
Dipl.Ing.FH Architekt
Winfried Werrlein
Eichhornstraße 7
97070 Würzburg
Tel. 09 31/61 9 61-0
Fax. 09 31/61 9 61-61

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
des Grundstückes
Obertor 1
97837 Erlenbach**

Nr. 0111 / 25



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	4
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	5
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	7
3.2 Nutzungseinheiten.....	8
3.3 Gebäudekonstruktion.....	8
3.4 Ausstattung.....	9
4. Berechnungen.....	18
4.1 Brutto-Grundfläche.....	18
4.2 Wohnfläche.....	18
5. Wertermittlung.....	19
6. Bodenbewertung.....	20
7. Sachwertverfahren.....	21
7.1 Sachwert.....	24
8. Verkehrswert.....	25
9. Anlagen.....	26

- Eichhornstr. 7, 97070 Würzburg, Tel. 09 31/61 96 1-0, Fax 09 31/61 96 1-61, Gutachten Nr. 0111/25
E-mail: winfried@werrlein.de Internet: www.winfried-werrlein.de

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden hier aus Datenschutzgründen nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Grundbuchauszug vom 27.08.2024

Vom Unterzeichner wurde ein aktueller Lageplan M 1/1000 sowie ein digitaler Lageplan der Bay. Vermessungsverwaltung beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 12.03.2025 statt.

Teilnehmer:

Der Unterzeichner

Trotz rechtzeitiger Ladung war der Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend. Deshalb konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch
Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse:

Das Wohnhaus wird augenscheinlich vom
Eigentümer bewohnt. Über weitere
Mietverhältnisses ist nichts bekannt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland: Bayern

Kreis: Main-Spessart

Ort: Erlenbach

Wohnlage: Mittlere Wohnlage im Altortbereich.

Verkehrsanbindung: Gute regionale und überregionale
Verkehrsanbindung.

Versorgung und
Dienstleistungsbetriebe: Erlenbach verfügt über Einkaufsmöglichkeiten
und Freizeiteinrichtungen, eine Arztpraxis,
Kindergarten und schulische Einrichtungen.
Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und
Apotheken sowie schulische Einrichtungen
befinden sich im benachbarten Marktheidenfeld.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße: 146 m²

Straßenfront: ca. 13 m

Zuschnitt: Leicht Trapezförmig

Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Boden- untersuchungen oder Baugrundunter- suchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Innerörtlicher Durchfahrtverkehr. Östlich des Grundstücks verläuft eine Treppenanlage zur angrenzenden Kirche.

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Innerörtliche Durchfahrtstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit beidseitigen Gehsteigen.
Versorgungsleitungen:	Vermutlich ist das Grundstück mit Wasser, Strom und Telefon versorgt.
Entsorgungsleitungen:	Es wird angenommen, dass das Grundstück an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Nein
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Augenscheinlich Wohnen

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.5 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Nachdem das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, beschränkt sich nachfolgende Baubeschreibung auf eine Außenbesichtigung.

Im amtlichen Lageplan ist der zur Straße orientierte Gebäudeteil als Wohnhaus ausgewiesen.

Der rückwärtige, zum Hang orientierte Gebäudeteil, ist im Lageplan als Nebengebäude (Nichtwohngebäude) dargestellt.

Laut dem äußeren Eindruck wird dieser rückwärtige Gebäudeteil im Obergeschoss als Wohnraum genutzt.

Bauart:

Zweigeschossiges Wohnhaus, vermutlich teilunterkellert mit Dachgeschoss (vermutlich nicht ausgebaut) und zweigeschossigem rückwärtigen Nebengebäude mit Walmdach.

Baujahr:

Nicht bekannt

Modernisierung:

Über Modernisierungsmaßnahmen ist nichts bekannt.

Laut dem äußeren Eindruck wurden solche jedoch über einen längeren Zeitraum nicht durchgeführt.

3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Vermutlich Kellerräume
Erdgeschoss:	Vermutlich Wohnräume und Nebenräume
Obergeschoss:	Vermutlich Wohnräume
Dachgeschoss:	Vermutlich Speicher

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Vermutlich Mischbauweise aus Massivbauweise und Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	Vermutlich Beton bzw. Mauerwerk
Kellerwände:	Soweit von außen ersichtlich Mauerwerk
Kellerdecke:	Nicht bekannt
Umfassungswände:	Vermutlich Mauerwerk bzw. Fachwerk
Geschossdecken:	Nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Innenwände:	Nicht bekannt
Treppen:	Nicht bekannt
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Sockel:	Putz mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach bzw. Walmdach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung

Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Kamin:	vermutlich gemauert
Hauseingang:	Kunststoffhaustüre mit Isolierverglasung
Fenster:	Holzverbundfenster, Holzfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	Nicht bekannt

3.4 Ausstattung

3.4.1 Installation

Über die Art der Beheizung, der Warmwasserversorgung und der Elektroinstallation kann keine Aussage getroffen werden.

3.4.2 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Besondere Bauteile: Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen: Nicht bekannt

Baumängel / Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

Bauschäden entstehen auf Grund von unterlassener Instandhaltung, durch äußere Einwirkung oder als Folge von Baumängeln.

Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Über evtl. vorhandene verdeckte Baumängel oder Bauschäden kann keine Aussage getroffen werden.

Soweit von außen sichtbar, Baumängel im Bereich der Fassade (abplatzender Putz).

Reparaturstau:

Reparaturstau ist ein Anstau von Maßnahmen, die für die Werterhaltung erforderlich sind, in der Regel aufgrund unterlassener Instandhaltung und Modernisierung.

Über Reparaturstau im Innenbereich kann keine Aussage getroffen werden.

Der äußere Eindruck erweckt jedoch den Eindruck eines größerer
Reparaturstaus.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw.
durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Belichtung und Besonnung: Soweit von außen zu beurteilen gut.

Grundrissgestaltung:

Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.

3.4.3 Nebengebäude

Wie bereits ausgeführt ist in das Wohnhaus ein Nebengebäude integriert.
Ferner befindet sich südöstlich des straßenseitigen Wohnhauses ein
zweigeschossiger Anbau mit Flachdach bzw. Terrasse in Massivbauweise dessen
Nutzung nicht bekannt ist.

3.4.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist vermutlich mit Wasser-,
Strom-Telefonanschluss versorgt und an das
örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Einfriedung: Zur Straße verputzte Mauer

Türe: Massivholz-Brettertüre

Hofbefestigung: Beton









Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außen- wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; klein 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; Wärmedämm- verbundsystem 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	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement- Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondach- ziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massiv- flachdach; beson- dere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendäm- mung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Ein- deckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig geglie- derte Dachland- schaft, sichtbare Bogendachkon- struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus- standard	15

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Fenster und Außen- türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rah- men, Rollläden (elektr.); höher- wertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnen- schutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innen- wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfa- che Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit ein- fachen 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 Aus-führung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständer- konstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfe-lungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wand- abläufe (z. B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brand- schutzverkleidung; raumhohe aufwen- dige Türelemente	11
Decken- konstruk- tion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spa- lierputz; Weichholz- treppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschall-schutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappen- decken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holz- balkendecken mit Tritt- und Luftschall- schutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad-läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfen-treppe, Trittschall-schutz	Decken mit grö- ßerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kas- setten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harholz- treppenanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, ge- gliedert, Deckenver- täfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Harholz- treppenanlage mit hochwertigem Ge- länder	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Aus-führung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertig-parkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein-platten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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)	9
Heizung	Einzelöfen, Schweißkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, 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, HybridSysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattungen	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-auslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh-anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

4. Berechnungen

Bei der Gemeinde Erlenbach wurde nachgefragt ob Baupläne bzw. Bauantragsunterlagen vorhanden sind.

Dies ist nicht der Fall.

Von Seiten des Eigentümers wurden ebenfalls keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Deshalb wird die Brutto-Grundfläche überschlägig aus dem digitalen Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung gemessen.

Hier wird darauf hingewiesen, dass der Umfang der Unterkellerung geschätzt wird und über die Nutzungsart der einzelnen Geschosse nichts bekannt ist.

4.1 Brutto-Grundfläche

KG: rd. 30,00 m²

EG: rd. 100,00 m²

OG: rd. 100,00 m²

DG: rd. 100,00 m²

rd. 330,00 m²

4.2 Wohnfläche

Von außen ist nicht einsehbar welche Bereiche des Wohnhauses und des Anbaus als Wohnfläche genutzt werden.

Deshalb kann hierüber keine Aussage getroffen werden.

5. Wertermittlung: Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.
- 5.1 Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.
- Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.
- 5.2 Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.
- Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.
- 5.3 Zusammenfassung: Das zur Bewertung anstehende Objekt ist augenscheinlich ein Einfamilienwohnhaus. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

6. Bodenbewertung

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landkreis Main-Spessart beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2024, € 55,00/m² inkl. Erschließung.

Da es sich um ein lagetypisches Grundstück handelt kann der Bodenrichtwert unkorrigiert übernommen werden.

Grundstücksgröße: 146 m²

Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2024: € 55,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 146 m² x € 55,00 /m² = € 8.030,00
= rd. € 8.000,00

7. Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.

(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 2765), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 2761), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

(4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

Gesamtnutzungsdauer Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Aktuell werden von den Gutachterausschüssen die Sachwertfaktoren in Bezug zu den Nutzungsdauern nach der Schwertrichtlinie 2012 ermittelt.

Aus Gründen der Modellkonformität werden deshalb bis auf weiteres die Gesamtnutzungsdauern nach den Empfehlungen der Sachwertrichtlinie 2012 angewandt.

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie die für die Nutzungs- und Gebäudeart relevanten Eigenschaften von Bedeutung.

Nachfolgende Einordnung wird auf Grund der Außenbesichtigung vorgenommen und teilweise frei geschätzt.

Ermittlung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,7	0,3				23
Dächer	0,2	0,8				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und Innentüren	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung	1					9
Sonstige technische Ausstattung		1				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.12	570 €/m² BGF	635 €/m² BGF	730 €/m² BGF	880 €/m² BGF	1.100 €/m² BGF
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	136	€/m² BGF
Dächer	93	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	70	€/m² BGF
Innenwände und Innentüren	66	€/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	70	€/m² BGF
Fußböden	32	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	57	€/m² BGF
Heizung	51	€/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	38	€/m² BGF

Summe Kostenkennwerte	613	€/m² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	613	€/m² BGF

Marktanpassung

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein objektspezifischer Marktanpassungsfaktor, im Sachwertverfahren ist dies der Sachwertfaktor.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1)

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung kann das Objekt zudem keinem Vergleichsgrundstück zugeordnet werden.

Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird über die Marktanpassung ein Abschlag vorgenommen und der Sachwertfaktor mit 0,90 angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 ist in diesem Fall nicht anwendbar.

Auf Grund der einsehbaren Bausubstanz wird die technische Restnutzungsdauer auf 15 Jahre geschätzt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr 1960.

7.1 Sachwert

Wertermittlungstichtag:	12.03. 2025
Baujahr: fiktiv	1960
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	65 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Brutto-Grundfläche:	330 m²
Standardstufe:	2
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 613,00 /m²
Baupreisindex (2010 = 100):	184,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.127,92 /m²
Außenanlagen:	1 %
Alterswertminderung linear:	81 %
Bodenwert:	€ 8.000,00
Marktanpassungsfaktor:	0,90

Gebäudeherstellungswert

330 m²	x	€ 1.127,92 /m²	=	€	372.213,60
zuzüglich Außenanlagen				1 %	= € 3.722,14
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK					€ 375.935,74
abzüglich Alterswertminderung				81 %	= € 304.507,95
					€ 71.427,79
zuzügl. Bodenwert					€ 8.000,00
vorläufiger Sachwert					€ 79.427,79
marktangepasster vorläufiger Sachwert:					€ 71.485,01
abzüglich Reparaturstau*					€ 20.000,00
zuzüglich Zeitwert Nebengebäude					€ 3.000,00
					€ 54.485,01

Sachwert zum Stichtag

rd. € 54.000,00

*) geschätzter Betrag der aufgewendet werden muss um die angenommene
Restnutzungsdauer zu erreichen.

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus.
Für den Verkehrswert ist deshalb der Sachwert ausschlaggebend.

Soweit möglich wurden beim Sachwertverfahren die Bauart, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Die weiteren, den Wert beeinflussenden, Merkmale wurden durch die Marktanpassung zum Ausdruck gebracht.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag, in Anlehnung an den Sachwert, auf

rd. € 54.000,00.

Würzburg, den 03.04.2025

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Lohr a.Main
Erthalstraße 1
97816 Lohr a.Main

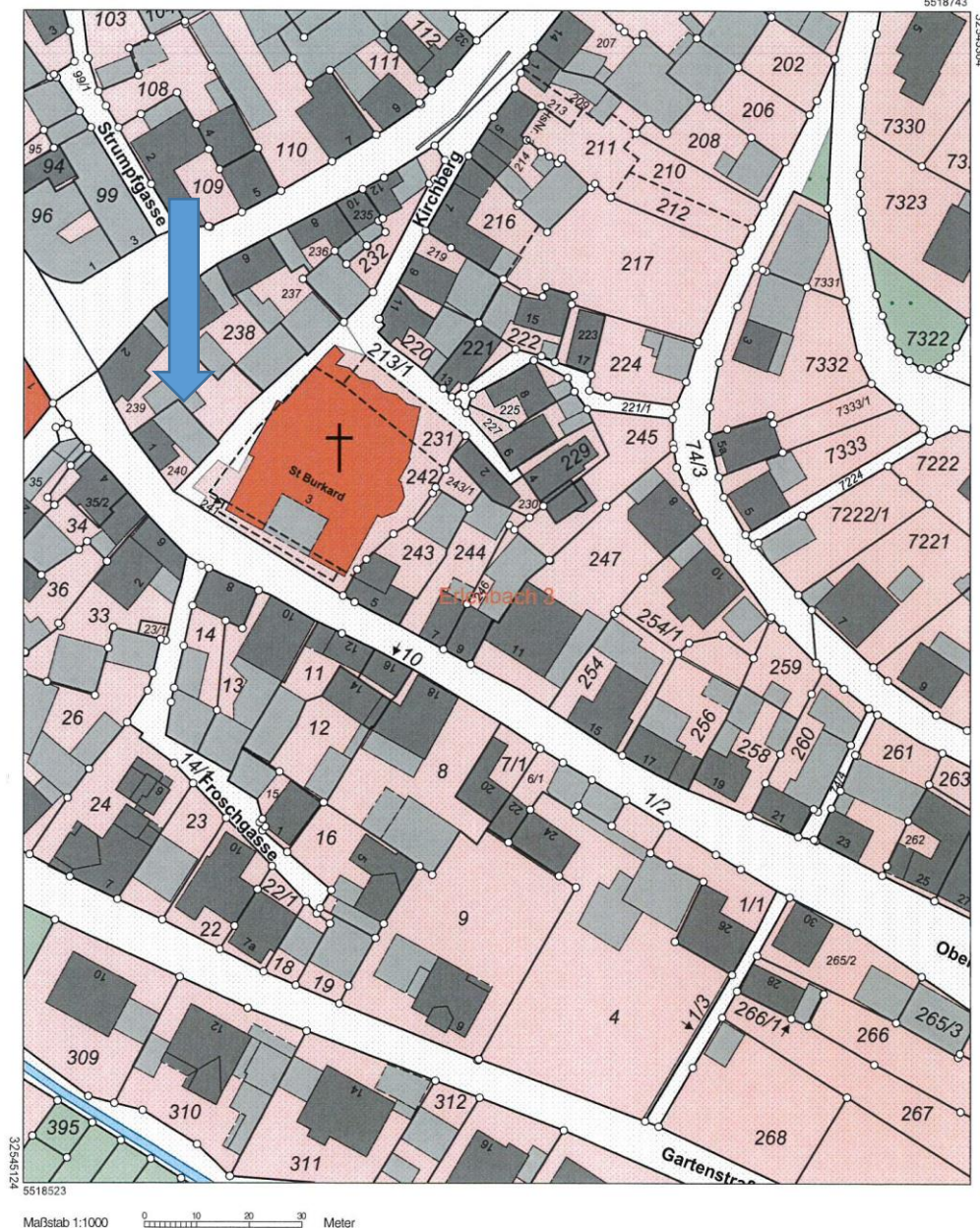
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.08.2014

Flurstück: 240
Gemarkung: Erlenbach b.Marktheidenfeld

Gemeinde: Erlenbach b.Marktheidenfeld
Landkreis: Main-Spessart
Bezirk: Unterfranken



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

