimmung der „modifizierten“ Restnutzungsdauer die erweiterte Punktrastermethode (nach Anlage 4 SW-RL) herangezogen.

Das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Anlage 4 SW-RL dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Anhand der nachfolgenden Tabelle sind Modernisierungspunkte zu vergeben.

Etwaige noch durchzuführende Maßnahmen (Schadensbeseitigung) werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

<u>Modernisierungselemente; typische Fälle</u>		
	<u>Punkte max.</u>	<u>Punkte tats.</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke		0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssystem (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage (unterstellt)	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken und Fußböden und Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
<u>Gesamtpunktzahl</u>		<u>7</u>



Modernisierungsgrad:

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

Es ergibt sich, dass mittlere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

Gem. der SW-RL ergibt sich aufgrund der Modernisierungen folgende Restnutzungsdauer:

	1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
<u>Gebäudealter</u> [
≥ 45 Jahre	25	28	35	43	52

↑ 7

Durch die durchgeführten Modernisierungen ergibt sich eine RND für das Wohngebäude von 33 Jahren (interpoliert) und ein fiktives Baujahr von 1987.



7.2 Ermittlung der NHK für das Nebengebäude

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, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Standardstufe		
3	4	5
Fertigarage	Garagen in Massivbauweise	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliese o. ä., Wasser

NHK der Garage und des Nebengebäudes:

- Alter am Stichtag: (Durchschnitt) 33 Jahre (Baujahr 1987 wie Wohnhaus)
- übliche Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre
Es ist durch den DG-Ausbau unterstellen, dass die Garage dem Schicksal des Wohnhauses folgt, weshalb GND und RND vom Wohnhaus übernommen wird.
- grundlegende Sanierung: ---
- Restnutzungsdauer (RND): 33 Jahre
- Gebäudetyp: Garage
- Ausstattungsstandard: Stufe 4
- Ansatz NHK: 485,00 €/m

- Korrektur: Doppelgarage 0,95
Der DG-Ausbau ist bereits bei der BGF Wohnhaus berücksichtigt
- korrigierte NHK 460,75 €/m²
 ~ **461,00 €/m²**



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 vorhandenen Mängel sind unter dem Pkt. 3.2 beschrieben; deren Zeitwert als Instandhaltungsrückstau beträgt geschätzt:

Gesamt 10.000,00 €

Es ist der Ist- Zustand in die Bewertung eingeflossen. Bei umfangreichen Maßnahmen käme es zu einer deutlichen Verlängerung der Restnutzungsdauer. Jedoch ist diese Methode (Residualverfahren, sog. Bauträgerverfahren) nur in der Projektentwicklung anzuwenden wenn eine konkrete Planung vorliegt.

Einzelauflistung der besonderen Bauteile, Außenanlagen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Besondere zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)

Besondere Bauteile:

- Erschließungsanlagen
- Außenanlagen
- Ausbau KG
Der Ausbau des KG umfasst ca. 85,00 m². Es wird für diesen Ausbau ein Zeitwert von ca. 500,00 €/m² geschätzt.
 $85,00 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = 42.500,00 \text{ €}$
- Schwimmbad
Für das Schwimmbad wird kein Zuschlag vorgenommen.
Einrichtungen dieser Art werden i. d. R. stillgelegt aufgrund Energiekosten, Wasserdampfproblemen sowie Abdichtungsschwierigkeiten.

Besondere Bauteile gesamt: ca. 65.000,00 €.

7.3 Erläuterungen zu den Verfahren der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der Planunterlagen durchgeführt. Die Berechnung weicht tlw. von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. Sprengnetter – Marktdaten, Praxishilfen [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRi z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone)

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) gem. der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 angesetzt.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten werthaltigen Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.



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 gleichen Standards 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. Je nach Modernisierungsgrad wird die RND fiktiv verlängert. Im vorliegenden Fall wurden Modernisierungen vorgenommen, die die RND verlängern.

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.

Im vorliegenden Fall beträgt die GND des Wohnhauses 70 Jahre, die RND 33 Jahre.

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) und werden über einen prozentualen Aufschlag auf den Gebäudewert berücksichtigt.

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 angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am

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

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



8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

8.1 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.

8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts 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.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wird zur Ergebniskontrolle angewendet.

8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Stichtag 06.02.2024

Der Ertragswert wurde mit rd.	1.191.500,00 €
der Sachwert mit rd.	1.143.100,00 € 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; 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 0,8 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,2 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in mäßiger Qualität (keine Vergleichsmieten für den Bereich EG/DG) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (NHK 2010, hinreichender Bodenwert, hinreichend zu schätzender Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,2 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,8 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,2 (a) \times 0,2 (b) = 0,04$ und
das Sachwertverfahren das Gewicht $0,8 (c) \times 0,8 (d) = 0,64$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Für den Stichtag 06.02.2024

$(1.191.500,00 \text{ €} \times 0,04 + 1.143.100,00 \times 0,64) / 0,68 = 1.145.947,06 \text{ €}, \sim \mathbf{1.146.000,00 \text{ €}}$

9 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert

des mit einem Einfamilienwohnhaus mit gesamt ca. 382 m² Wohnfläche, einer Einliegerwohnung im KG mit ca. 85 m² und einer Doppelgarage bebauten Grundstückes

Pfalzstr. 17, 97078 Würzburg, – Flstk. 4701/1 zu 1.338 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 06.02.2024 ermittelt mit

1.146.000,00 €

(in Worten: eine Million einhundertsechszwanzigttausend)

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen er als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen 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.

Uttenreuth, den 16.09.2024

.....
Dipl.-Ing (FH) Thomas Pöllinger
Architekt



10 Literaturverzeichnis

10.1 verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils gültigen Ausfertigung
- (2) **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung; WertermittlungsForum Sinzig in der jeweils gültigen Ausfertigung
- (3) **Sprengnetter, Hans Otto:** WF-Bibliothek, EDV-geschützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 6.0, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils gültigen Ausfertigung
- (4) **Kleiber, Simon, Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, Köln
- (5) **Schmitz / Krings / Dahlhausen / Meisel:** Baukosten 2006 – Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 18. Auflage

10.2 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 14.7.2021.

NHK 2010:

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW – RL) vom 5. September 2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

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)

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Ermittlung der Bruttogrundflächen
Anlage 2	Wohnflächenberechnung
Anlage 3	Lage in der Region
Anlage 4	Ausschnitt aus dem Ortsplan
Anlage 5	Ausschnitt aus dem Katasterplan
Anlage 6	Luftbild
Anlage 7	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
Anlage 8	Grundriss KG (Bauantrag)
Anlage 8	Grundriss EG (Bauantrag)
Anlage 9	Grundriss DG (Bauantrag)
Anlage 10	Schnitt (Bauantrag)
Anlage 11	Nordwestansicht (Bauantrag)
Anlage 12	Nordostansicht (Bauantrag)
Anlage 13	Südwestansicht (Bauantrag)
Anlage 14	Südostansicht (Bauantrag)
Anlage 15 – 19	Fotos (Außenaufnahmen)



Anlage 1: Ermittlung Bruttogrundfläche:

Neubau eines Wohnhauses mit Schwimmbad, Büro und Doppelgarage
auf dem Grundstück in Würzburg, Pfalzstrasse,
Pl.-Nr. 4701/1 und 4701/2 und Teil aus 4689

Bauherr: Bau-Ing. grad Helmar Keidel, Würzburg

a) Bebaute Fläche:

12,50 x 11,00	= + 137,50 m ²
(0,23 + 6,32 + 0,40) = 6,95 x 12,00	= + 83,40 m ²
2,10 x 2,10	= ./ 4,41 m ²
0,90 x 0,90	= ./ 0,81 m ²
(0,24 + 4,10 + 0,24) = 4,58 x (7,30 + 9,20)	= + 75,57 m ²
Schräge Fensterwand $\frac{6,40 \times 4,80}{2}$	= + 15,36 m ²
	<hr/>
	= 306,61 m ²

Garage 7,30 x 5,70	= 41,61 m ²

	= 348,22 m ²
	=====

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt 306,61 m² im EG.
Für die Ermittlung der NHK sind der KG-Bereich sowie das DG hinzuzuziehen. Ferner ist
der ausgebaute Bereich über der Garage zu berücksichtigen.

Die BFG beträgt:

306,61 x 3	=	919,83 m ²
Bereich ausgebautes DG-Garage	=	<u>41,61 m²</u>
BGF gesamt:		961,44 m ²
		~ 961,00 m²

Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche

Wohnfläche gem. Bauantrag:

Berechnung der Wohnflächen nach DIN 283/2			
h) <u>Erdgeschoß:</u>			
Wohnraum	6,30 x 7,32 ./. 10,62	=	35,50 m ²
Herrenzimmer	5,30 x 5,07 ./. 0,57	=	26,30 m ²
Essraum	4,10 x 3,65	=	15,00 m ²
Küche und			
Eßplatz	5,10 x 4,10 ./. 7,61	=	13,30 m ²
Abstellraum	2,50 x 2,00	=	5,00 m ²
WC, Garderobe	2,00 x 2,10 ./. 0,50	=	3,70 m ²
Diele	6,00 x 2,50 + 7,00 x 3,50 ./.. 1,50 x 2,20 x 2,20	=	32,00 m ²
Windfang	2,40 x 1,50	=	3,60 m ²
Kinderzimmer	3,30 x 4,36	=	14,35 m ²
Kinderzimmer	3,50 x 4,36	=	15,26 m ²
Flur	3,10 x 1,20 + 1,40 x 1,50	=	5,90 m ²
Ankleideraum	2,56 x 4,10	=	10,60 m ²
Schlafraum	5,00 x 3,10	=	15,50 m ²
Bad	3,00 x 4,10	=	12,90 m ²
WC	1,40 x 3,80	=	3,90 m ²
			<hr/>
			= 234,31 m ²
			<hr/>
	./.. 3 % + 10 % Verkehrsfläche	=	30,46 m ²
			<hr/>
			= 203,85 m ²
			=====
 <u>Büro im Erdgeschoß</u>			
Büro	5,06 x 3,10	=	15,70 m ²
WC	1,50 x 2,50 ./. 0,75	=	3,00 m ²
Windfang	1,50 x 1,60	=	2,40 m ²
			<hr/>
			= 21,10 m ²
	./.. 3 % Putz	=	0,63 m ²
			<hr/>
			= 20,47 m ²
			=====

Gemäß Bauantrag beträgt die gesamte Wohn- und Nutzfläche im EG:

Wohnfläche:	234,31 m ²
Nutzfläche:	<u>21,10 m²</u>
	255,41 m ²
abzüglich 3 % Verputz:	-7,66 m ²

Gesamt **EG:** **247,75 m²**

Das **DG** wurde ausgebaut. Es ergibt sich hieraus folgende überschlägige Wohnfläche:

$$\begin{aligned} & (12,00 \text{ m} - 2,40 \text{ m}) \times 5,20 \text{ m} + \\ & (17,00 \text{ m} - 2,40 \text{ m}) \times 5,20 \text{ m} \\ & + (5,70 \text{ m} - 2,40 \text{ m}) \times 7,30 \text{ m} - 2,40 \text{ m} \times 2) = 134,09 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Im KG wurden der Bereich

Gästezimmer

KG

Liegeraum

Trockenraum

zu Wohnräumen ausgebaut:

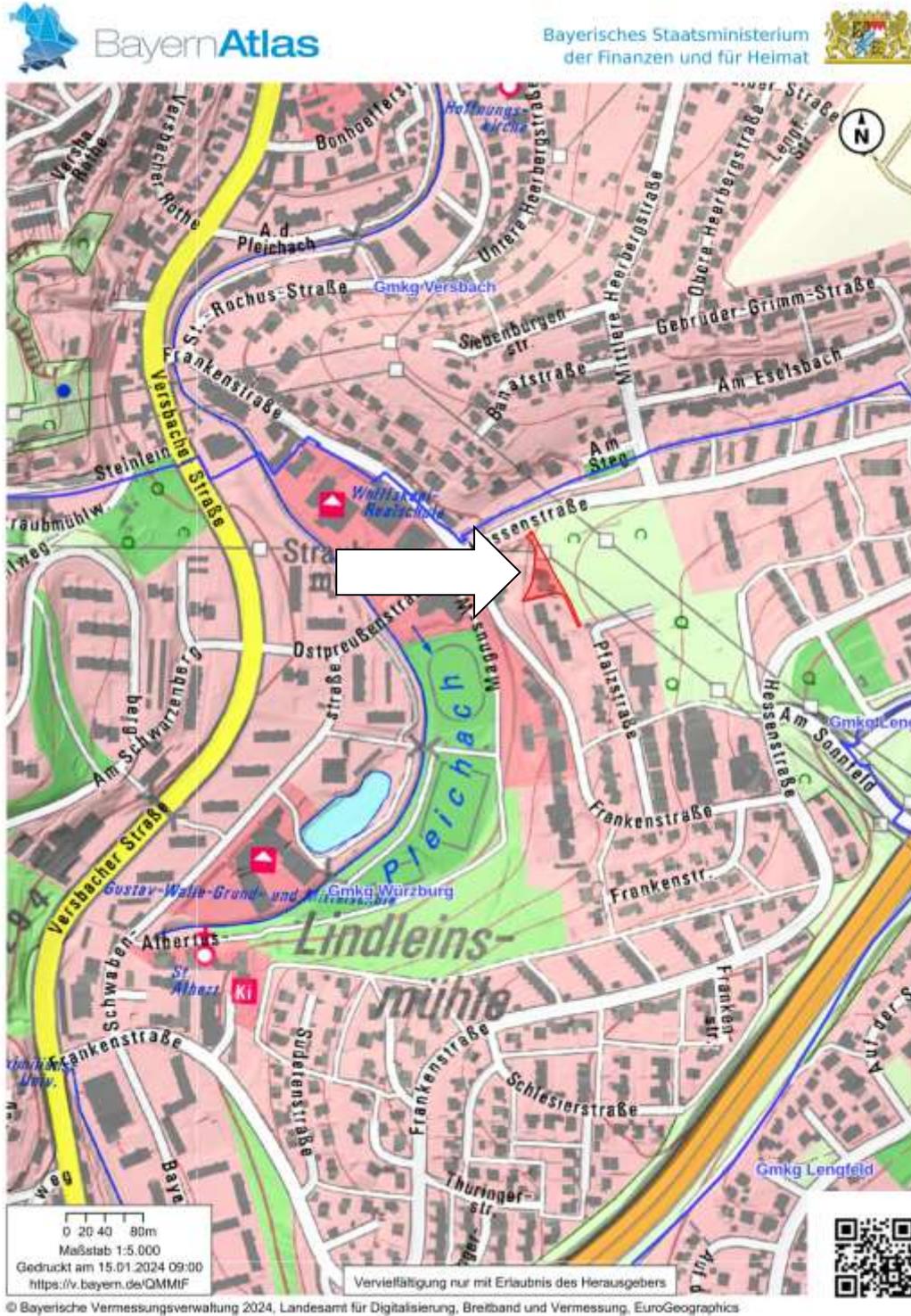
$$\begin{aligned} 9,00 \text{ m} \times 10,30 \text{ m} \times 0,97 \text{ m} & = 89,92 \text{ m}^2 \\ \text{abzüglich 5 \% Konstruktionsfläche} & = \underline{- 4,50 \text{ m}^2} \\ \text{KG ausgebaut:} & \quad \quad \quad \mathbf{85,42 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Zusammenstellung:

Wohnfläche EG:	247,75 m ²
Wohnfläche DG:	134,09 m ²
Wohnfläche KG:	<u>85,42 m²</u>
	476,26 m ²
	~ 467,00 m²











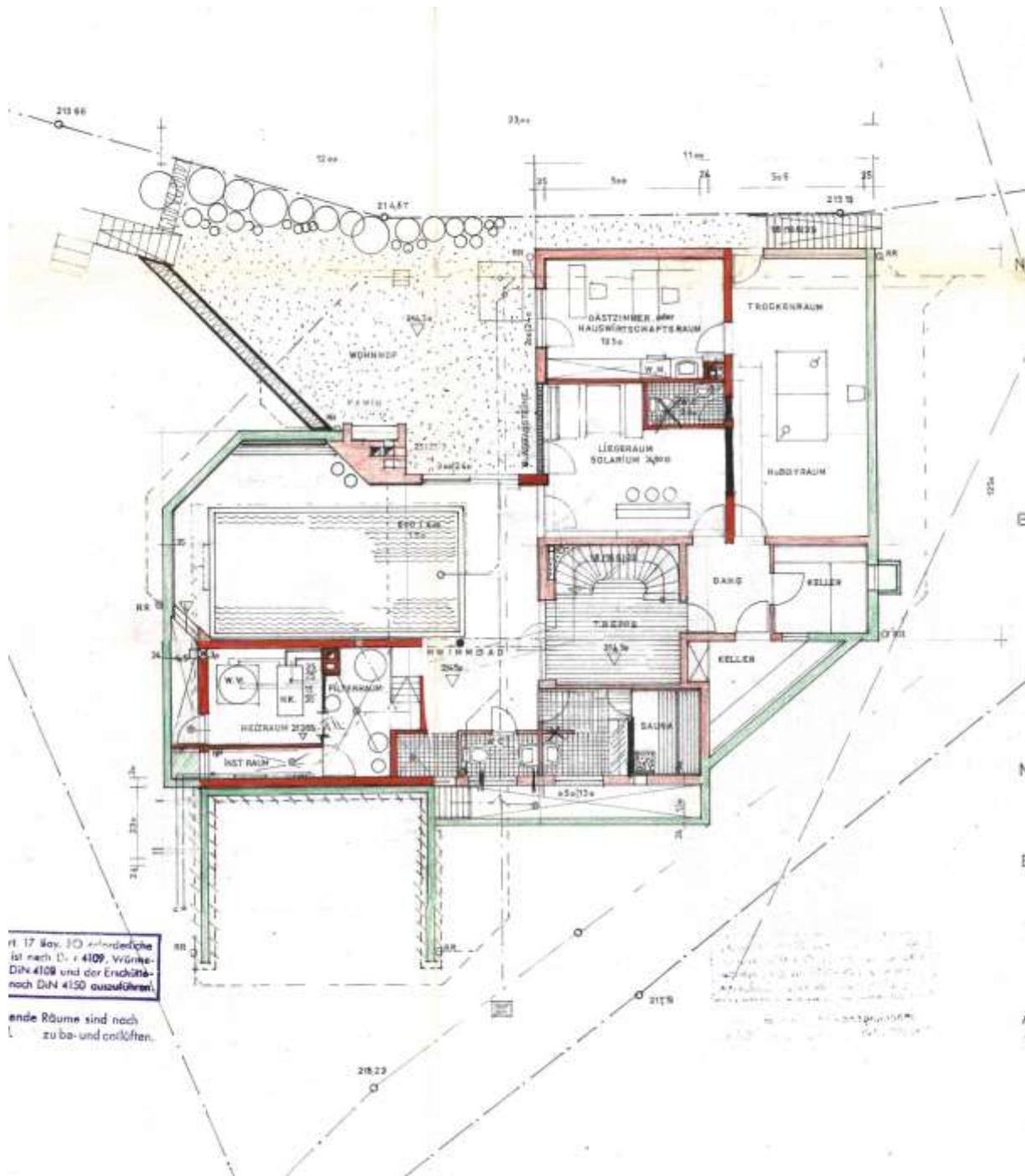
Anlage 7

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Anlage 8

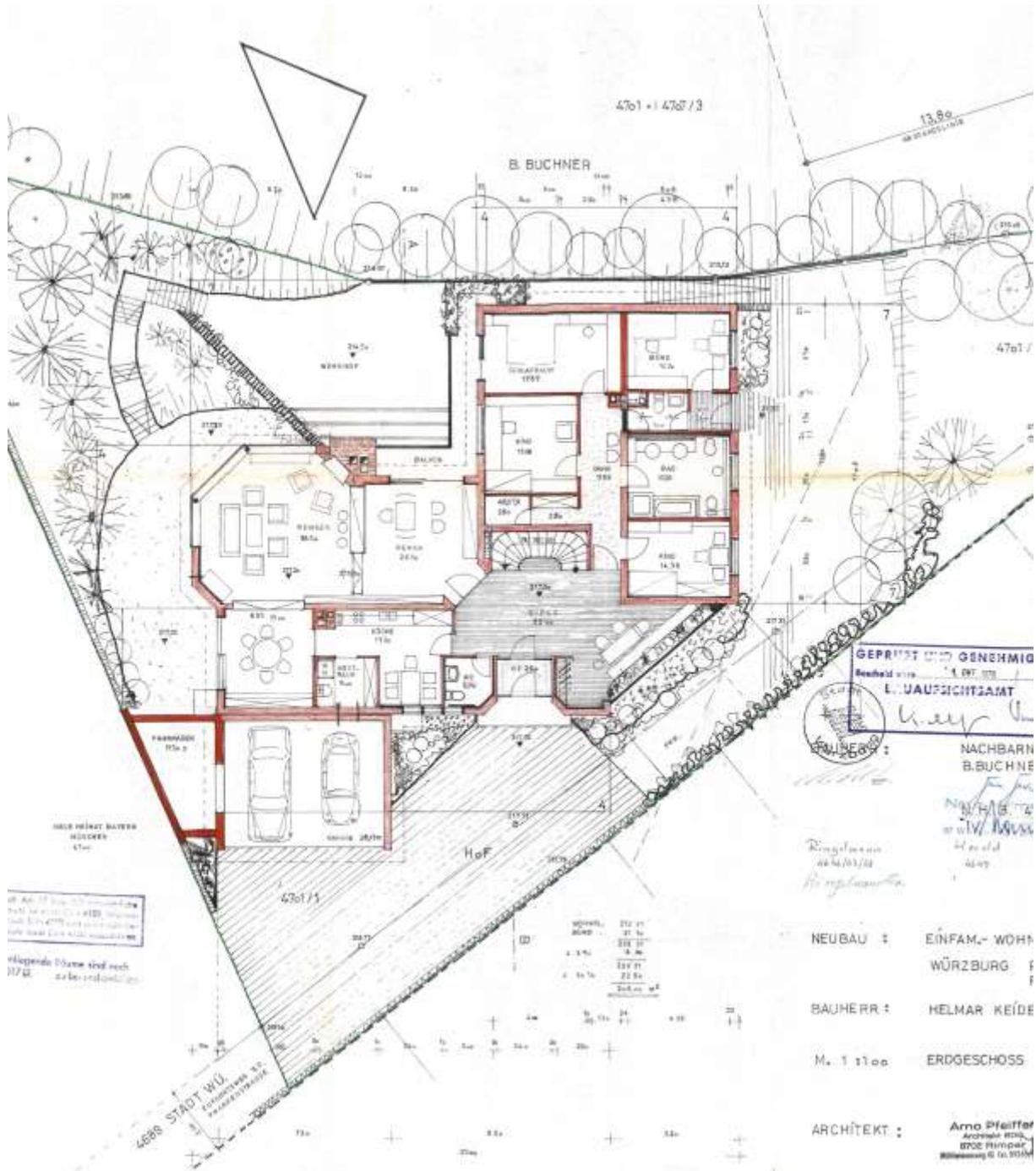
Grundriss KG (Bauantrag)

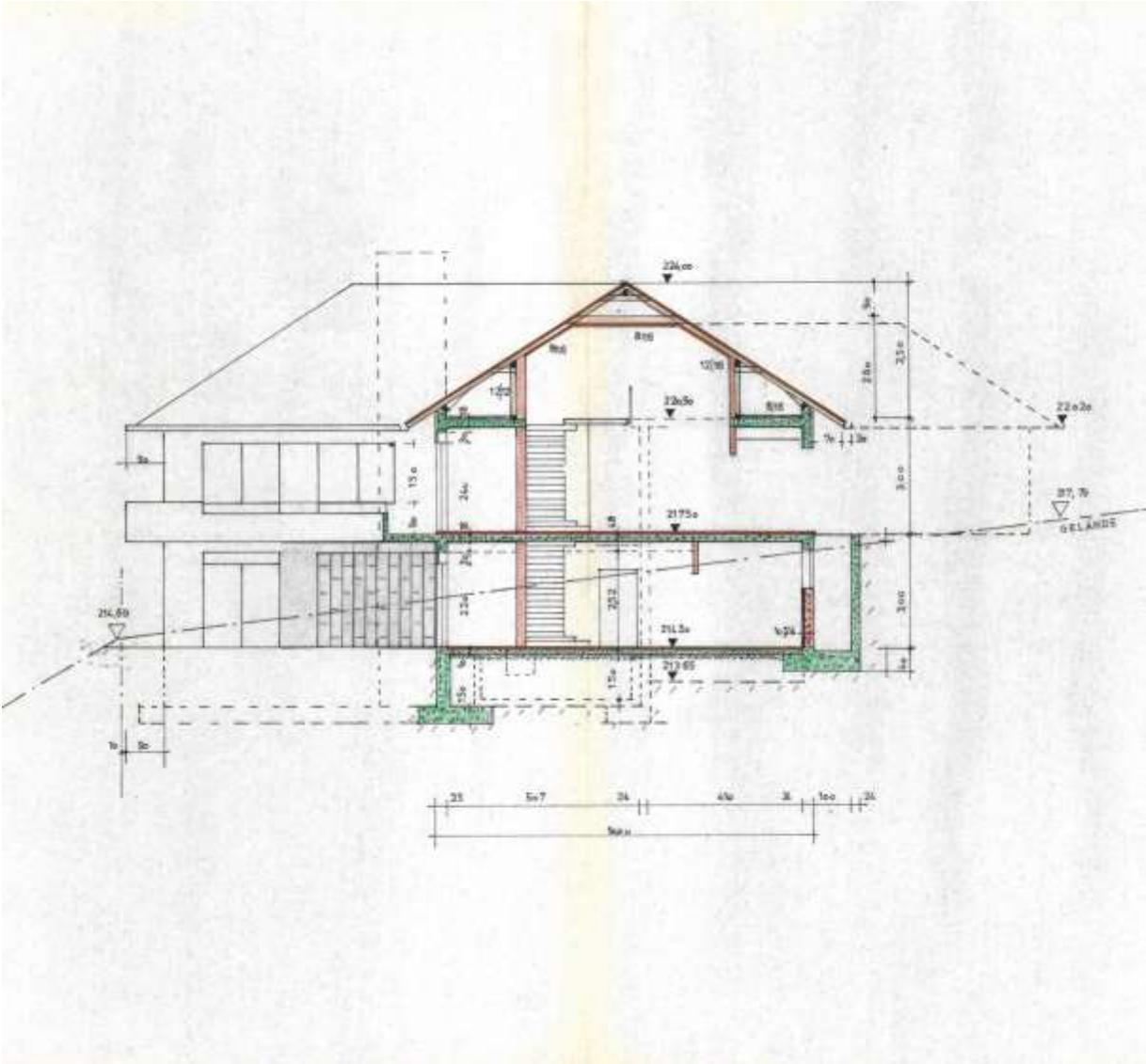


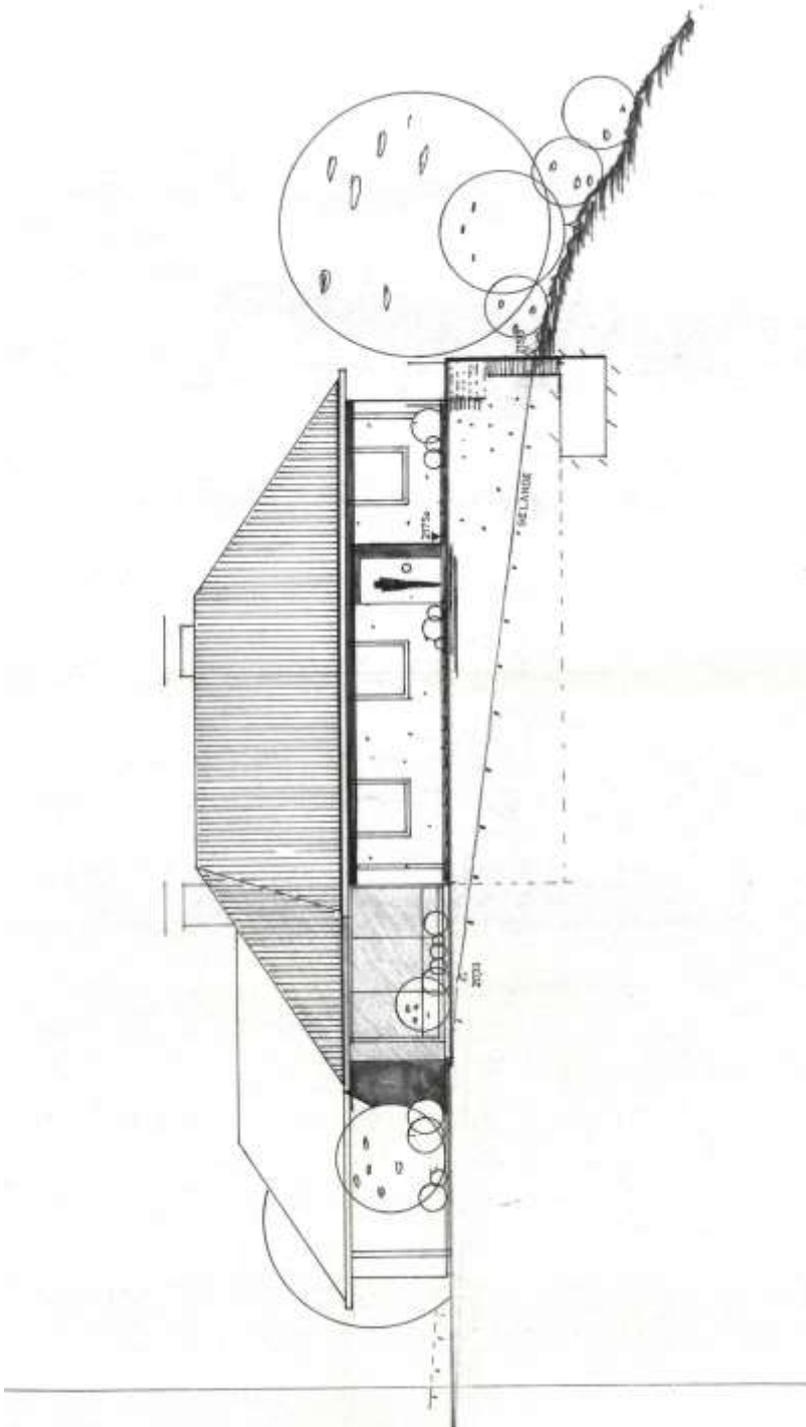
rt. 17 Bay. 30 erforderliche
 ist nach D. r. 4109, Wärme-
 Dtl. 4108 und der Erschließung
 nach DIN 4150 auszuführen.
 ende Räume sind nach
 zu be- und entlüften.

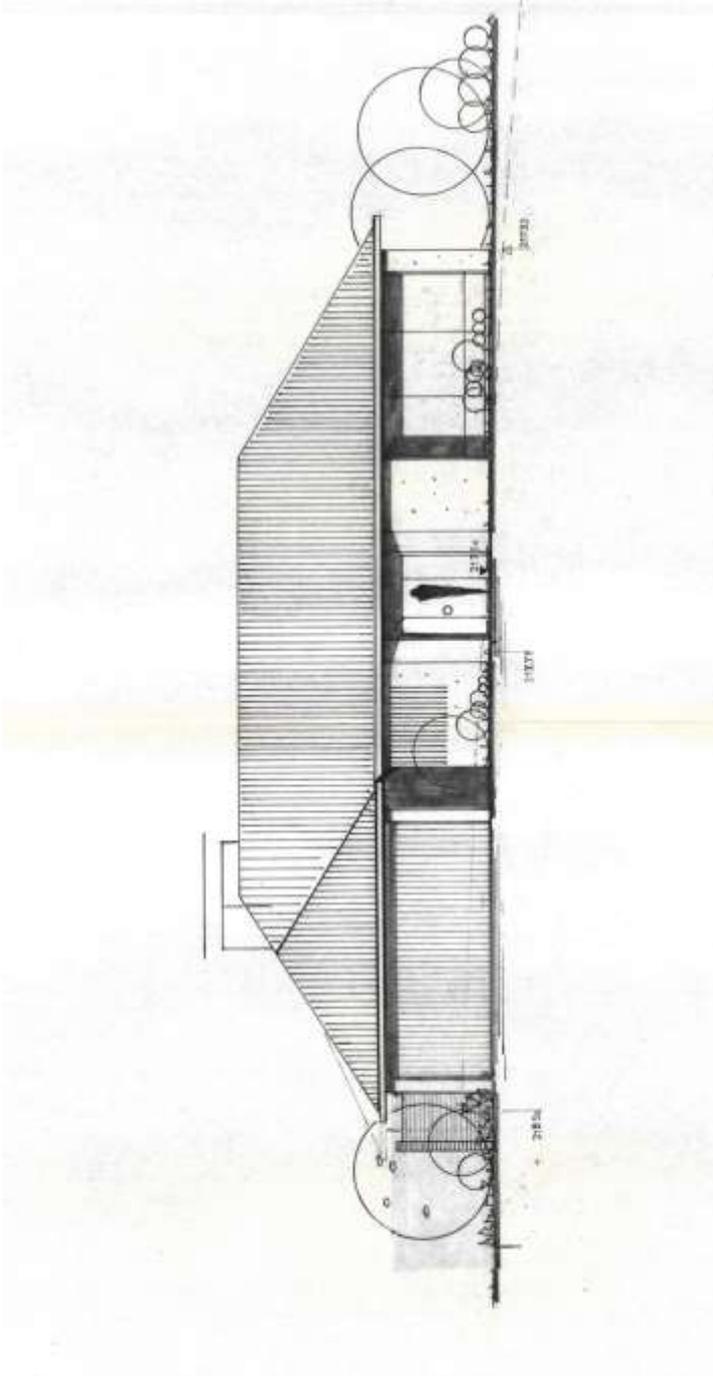
Anlage 8

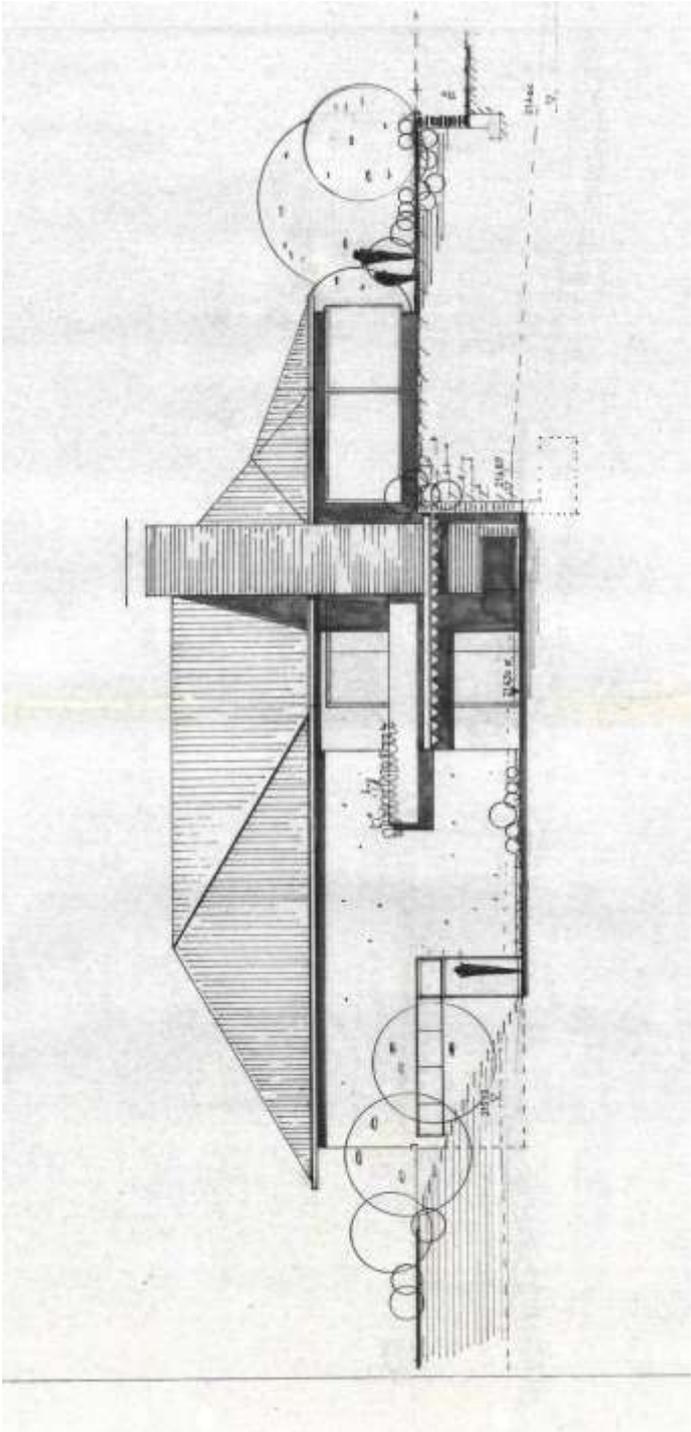
Grundriss EG (Bauantrag)

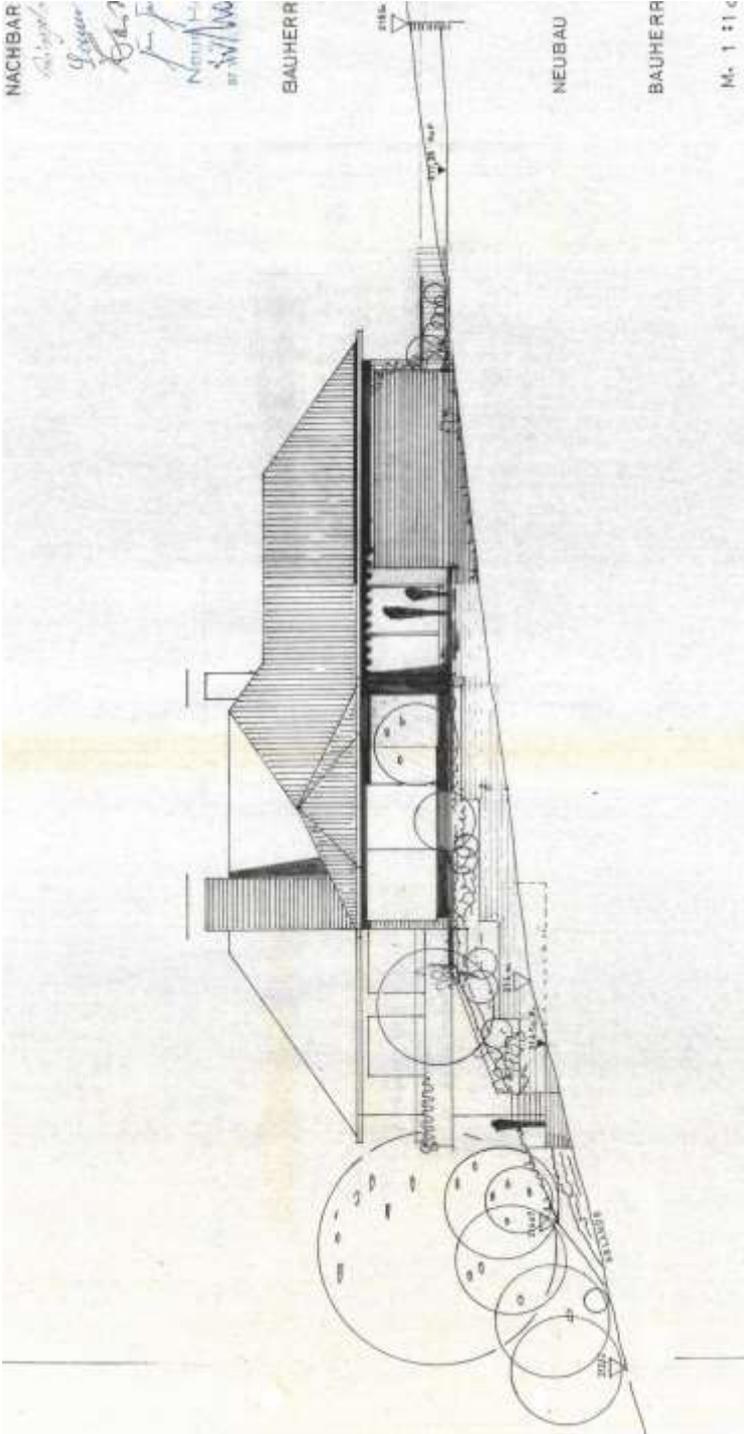














Garagenbereich



Eingangsbereich





Hauseingang



Gartenbereich



Gartenbereich



Westliche Geländetopografie





Westlicher Bereich



Zugang KG



KG – Bereich



Nördlicher Gartenbereich