

Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Architekt Otto Kurt Laumer

Otto-Hahn-Strasse 4 97230 Estenfeld

Kurzinformation

Verkehrswertschätzung

für das Vollstreckungsgericht Würzburg

Az.: 2 K 68/23

Haftungsausschluss

Diese Darstellung dient lediglich zur Kurzinformation.

Auf das beim Amtsgericht vorliegende Gesamtgutachten wird ausdrücklich hingewiesen.



Flurstück 170

Hauptstraße 87 97267 Himmelstadt

Zweifamilienwohnhaus mit Garage

Baujahr überwiegend um 1974

Verkehrswert zum 23.02.2024 : 140.000,00€

Inhalt:

1. Allgemeine Angaben	Blatt 3
2. Arbeitsgrundlagen	Blatt 4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	Blatt 5/6
3.1 Ortslage (Makrolage)	Blatt 5
3.2 Wohnlage (Mikrolage)	Blatt 5
3.3 Grundstück	Blatt 5/6
4. Gebäudebeschreibung	Blatt 7/14
4.1 Allgemeine Baubeschreibung	Blatt 7/9
4.2 Rohbau	Blatt 9/10
4.3 Ausbau	Blatt 10/12
4.4 Außenanlagen	Blatt 12
4.5 Gebäudetechnische Maße und Flächen	Blatt 13/14
5. Bewertung Allgemein	Blatt 15/16
5.1 Ermittlung des Grundwertes	Blatt 16
5.2 Bewirtschaftungskosten, GND, LSZ	Blatt 17/19
5.3 Ermittlung des Ertragswertes	Blatt 19/21
5.4 Ermittlung des Sachwertes	Blatt 22/23
5.5 Gesamtwürdigung/Zusammenfassung	Blatt 24
6. Schlussbemerkung	Blatt 25
7. Anlagen	Blatt 26/52
7.1 Bilder	Blatt 26/40
7.2 Lagepläne	Blatt 41/43
7.3 Grundrisse	Blatt 44/47
7.4 Gebäudeschnitt	Blatt 48
7.6 Makrolage	Blatt 49
7.7 Mikrolage	Blatt 50/51
7.8 Luftbild	Blatt 52

1. Allgemeine Angaben

Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Garage
Nutzung: Wohnobjekt mit 2 Wohneinheiten
Ort: Gemarkung Himmelstadt, Hauptstraße 87, Flur-Nr.: 170

Eigentümer: -----

Grundstücksfläche: Flur - Nr.: 170 761 m²

Bebauungsplan: Innenbereich Beurteilung nach § 34 BauGB

Nutzungsart: Dorfgebiet

Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg – Vollstreckungsgericht
Ottostraße 5, 97070 Würzburg

Auftrag erteilt am: 25.01.2024

Grundbuch: Amtsgericht Gemünden a. Main,
Grundbuch von Himmelstadt,
Band Blatt: 4186, Flur Nr. 170,
Hauptstraße 87, Gebäude und Freifläche zu 761 m²

Genauere Ausführungen sind dem Auszug in der Anlage zu entnehmen. Die II. und III. Abteilung bleibt bei den Ermittlungen des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Altlasten: zur Zeit kein Eintrag in das Altlastenverzeichnis

Denkmalschutz: zur Zeit keine Eintragung in die Denkmalliste

Besichtigung/
Wertermittlungsstichtag: 23.02.2024

Teilnehmer am
Ortstermin: -----

Herr Otto Kurt Laumer

2. Arbeitsgrundlagen

- Lageplan 1: 1000
- Auszüge Planungs-/Baugenehmigungsunterlagen
- Zeitnaher Wertvergleich entsprechender Grundstücke
- Bodenrichtwertkarte
- Wertermittlungsrichtlinien u. -verordnungen
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 23.02.2024
- Auskünfte der Miteigentümer
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Grundbuchauszug vom 14.12.2023

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Ortslage (Makrolage)

Die Gemeinde Himmelstadt liegt im Landkreis Main-Spessart, ca. 15 km nördlich von Würzburg, ca. 5 km südlich von Karlstadt direkt am Main. Himmelstadt ist mit den Gemeinden Retzbach, Thüngen und Zellingen Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen.

Würzburg ist Regierungssitz von Unterfranken, Universitätsstadt und wirtschaftliches Zentrum mit ca. 130 000 Einwohnern. Die Kreisstadt Karlstadt hat mit Eingemeindungen ca. 15.000 Einwohner, davon 7000 Einwohner in der eigentlichen Stadt Karlstadt und weitere in den eingemeindeten Dörfern im Umland.

Himmelstadt liegt direkt am Main. Wobei der „Altort“ links-mainisch liegt. Die jüngere Bebauung befindet sich östlich, auf der rechts-mainischen Seite.

Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt.

Östlich von Himmelstadt führt die Bundesstraße B 27 vorbei. Hierdurch hat Himmelstadt eine gute Verkehrsanbindungen an die Städte Würzburg und Karlstadt sowie an das Autobahnstraßennetz.

Himmelstadt besitzt einen eigenen Bahnhof mit guter Anbindung an das Regionalnetz der Bundesbahn.

Himmelstadt hat ca. 1.800 Einwohner.

3.2 Wohnlage (Mikrolage)

Die Versorgung im Ort mit allen grundlegenden Gütern des täglichen Bedarfs ist in Himmelstadt gesichert. Himmelstadt hat eine befriedigende Infrastruktur. Sämtliche Schulen, Sport-, - und Freizeitstätten sind im näheren Einzugsgebiet vorhanden und leicht zu erreichen. Wenige Fahrminuten vom Bewertungsobjekt entfernt, befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, Bushaltestelle sind zu Fuß zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung an die im Umland befindlichen Ortschaften ist gut. Die nähere Umgebung ist durch die Mainlage, Wiesen und Weinberge ansprechend landwirtschaftlich geprägt.

3.3 Grundstück

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Ortskernbereich von Himmelstadt, unweit der Ortsdurchfahrt BST 300 welche Himmelstadt mit Laudenbach bzw. Zellingen verbindet.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus zwischenzeitlich zu Wohnzwecken dienenden Gehöften bzw. „eventuell störenden“ Gewerbebetrieben wie die östlich angrenzende Schreinerei. Durch die 20 m östlich am Objekt vorbeiführende Ortsdurchfahrt wird die Wohnqualität eingeschränkt. Schallimmissionen durch den Fahrverkehr sind nicht ausgeschlossen.

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form mit einer mittleren Grundstückslänge von ca. 27 m und einer maximalen Grundstückstiefe von ca. 30 m
Das Bewertungsgrundstück besitzt ein starkes Gefälle in nord-östliche Richtung.

Das Bewertungsobjekt wird von Osten über eine eng bemessene Einfahrt von der Hauptstraße erschlossen. Eine zusätzliche, jedoch sehr beengte und eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit kann über einen südlich am Grundstück vorbeiführenden Fußweg erfolgen. Dieser war vermutlich früher ein – zwischenzeitlich zugewucherter - Verbindungsweg zu dem ca. 50 m westlich vom Bewertungsgrundstück liegenden Friedhof.

Beurteilung:

- ländliche und naturnahe Lage mit hohem Freizeitwert, jedoch Abstriche in Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- durch die in unmittelbarer Nähe vorbeiführende Ortsdurchfahrt entsprechend verminderte Wohnqualität
- durch Grenzbebauung, Hanglage und Gebäudeausrichtung entsprechend eingeschränkte Nutzung und Belichtung
- eingeschränkte, beengte Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

Insgesamt muss bei der Bewertung des Grundstückes aufgrund vorgenannter Umstände mit entsprechenden Abschlägen gerechnet werden.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Baubeschreibung

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Das Objekt bzw. Objektteile werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Angaben von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Grundlage, bzw. Annahme der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wie Heizung, Wasser, Elektro- etc. wurde nicht geprüft. Eine Funktionsfähigkeit wird, wenn nicht anders dargelegt, unterstellt. Baumängel werden nur insoweit aufgenommen wie sie offensichtlich vorhanden waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus, welches angabengemäß um 1974 als Zweifamilienwohnhaus in Art eines Doppelhauses erstellt worden ist. Hierbei handelt es sich um zwei weitgehend voneinander getrennte Wohneinheiten, mit getrennten Eingängen, welche aufgrund der gemeinsamen Zwischenmauer baurechtlich nur bedingt getrennt werden können. Es wird davon ausgegangen, daß beide Teile in einem Zeitfenster erstellt wurden und bewertungstechnisch als Einheit behandelt werden.

Bei der Erstellung des Gebäudes wurde der Kellerbereich des Vorgängerhauses verwendet (insbesondere der nördlichen Bereich Haus 1). Der Vorgängerkeller ist naturgemäß wesentlich älterer und als Bruchsteingewölbekeller ausgebildet. Eine Datierung des Baujahres konnte nicht erfolgen. Diese Altsubstanz ist nachvollziehbar stark mangelbehaftet. Durch die bauartbedingte unzureichende Feuchtigkeitssperre, sind im hangseitigen Bereich starke Durchfeuchtungen festzustellen. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich um drückendes Sickerwasser handelt.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß und im Bereich Haus/Wohnung 1 einem geräumigen Spitzbodenbereich. Aufgrund der starken Hanglage erscheint das Kellergeschoß im talseitigen Bereich als Vollgeschoß.

Im Erdgeschoß befinden sich jeweils neben dem jeweiligen Eingangsbereich im Haus 1 und 2 die Heiz- und Öllagerräume getrennt in jeder Einheit sowie verschiedene Kellerräume.

Ausstattung und Zustand der Kellerräume kann als sehr schlecht bezeichnet werden. Insbesondere im Haus 1 ist Feuchtigkeit aus hangseitigem Sickerwasser festzustellen. Diese Bereiche bedürfen einer umfassenden Sanierung und auch Erneuerung der Haustechnik.

Haus/Wohnung 1

Haus 1 bzw. Wohnung 1 wird über ein Treppenhaus mit halbgewendelter Treppe über das Kellergeschoß erschlossen. Im Erdgeschoß befinden sich Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Speise, Arbeitszimmer, WC, Diele und Flur. Das Arbeitszimmer sollte offensichtlich in ein Bad umgebaut werden. Angabengemäß sollte das Erdgeschoß als separate Wohneinheit genutzt werden. Die Arbeiten wurden begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, daß für diesen Umbau eine diesbezügliche Genehmigung benötigt wird. Dieser Umstand muß berücksichtigt und eine entsprechende Nutzungsänderung beantragt werden. Das Dachgeschoß, welches ebenfalls über das Treppenhaus erschlossen wird, besteht aus fünf Zimmern, Bad, Diele und Flur. Die Räumlichkeiten sind weitgehend ausgebaut und in „brauchbarem“ Zustand. Über eine Holztreppe (ohne Geländer) wird von der Diele des Dachgeschosses der Spitzboden erschlossen. Im Spitzbodenbereich sind wiederum zwei abgeschlossene Zimmer, welche durchaus nutzbar sind. Ein Zimmer ist weitgehend ausgebaut, ein weiteres Zimmer ist im Ausbaustadium stehen geblieben. Im Spitzbodenbereich sind Verschmutzungen (Exkrememente) etc. durch Marderbefall vorhanden. Es ist davon auszugehen, daß evtl. vorhandene Zwischensparrendämmungen (Zwischendecken) beschädigt und funktionslos sind.

Auch für diesen Bereich wurde offensichtlich eine separate Wohneinheit vorgesehen. Auf das notwendige Genehmigungsverfahren wurde hingewiesen.

Haus/Wohnung 2

Haus 2 bzw. Wohnung 2 wird ebenfalls über das Kellergeschoß über eine einläufigen Werksteintreppe ins Erdgeschoß erschlossen. Im Kellergeschoß wurde neben dem Eingangsbereich eine Garage plaziert. Hinter der Garage befinden sich Kellerräume und Heizräume. Die Kellerräume sind insgesamt in einem desolaten Zustand und bedürfen analog zu Haus 1 einer dringenden Überarbeitung. Im Erdgeschoß befinden sich Wohnzimmer, Küche und Bad. Im Dachgeschoß befinden sich zwei nutzbare Zimmer. Auch in diesem Bereich sind starke Schädigungen durch Marderbefall festzustellen.

Insgesamt ist am Objekt starker Zerfall festzustellen. Ein imaginärer Erwerber wird zur nachhaltigen Nutzbarkeit entsprechend hohen Sanierungsbedarf zu bewältigen haben. Insbesondere die Dacheindeckung ist zu ertüchtigen. Hierbei kommt erschwerend die Dachform hinzu, welche nur durch entsprechend aufwendige Anschluß- und Abdichtungsarbeiten zu bewältigen sind. Eine weitere Problematik ist die fehlende bzw. unzureichende Abdichtung zur Hangseite des Baus. Hierbei sind ebenfalls entsprechend aufwendige Einpressarbeiten notwendig. Die Haustechnik stellt eine weitere Problematik dar. Durch den offensichtlich längeren Leerstand, sind Frostschäden nicht ausgeschlossen. Dies könnte unter Umständen eine Erneuerung der kompletten Rohrstruktur notwendig machen. Allein diese Umstände machen es für einen bauhandwerklich unversierten Erwerber schwer, das Objekt in einen wirtschaftlich nachhaltigen Zustand zu versetzen.

Garage

Die sich im nördlichen Grenzbereich befindliche Garage mit offener Nebenüberdachung konnte von Innen nicht besichtigt werden. Die Garage wurde in Massivbauweise erstellt. Der äußere Anschein läßt jedoch auf einen Wertansatz für die Garage nicht schließen. Die Flachdacheindeckung ist desolat. Die Wände sind durchfeuchtet und weisen bereits starke Schäden auf. Ob eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoll erscheint, bleibt sich aus Sicht des Sachverständigen fraglich. Es erfolgt diesbezüglich **kein Wertansatz** für die Garage.

Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes umfassen aufgrund der Hanglage mehrere Terrassenabtreppungen mit entsprechenden Stützmauerkonstruktionen. Diese sind überwiegend gemauert bzw. mit Stampfbeton geringer Qualität erstellt. Altersbedingt sind die Stützwandkonstruktionen stark verwittert und teilweise marode. Eine Überprüfung der Standfestigkeit kann naturgemäß nicht stattfinden und wird dem Nachnutzer empfohlen. Die zwischen den Terrassen befindlichen Treppen, sind ebenfalls verwittert und bedürfen einer umfassenden Überarbeitung.

Wohnhaus

Rohbau (aus Plan-, bzw. Genehmigungsunterlagen)

Fundamente:	Streifenfundamente, Betonbodenplatte,
Außenwände:	KG: vermutlich Betonsteinmauerwerk, 30 - 36,5 cm, Teilbereich unter Haus 1 Bruchsteinmauerwerk, Gewölbekeller, teilweise innen verputzt, vermutlich aufgrund drückendem Hangwasser starke Feuchteschäden EG, OG, DG: vermutlich Ziegelmauerwerk 30 cm beidseitig verputzt
Trennwände:	11,5 cm bzw. 24 cm Ziegel- bzw. Bimsmauerwerk beidseitig verputzt
Decken:	UG/EG/DG: Betonstein-Trägerdecke, DG/Spitzb.: Holzbalkendecke
Dach:	Holzdachstuhl, Satteldach mit 40 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteineindeckung, vermutlich unzureichende Dämmung im ausgebauten Bereich, starke Schäden erneuerungsbedürftig

Treppen:	Haus 1: UG/EG/DG:	Massivbetontreppe mit Natursteinbelag, Stahlgeländer
	DG/Spitzb.:	aufgesattelte Holztreppe ohne Geländer
	Haus 2: UG/EG:	einläufige Massivbetontreppe mit Werksteinbelag, Stahlhandlauf
	EG/DG:	massive Holzwangentreppe mit Holzgeländer
	DG/Spitzb.:	Einschubtreppe, einfache Bauart

4.3 Ausbau

Untergeschoss

Wände:	überwiegend Rohwände, Anstrich
Decken:	roh
Fenster:	Kellerfenster, einfache Ausführung
Bodenbeläge:	überwiegend Rohboden
Heizung:	<p>Haus 1: Ölzentralheizung, Heizkessel Buderus, Leistung unbekannt, Baujahr angabengemäß um 1992, Stahl-Öltanks vermutlich 2000 l, Rohrleitungen in Stahl/Kupfer, baujahr- und zustandsentsprechend erneuerungswürdig, seit längerer Zeit außer Funktion.</p> <p>Haus 2: Ölzentralheizung, Heizkessel MHG, Leistung 28 KW, Baujahr unbekannt, Warmwasserspeicher, Glasfaser-Öltanks vermutlich 2000 l, Rohrleitungen in Stahl/Kupfer, baujahr- und zustandsentsprechend erneuerungswürdig, seit längerer Zeit außer Funktion.</p>

Es liegt kein Energiepass vor

Sanitärbereich:	nicht vorhanden
Türen:	nicht wertrelevant
Elektro:	einfache Ausstattung

Haus 1:

Wände:	überwiegend Tapete, Anstrich erneuerungswürdig
Decken:	überwiegend Tapete, Anstrich erneuerungswürdig
Fenster:	Holz-Fenster, ältere erneuerungswürdige Ausführung
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, PVC – ältere nicht wertrelevante Ausführung
Türen:	Standard-Holztüren
Wandfliesen:	Bad EG: noch im Rohbauzustand WC: 1,50 m hoch, neuere Standard-Ausführung
Bad DG:	Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschtisch, WC-wandhängend, neuere Standard-Ausführung
Gäste-WC EG:	Waschtisch, WC-wandhängend, neuere Standard-Ausführung
Elektro:	Standardausstattung
Heizung:	Stahlradiatoren ältere Ausführung
Balkon/Terrasse:	Rohboden bzw. Werksteinbelag Stahlgeländer einfache Ausführung mit Überdachung
Sonstige Ausstattung:	keine

Haus 2:

Wände:	überwiegend Tapete, Anstrich erneuerungswürdig
Decken:	überwiegend Nut und Federbrettverkleidung, Tapete, Anstrich erneuerungswürdig
Fenster:	Holz-Fenster, ältere erneuerungswürdige Ausführung
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, PVC – ältere nicht wertrelevante Ausführung
Türen:	Standard-Holztüren
Wandfliesen:	Bad EG: Wandhoch, neuere Standard-Ausführung
Bad EG:	Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschtisch, WC-wandhängend, neuere Standard-Ausführung

Elektro:	Standardausstattung
Heizung:	Stahlradiatoren ältere Ausführung
Sonstige Ausstattung:	keine

Garage (keine Innenbesichtigung)

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Betonbodenplatte,
Außenwände:	vermutlich Betonsteinmauerwerk, bzw. Stahlbeton
Decke:	Massivdecke mit vermutlich bituminöser Abdichtung
Tore:	zweiflügliges Holztor
Sonstiges:	Garage ist in desolaten Zustand. Unter Umständen Abriss angebracht. Es erfolgt kein Wertansatz.

Außenanlagen

Einfriedung:	Mauerwerk mit Maschendrahtzaun Mauerwerk mit Metallhoftor
Hauszugang/Einfahrt:	betoniert stark verwittert, überarbeitungswürdig
Hausumgang:	betoniert stark verwittert
Stützmauern:	gemauert, erneuerungswürdig
Bepflanzung:	in geringem Umfang Buschwerk
Sonstiges:	Überdachung in Holzkonstruktion im nördlichen Grundstücksbereich, nicht wertrelevant

4.5 Gebäudetechnische Maße u. Flächen

(aus Planunterlagen, überschlägig, bauseitige Überprüfung wird empfohlen)

Grundstücksfläche: Flur Nr. 170	761,00 m ²
Überbaute Fläche	
Wohnhaus Kellergeschoss:	214,16 m ²
Wohnhaus Erdgeschoss:	214,16 m ²
Wohnhaus Dachgeschoss:	214,16 m ²
Wohnhaus Spitzboden:	84,38 m ²
Gesamt:	726,86 m ²
Garage:	ohne Anrechnung
Dachneigung (aus Baugenehmigung)	ca. 40 Grad
Vollgeschosse	2
Garagen	2

Wohnflächen**(Angaben aus Genehmigungsunterlagen, geänderte Grundrissausführung! Überprüfung notwendig!)****Erdgeschoss Wohnung 1 (Haus 1):**

Wohnzimmer:	27,02 m ²
Esszimmer:	11,25 m ²
Küche	17,33 m ²
Speis:	5,00 m ²
Arbeitszimmer:	5,48 m ²
WC:	1,70 m ²
Flur:	3,82 m ²
Diele:	8,01 m ²
Terrasse: ohne Anrechnung	<u>0,00 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung 1 (Haus 1):	79,61 m²

Dachgeschoss Wohnung 1 (Haus 1):

Elternschlafzimmer:	15,61 m ²
Bad:	4,77 m ²
Zimmer (Dachboden)	7,30 m ²
Flur:	2,60 m ²
Diele:	6,70 m ²
Kind I:	11,76 m ²
Kind II:	14,32 m ²
Kind III:	11,25 m ²
Balkon: ohne Anrechnung	<u>0,00 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss Wohnung 1 (Haus 1):	74,31 m²

Spitzbodengeschoss Wohnung 1 (Haus 1):

Zimmer (Trockenboden):	20,00 m ²
Flur:	5,23 m ²
Abstellraum:	4,48 m ²
Zimmer (Hobby):	20,15 m ²

Wohnfläche Spitzbodengeschoss Wohnung 1 (Haus 1): 49,86 m²

Wohnfläche Wohnung 1 (Haus 1): 203,78 m²

Erdgeschoss Wohnung 2 (Haus 2):

Zimmer 1:	22,68 m ²
Zimmer 2:	13,30 m ²
Zimmer 3:	5,22 m ²
Zimmer 4:	5,94 m ²
Treppenhaus:	17,60 m ²
Terrasse: ohne Anrechnung	<u>0,00 m²</u>

Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung 2 (Haus 2): 64,74 m²

Dachgeschoss Wohnung 2 (Haus 2):

Zimmer 1:	14,00 m ²
Zimmer 2:	10,00 m ²
TRH/Trockenboden:	16,25 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss Wohnung 2 (Haus 2): 40,25 m²

Wohnfläche Wohnung 2 (Haus 2): 104,99 m²

Gesamtwohnfläche

Wohnfläche Wohnung 1 (Haus 1): 203,78 m²

Wohnfläche Wohnung 2 (Haus 2): 104,99 m²

Gesamtwohnfläche: 308,77 m²

Nutzflächen (überschlägige Annahme):

Kellergeschoss Wohnung 1 (Haus 1) ca.: 63,90 m²

Kellergeschoss Wohnung 2 (Haus 2) ca.: 52,10 m²

Garage: ohne Anrechnung

Gesamtnutzfläche: 116,00 m²

Wohn/Nutzfläche gesamt: 424,77 m²

5. Bewertung Allgemein

Definition des Verkehrswertes laut § 194 BauGB.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. D. h., es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Objektes stehen grundsätzlich folgende Bewertungsmethoden zur Verfügung.

1. Vergleichswertverfahren

Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Dieses Verfahren ist in der Regel bei Bewertungen von Eigentumswohnungen oder unbebauten Grundstücken angebracht.

2. Sachwertverfahren

Die Ermittlung am einzelnen Sachwert, insbesondere des Bodenwertes, der Gebäude und Außenanlagen. Dieses Verfahren wird in der Regel für Bewertungen von eigengenutzten Objekten verwendet.

3. Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt üblicherweise nach zu erwartender Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert. Dieses Verfahren wird in der Regel für gewerblich genutzte Objekte angewandt.

Beurteilung und Abwägung

Das **Sachwertverfahren** findet immer dann Anwendung, wenn nach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr anzunehmen ist, dass ein fiktiver Käufer nur den Preis zu zahlen bereit sein wird, den er für einen seiner Zweckbestimmung entsprechenden modernen Baukörper, abzüglich einer angemessenen Alterswertminderung aufwenden müsste. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn Eigennutzungsabsicht besteht.

Vielfach trifft dies u.a. für folgende Nutzungsarten zu:

- Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser
- Gewerbe, - und Industriegrundstücke

Da bei einem Zweifamilienwohnhaus - wie im vorliegenden Fall - anzunehmen ist, dass ein fiktiver Käufer das Objekt in der Regel zur Eigennutzung bzw. als Mehrgenerationenhaus erwirbt, sollte die Sachwertermittlung zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** wird bei solchen Grundstücken angewandt, welche zur Vermietung und Verpachtung dh. zur Ertragserzielung im Rahmen der Restnutzungsdauer bestimmt sind. Hierbei ist anhand der vorhandenen bzw. dem Objekt angemessenen und ortsüblichen Mieten der Ertrag des Bewertungsobjektes zu ermitteln. Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung von Restnutzungslaufzeit mit dem Jahresertrag.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt ein „klassisches“ Anlegeobjekt darstellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen die Voraussetzungen für die Bewertung im Sachwertverfahren vor. Das Ertragswertverfahren wird zur wertmäßigen Kontrolle herangezogen

5.1 Ermittlung des Grundwertes

Grundstücksfläche: Flur Nr. 170

761,00 m²

Die Baulandpreise sind im Bereich des Bewertungsobjektes in den letzten Jahren, von Ausnahmen und kleineren Schwankungen abgesehen, stark gestiegen. Nach aktueller Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2024) ist das Bewertungsgrundstück mit 130,00 €/m² (Wertannahme für „Neubauland“) verzeichnet. Die umliegenden Baugrundstücke werden – wie die überwiegenden bebauten Grundstücke dem „Altort“ zugeordnet und mit 85,00 €/m² bewertet. Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Main-Spessart kann das Bewertungsgrundstück auch dem Bewertungsbereich „Altort“ zugeordnet werden.

Lage, Grundstücksgröße und Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes sind für den vorgegebenen Bodenrichtwert von 130,00 €/m² nicht angemessen.

Folgende Wertkorrekturen sind nach Dafürhalten des Sachverständigen vorzunehmen:

Aufgrund beengter Grundstückszufahrt, ungünstige Hanglage 10 % Minderung

Aufgrund lagebedingter „Altortzugehörigkeit“ 10 % Minderung

Der Sachverständige erlaubt sich anzumerken, dass der Bodenwertanteil besonders im Ertragswertverfahren keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert hat. Die Anrechnung der Bodenwertanteilsverzinsung hebt weitgehend den Bodenwert auf.

Bodenwert Flur Nr. 170:

$761,00 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} \times 0,8 = 79.144,00 \text{ €}$

Es wird ein Bodenwert festgelegt in **Höhe von: 79.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die Aufwendungen, welche zum ordnungsgemäßen Erhalt des Bewertungsobjektes aufgewendet werden müssen.

Zu diesen Leistungen gehören insbesondere die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Betriebskosten und Mietausfall. Diese Leistungen werden von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zu erwartenden Mieteinnahmen einschließlich Vergütungen abgezogen. Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Betriebskosten sind nach Möglichkeit objektabhängig zu ermitteln. Bei fehlenden Angaben sind Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte heranzuziehen.

Bewirtschaftungskosten differieren je nach Objekt, Nutzung, Lage und Alter zwischen 10% und 40%. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten geht der Sachverständige von Bewirtschaftungskosten von 25 % aus.

Gesamtnutzungsdauer – Restnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer bezeichnet man den Zeitraum, den ein Neubau üblicherweise genutzt werden kann. Für Miet-/Wohngebäude wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 und 80 Jahren angenommen. Als Restnutzungsdauer bezeichnet man die Anzahl der Jahre, in denen das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzen die Restnutzungsdauer.

In der Praxis wird der Umstand von Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich berücksichtigt. Bei umfassender oder durchgreifender Modernisierung geht man üblicherweise von einer modifizierten Restnutzungsdauer (Verlängerung der Restnutzungsdauer) von 30 bis 50 Jahren aus, und zwar unabhängig davon, wann das Gebäude errichtet worden ist. Bei Wohngebäuden erfolgt häufig eine umfassende Modernisierung spätestens nach etwa 40 bis 50 Jahren. Das ist erforderlich, um das Gebäude an die sich im Zeitablauf ändernden Vorstellungen an Wohnraum, baulicher und technischer Qualität anzupassen.

Aufgrund der vorliegenden Faktoren, Alter und Ausführung geht der Sachverständige von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bei dem Bewertungsobjekt aus. Im Sachwertverfahren wird demzufolge ein **fiktives Gebäudealter** (1974) von 50 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer beträgt nach Einschätzung des Sachverständigen im vorliegenden Bewertungsfall nach der notwendigen Beseitigung des Instandhaltungsstaus 20 Jahre.

Im Ertragswertverfahren wird, nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus, vom Sachverständigen ebenso eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von insgesamt 20 Jahren angenommen. Der resultierende Jahresreinertrag wird mit dem aus angenommener Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins hervorgehenden Multiplikator vervielfältigt. Hieraus ergibt sich der Ertragswert des Gebäudes.

Liegenschaftszins

oder Kapitalisierungszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist laut Wertermittlungsverordnung nach der Art der baulichen Anlage und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Statistische Untersuchungen bzw. empirisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses liegen nicht vor. Nach Prof. Kleiber werden für Wohngrundstücke Liegenschaftszinssätze von 2,0 % bis 4,5 % empfohlen. Hierbei sind nach Kleiber objektspezifische Gegebenheiten mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Abschlag vom Liegenschaftszins -0,5% bis 1,0 %

- gute bis sehr gute Lage
- geringes bis sehr geringes wirtschaftliches Risiko
- Orts- bis Zentrumsnähe
- geringer bis sehr geringer gewerblicher Anteil
- je besser die Drittverwendungsfähigkeit

Aufschlag zum Liegenschaftszins +0,5% bis 1,0 %

- schlechte bis sehr schlechte Lage
- erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko
- Randlage bis Umlandlage
- hoher bis sehr hoher gewerblicher Anteil
- je schlechter die Drittverwendungsfähigkeit

Darüber hinaus wirken sich nach Kleiber eine kurze Restnutzungsdauer, sowie ein eventueller Modernisierungsbedarf ebenfalls erhöhend aus. In Anbetracht der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Art des Bewertungsobjektes, sowie den Konditionen auf dem Hypothekenmarkt wählt der Sachverständige einen

Liegenschaftszins von 3,5 %.

Dieser Liegenschaftszins deckt sich mit den Vorgaben des IVD, welcher für individuelle freistehende Wohnhäuser in ländlichen Wohnlagen einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 2,5 bis 4,5 % angibt.

Vergleichspreise:

Vom Sachverständigen wurden Erkundigungen über vergleichbare Veräußerungen im Bewertungsgebiet eingeholt.

Gesicherte Angaben zu Verkaufserlösen im Bewertungsbereich liegen nicht vor.

Instandhaltungsrückstau

Bei dem Bewertungsobjekt liegt ein immenser Instandhaltungsrückstau vor. Die notwendigen Arbeiten ziehen sich durch annähernd alle Gewerke. Es wurden zwar einzelne Bereiche und Zimmer einschließlich Bäder „teil“-saniert, jedoch wurden diese Arbeiten nicht abgeschlossen. Zudem liegen diesen „Modernisierungsversuche“ augenscheinlich schon länger zurück und bedürfen wiederum einer Überarbeitung.

Eine Mindestvoraussetzung zur nachhaltigen Nutzung bzw. Vermietung sieht der Sachverständige mit der Ertüchtigung und Instandsetzung von notwendigen Gebäudeteilen wie, Dach und Dachisolierung, Haustechnik und Außenbereiche. Eine genaue Ermittlung sämtlicher Instandsetzungsleistungen würde den Rahmen des Gutachtens sprengen. Die Kosten können je nach Objekt und Leistungsumfang stark differieren und geben nur einen ungefähren Kostenrahmen an. Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters unbedingt zu berücksichtigen. Ebenso sollte bedacht werden, dass die Kosten für den Instandhaltungsrückstau keine Kosten für eine Kernsanierung darstellen. Eine Kernsanierung wird insbesondere bei der Beseitigung der hangseitigen Feuchtigkeitsproblematik unter Umständen gegenüber einem Neubau finanziell unwirtschaftlich.

Für die Behebung des **Instandhaltungsrückstaues mit Dachsanierung** wird ein Leistungsbudget von insgesamt **200.000,00 €** angenommen.

Die geschätzten Kosten werden vom fiktiv ermittelten Wert abgezogen, um den tatsächlichen Sachwert bzw. Ertragswert zu erhalten.

5.2 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines:

Die Wirtschaftlichkeit eines Objektes wird durch die Ertragswertermittlung aufgezeigt. Als Grundlage hierzu dienen die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Hierbei sind die nachhaltigen zu erwartenden Mieterträge heranzuziehen und im Bereich der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist als Zweifamilienwohnhaus grundsätzlich vermietbar.

In Himmelstadt bzw. der näheren Umgebung sind Wohnhäuser bzw. Wohnungen durchaus gefragt und marktgängig. Es werden zur Zeit Mietpreise für entsprechende Wohnungen mit 6,00 €/m² bis 8,00 €/m² angesetzt.

Aufgrund der Vorgaben geht der Sachverständige von einer erzielbaren Mieteinnahme des Ertragswertobjektes von 7,00 €/m² aus.

Unter Zugrundelegung der Bemessungen sowie Mietannahmen werden folgende Mieterträge angenommen:

Gesamtwohnfläche 308,77 m² x 7,00 €/m²

Mietertrag angenommen: 2.161,39 €

Miete gesamt: pa. 25.936,68 €

Von den Einnahmen abzuziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes, welcher sich durch den angenommenen Liegenschaftszins ergibt. Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten etc. Sie werden mit einem entsprechenden Prozentsatz in Anrechnung gebracht. Die Bewirtschaftungskosten werden vom Sachverständigen im mittleren Bereich angesetzt.

Der resultierende Jahresreinertrag wird mit dem aus angenommener Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins hervorgehenden Multiplikator vervielfältigt. Hieraus ergibt sich der Ertragswert des Gebäudes. Die Instandsetzungsleistungen werden vom fiktiv ermittelten Ertragswert abgezogen, um den tatsächlichen Ertragswert zu erhalten.

Ermittlung des Ertragswertes Wohnhaus

1. Rohertrag	25.936,68 €
2. Bewirtschaftungskosten 25 %	6.484,17 €
3. Reinertrag	19.452,51 €
4. Bodenwertverzinsung 3,5 % von 79.000 €	2.765,00 €
5. Gebäudeertrag	16.687,51 €
6. Lebensdauer durchschnittlich	70,00 Jahre
7. Restnutzungsdauer nach Behebung Instandhaltungszustand angen.	20,00 Jahre
8. Rechenzins	3,50 %
9. Multiplikator (7/8)	14,21
10. vorläufiger Gebäudeertragswert	237.129,52 €
12. Bodenwert	79.000,00 €
13. vorläufiger Ertragswert	316.129,52 €
14. Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Instandsetzung zur Vermietung	-200.000,00 €
15. Ertragswert	116.129,52 €
14. Ertragswert (rd)	116.000,00 €

5.3 Ermittlung des Sachwertes

Allgemeines:

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt sich aus dem umbauten Raum bzw. überbauten Fläche des Bauwerkes, multipliziert mit den angenommenen Herstellungskosten zum Stichtag. Die zur Herstellung des Gebäudes erforderlichen Baunebenkosten sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Für das vorliegende Objekt wurde die Berechnungsmethode nach NHK 2010 gewählt.

Die zu erwartende Restnutzungsdauer ist nicht unbedingt gleichzusetzen mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung des Objektes. Sie hängt vielmehr in hohem Maße vom Pflege- u. Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist vom Sachverständigen entsprechend zu bewerten.

Die Alterswertminderung ist nicht unbedingt mit der Differenz von Lebensdauer und Gebäudealter gleichzusetzen. Vielmehr spielen vielfältige Faktoren wie Nutzung, Verschleiß, Ausstattung und Unterhalt u.a. eine wesentliche Rolle in der Beurteilung. Für Gebäude, welche einem höheren Verschleiß unterliegen, wie Fabrik- und Werkstattgebäude aber auch Gebäude mit aufwendiger Ausstattung wie Hotels, Krankenhäuser wird in der Regel die Wertminderung nach „Ross“ angewendet. Dies gilt auch für Gebäude welche nachlässig oder gar nicht unterhalten werden, wie Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Ebenfalls sind über die normale Altersabnutzung des Objektes hinausgehende Schäden oder Mängel zu berücksichtigen und zu beurteilen. Hierbei sind überschlägig die anzusetzenden Kosten zu schätzen, die den zum Stichtag ermittelten Gebäudezeitwert beeinträchtigen.

Gebäude mit normaler Ausstattung und durchschnittlicher baulicher Unterhaltung werden nach derzeitigen Wertermittlungsrichtlinien linear abgeschrieben.

Gebäudeart und Gebäudekennwert der NHK 2010

Gebäudeart: Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaus Typ.2.01

Einschließlich 17 % Baunebenkosten

Standardstufe: 2,0 Wohnhaus

Korrekturfaktor 1,0
685,00 €/m² (inkl. 19 % NK)

BGF: Brutto-Grund-Fläche NHK 2010:

KG:	214,16 m ²
EG:	214,16 m ²
DG:	214,16 m ²
Spb.:	84,38 m ²
Gesamt Brutto-Grund-Fläche NHK 2010:	726,86 m ²

Ermittlung des Sachwertes Wohnhaus:

1. BGF nach NHK 2010 gesamt Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaus	726,86 m ²
2. Kostenkennwert NHK 2010, Typ 2.01 Standardstufe 2,	685,00 €
3. Besondere Bauteile: z.B.Terrassen, Balkon, Überdachung etc.	5.000,00 €
4. Außenanlagen z.B. Einfriedung, etc. angen.	2.000,00 €
5. Herstellungskosten NHK 2010	504.899,10 €
6. Baupreisindex zum Stichtag (2024)	1,812
7. Gebäudewert	914.877,17 €
8. Nutzungsdauer gesamt	70,00 Jahre
9. Alterswertminderung "linear" (50/70 Jahre)	71,43 %
10. Alterswertminderung aus 7	653.496,76 €
11. vorläufiger Gebäudesachwert	261.380,41 €
12. Bodenwert	79.000,00 €
13. vorläufiger Sachwert	340.380,41 €
14. Sachwertfaktor/Marktanpassung angenommen	1,00
15. marktangepasster vorläufiger Sachwert	340.380,41 €
16. Besondere Objektspez. Grundstücksmerkmale (BOG) angenommen	-200.000,00 €
17. Sachwert	140.380,41 €
18. Sachwert rd.	140.000,00 €

Schlussbemerkung:

Das Gutachten wurde unter Zuhilfenahme von zur Verfügung gestellten Bauunterlagen, technische Berechnungen, Auskünfte des Eigentümers, erstellt. Eine Nachberechnung bzw. detaillierte Prüfung der Unterlagen konnte im Rahmen des Gutachtens nicht stattfinden.

Unzulängliche und verdeckt liegende Bauteile konnten ebenso nicht geprüft werden.

Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Wärme- u. Schallschutz, Schädlingsbefall etc. wurden ebenfalls nicht vorgenommen.

Über evtl. im Bauwerk oder Grundstück befindlichen Altlasten (z. B. Formaldehyd, Asbest, etc.) kann keine Aussage getroffen werden. Diese Untersuchungen müssen von spezialisierten Technikern vorgenommen werden und würden den Rahmen dieser Grundstücksbewertung sprengen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung zulässig. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten, noch für Teile daraus übernommen.

Estenfeld, den 21.08.2024

.....
Architekt Dipl. Ing.(FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten



Umfeld von Osten



Zugangssituation



Haus/Wohnung 2



östliche Fassade



Innenhoffläche



südlich angrenzender Fußweg



nördlicher Zugang Haus/Wohnung1



westlicher Fassadenausschnitt



Garage



Zugang Haus/Wohnung 2



nördlicher Fassadenausschnitt



Fassadenausschnitt Haus1/Haus2



Spitzboden Haus 1



Marderbefall Spitzboden



Treppe DG/Spitzboden Haus 1



Zimmer Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss Haus 1



Balkon Dachgeschoss Haus 1



Bad Dachgeschoss Haus 1



Bad Dachgeschoss Haus 1



Bad Dachgeschoss Haus 1



Treppenhaus Dachgeschoss Haus 1



Umbaumaßnahme Erdgeschoss Haus 1



Zimmer Erdgeschoss Haus 1



Zimmer Erdgeschoss Haus 1



WC Erdgeschoss Haus 1



Keller Haus 1



Keller Haus 1



Heizung Haus 1



Heizung Haus 1



Öllager Haus 1



Installationsdetail



Bad Erdges choss Haus 2



Bad Erdges choss Haus 2



Zimme r Erdges choss Haus 2



Zimme r Erdges choss Haus 2



Zimmer Erdgeschoss Haus 2



Deckendetail Erdgeschoss Haus 2



Zimmer Dachgeschoss Haus 2



Zimmer Dachgeschoss Haus 2



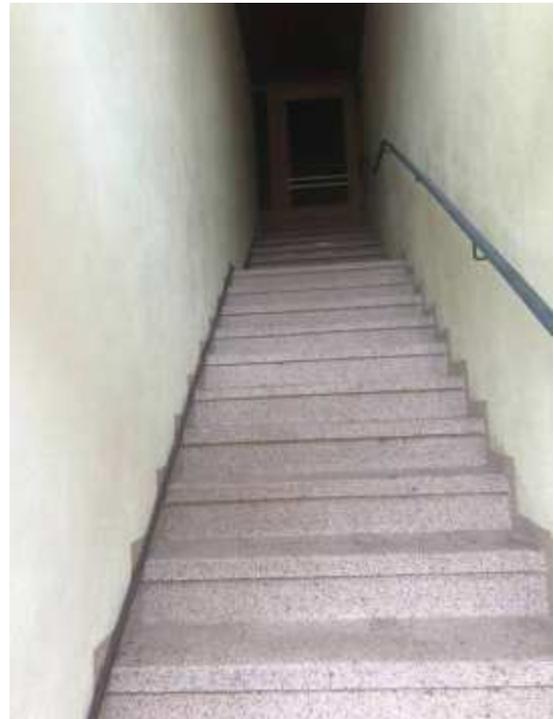
Einschubtreppe Zum Spitzboden



Treppe zum Dachgeschoss



Mängeldetail Dachkonstruktion



Treppe zum Erdgeschoss Haus 2



Heizung Haus 2



Heizung Haus 2



Keller Haus 2



Öllager Haus 2



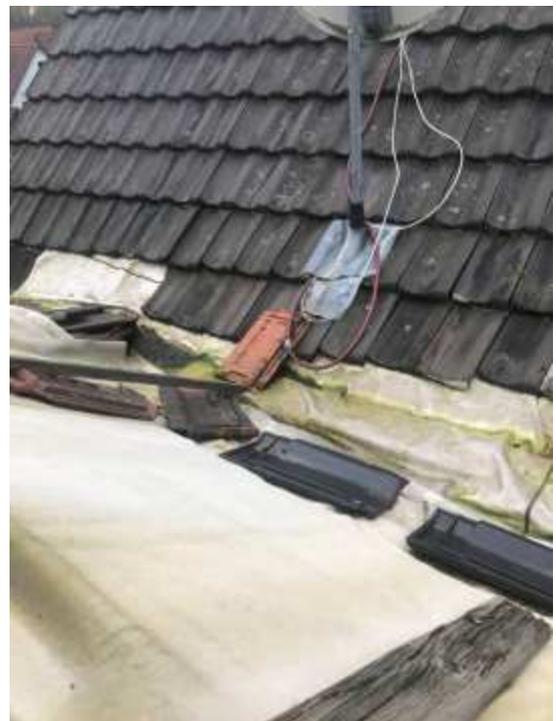
Keller Haus 2



Garage Haus 2



Installationsdetail Elektro



Mängeldetail Dach



Mängeldetail Dach



Mängeldetail Dach



Mängeldetail Garagendach



Mängeldetail Garage



nördlicher Gartenbereich Überdachung



Außenanlagen

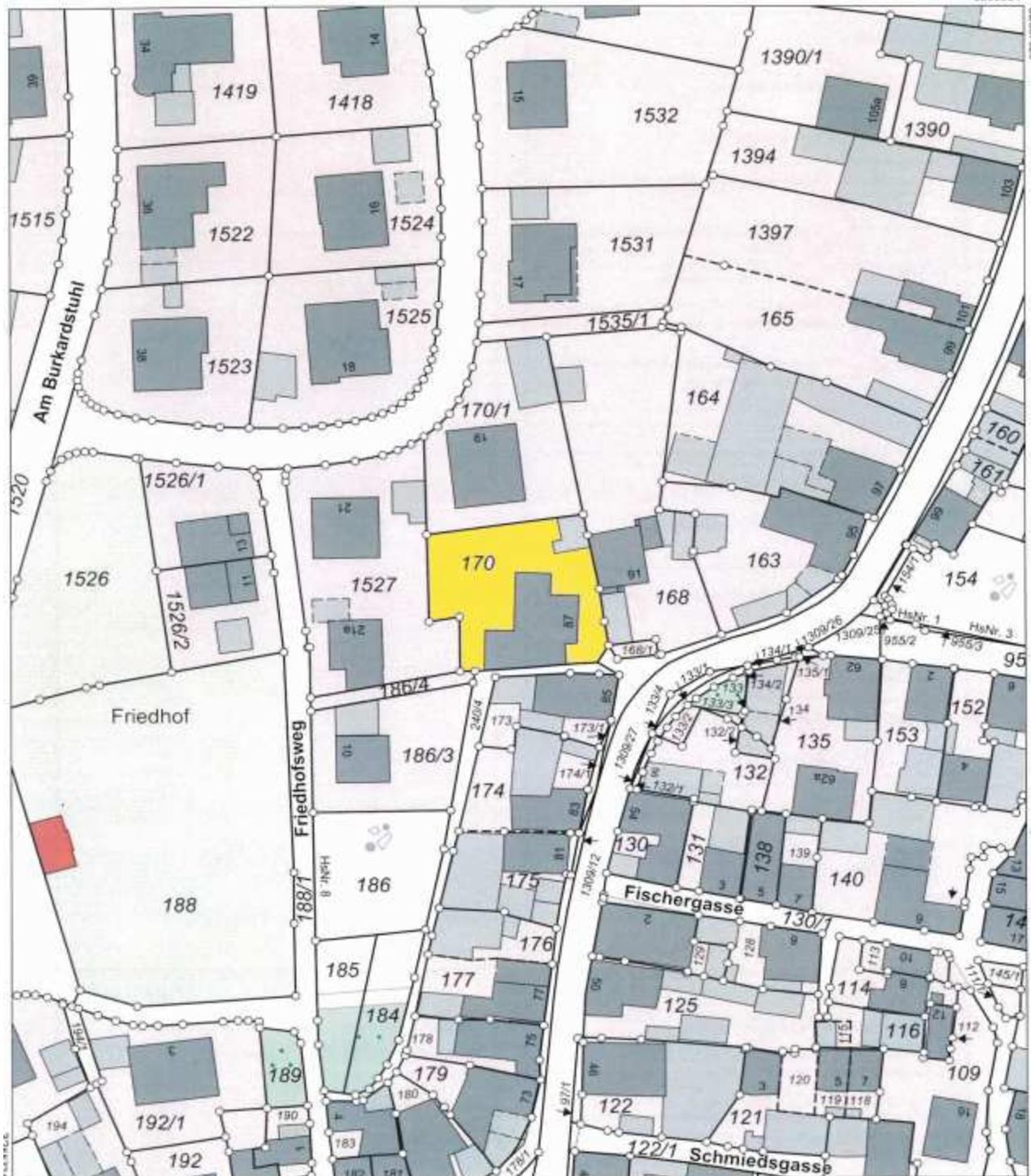


Außenanlagen

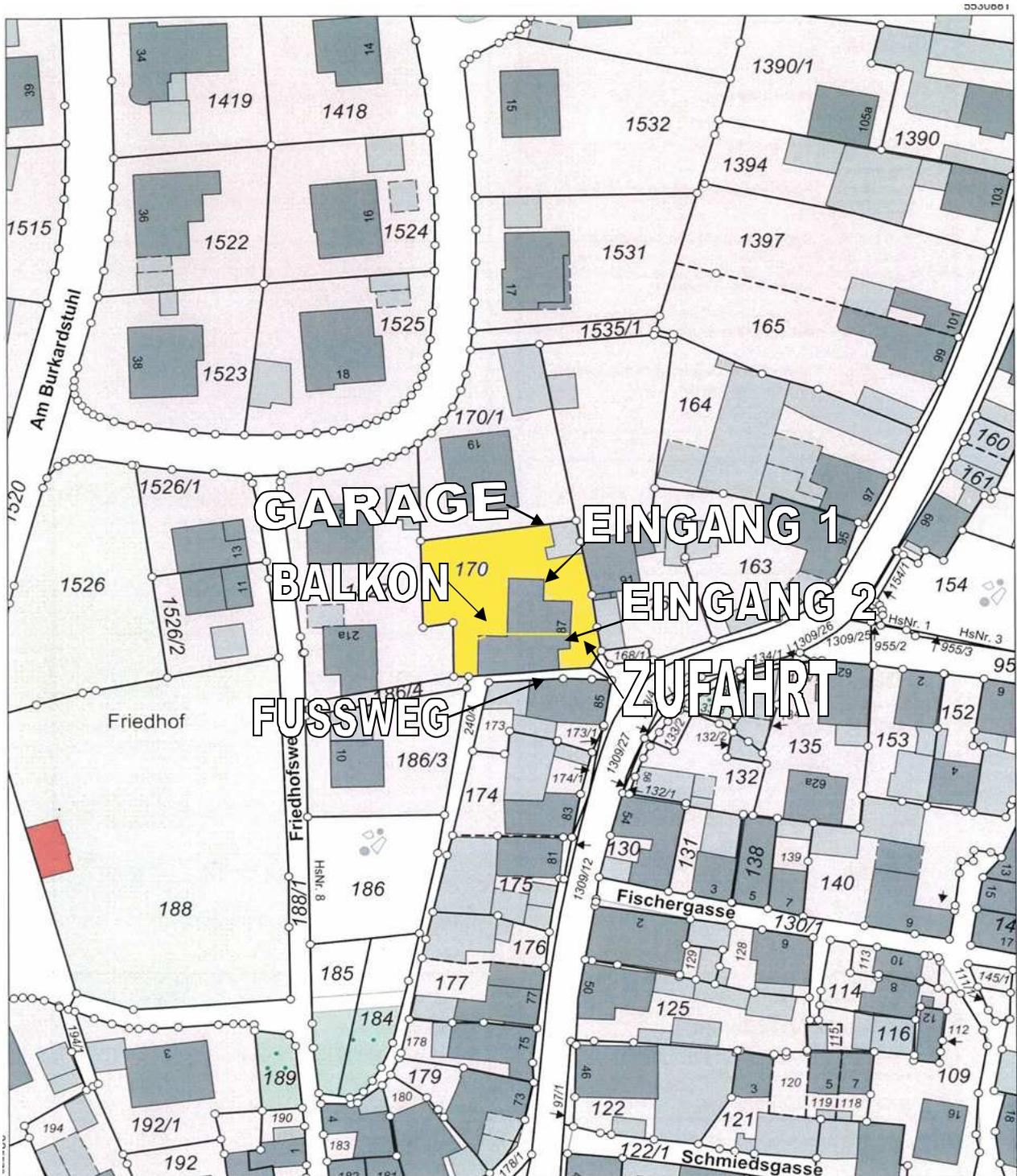


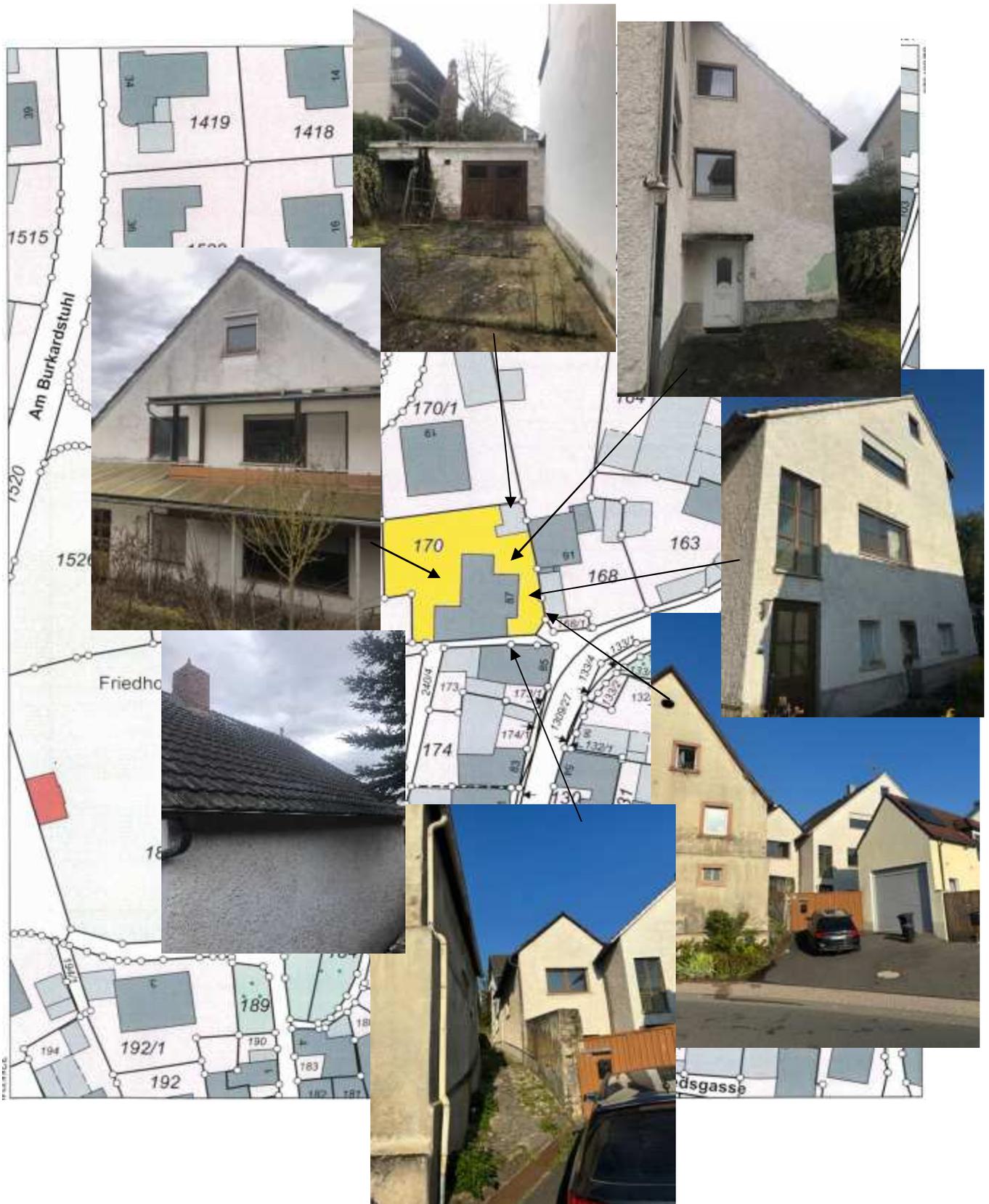
Außenanlagen

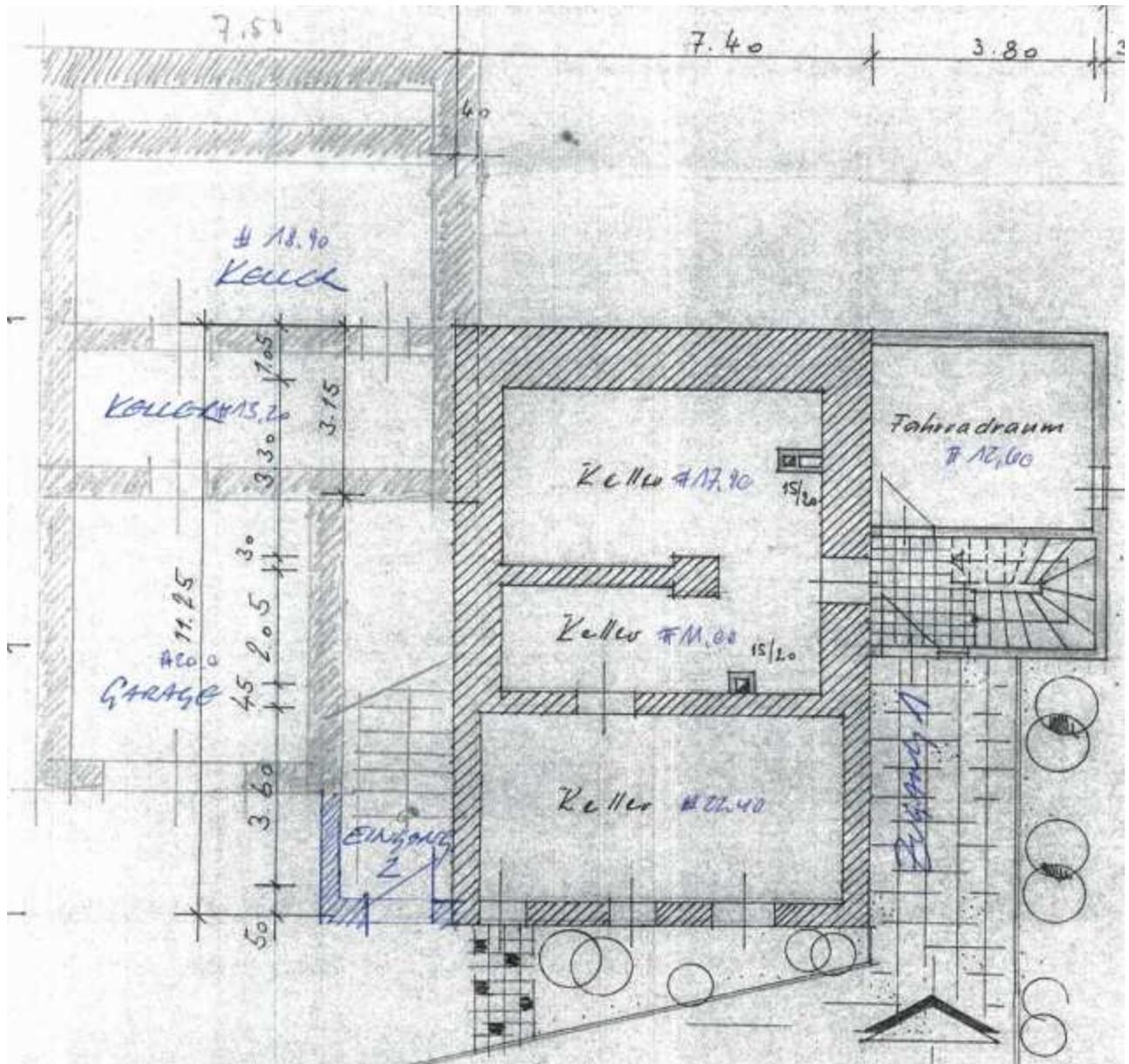
Amtlicher Lageplan



Übersichtsplan

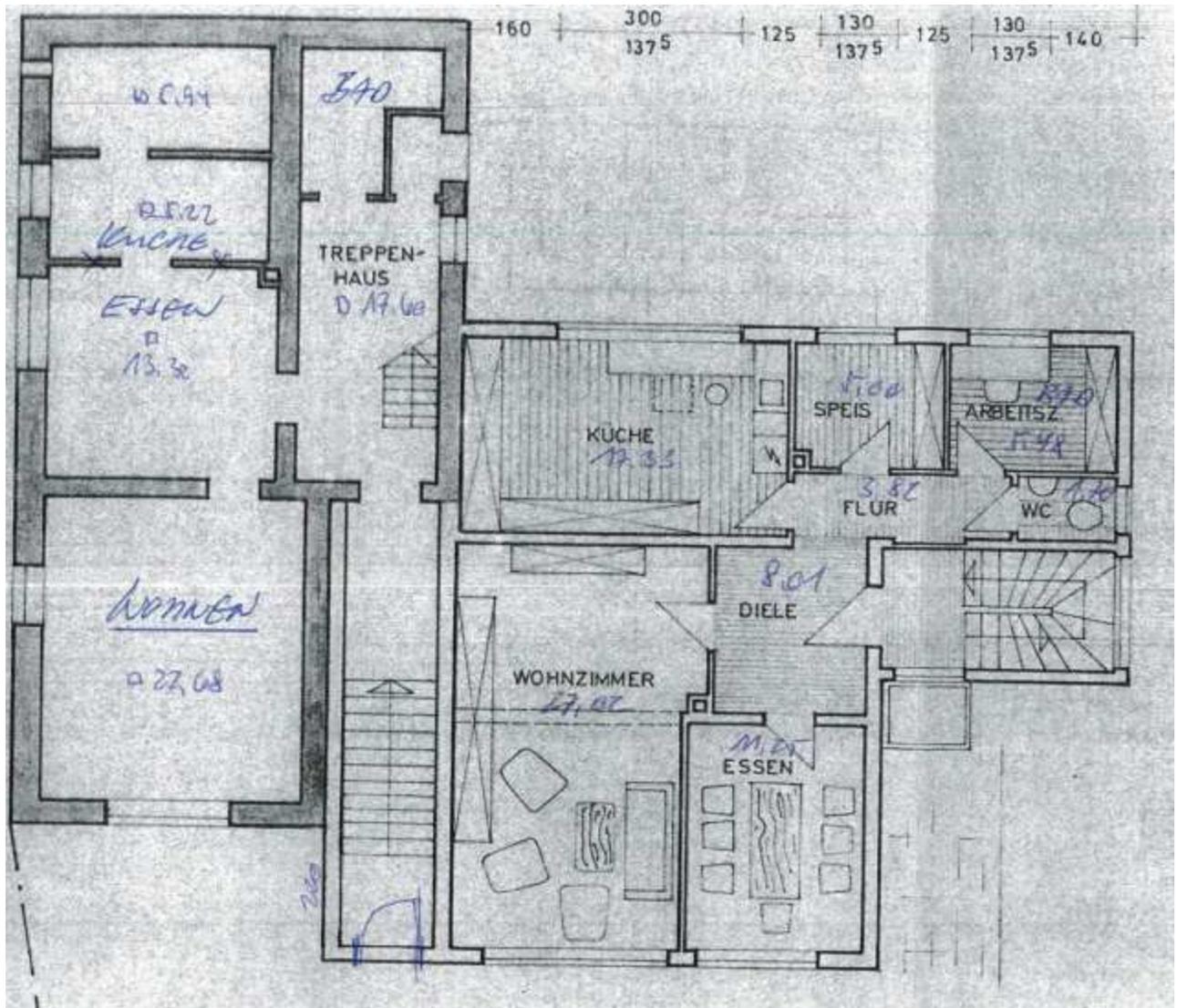




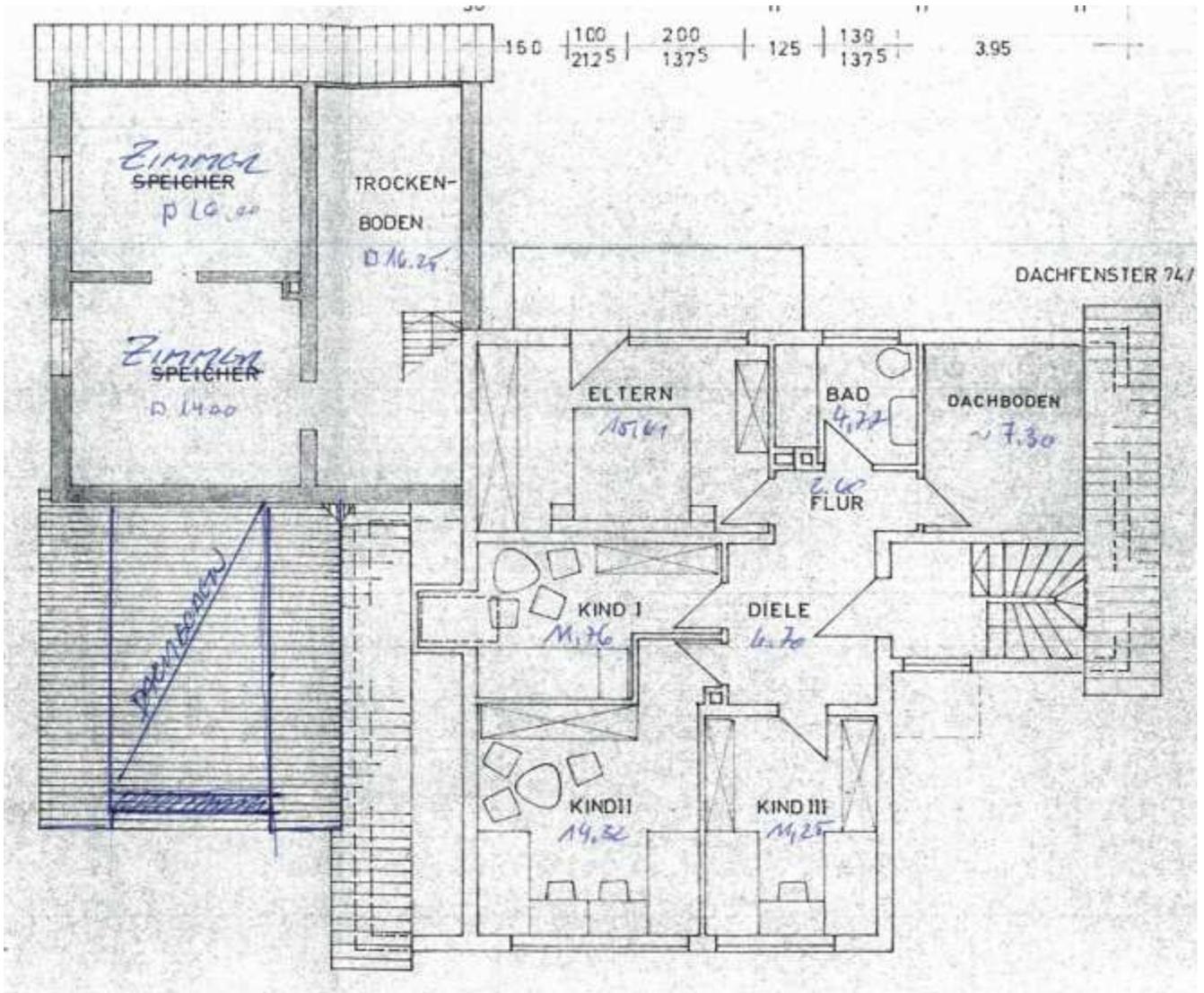


Grundrissänderung
bauseitige Überprüfung erforderlich!

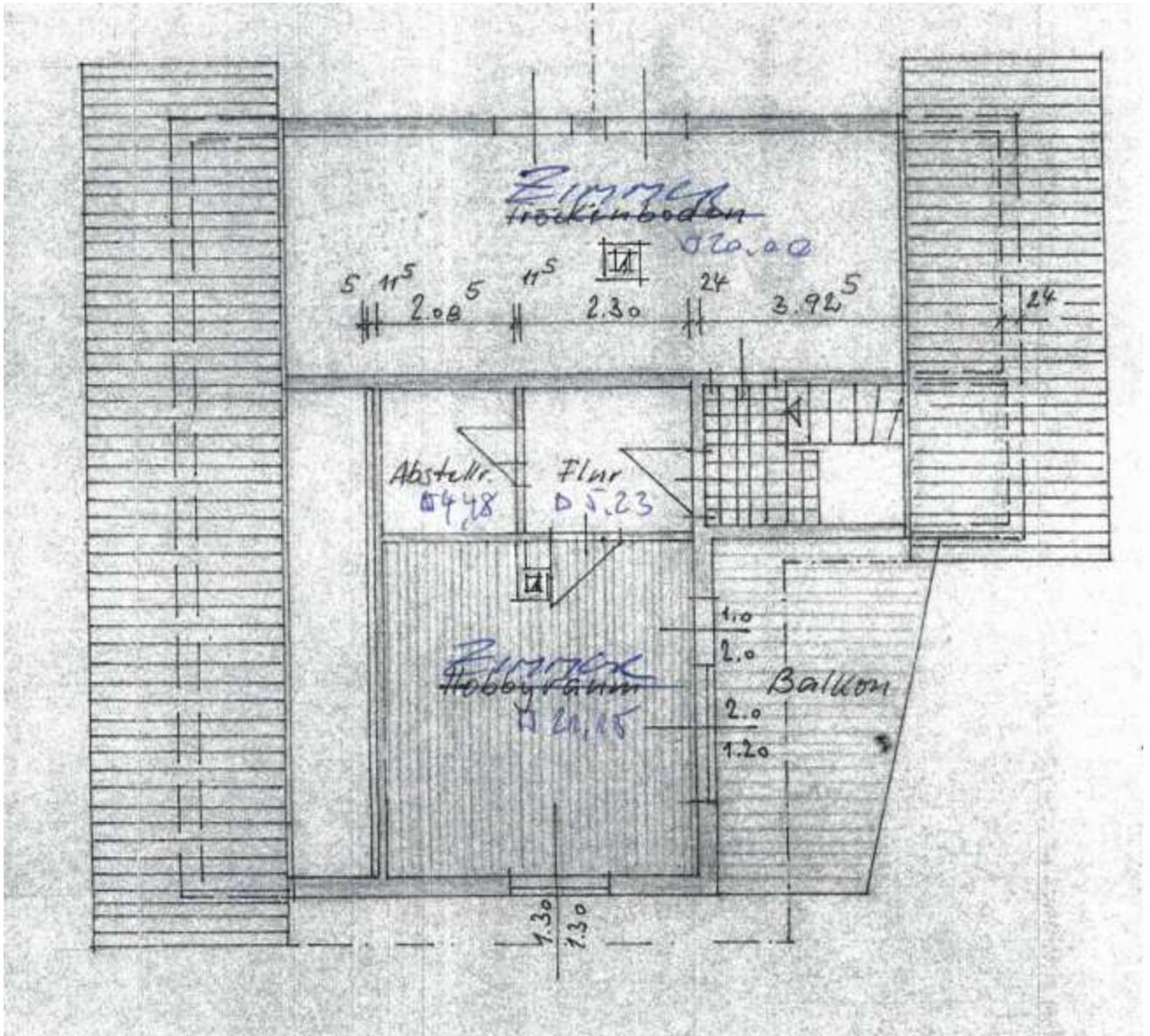
Grundriss Erdgeschoss



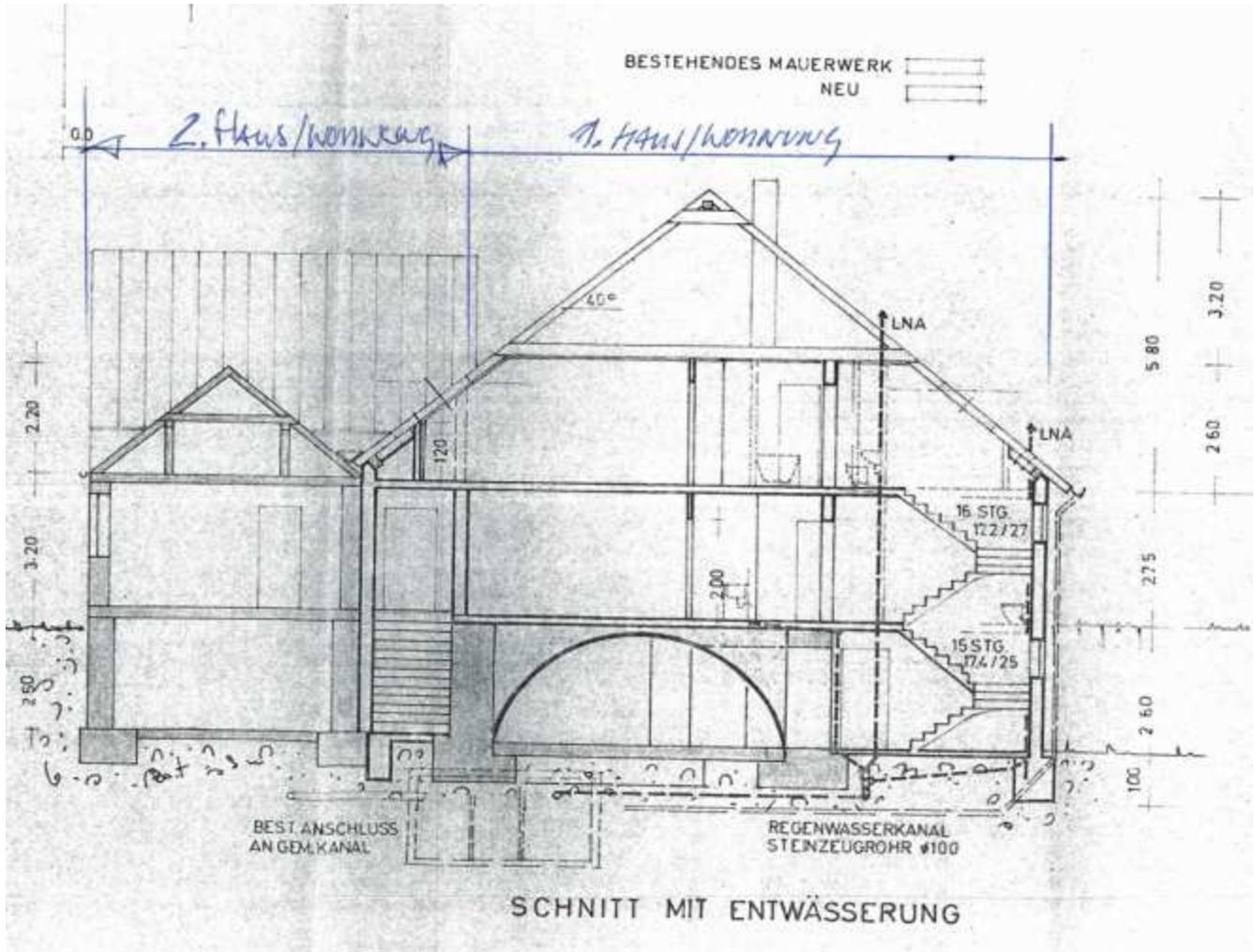
Grundrissänderung
bauseitige Überprüfung erforderlich!

Grundriss Obergeschoss

Grundrissänderung
bauseitige Überprüfung erforderlich!
!

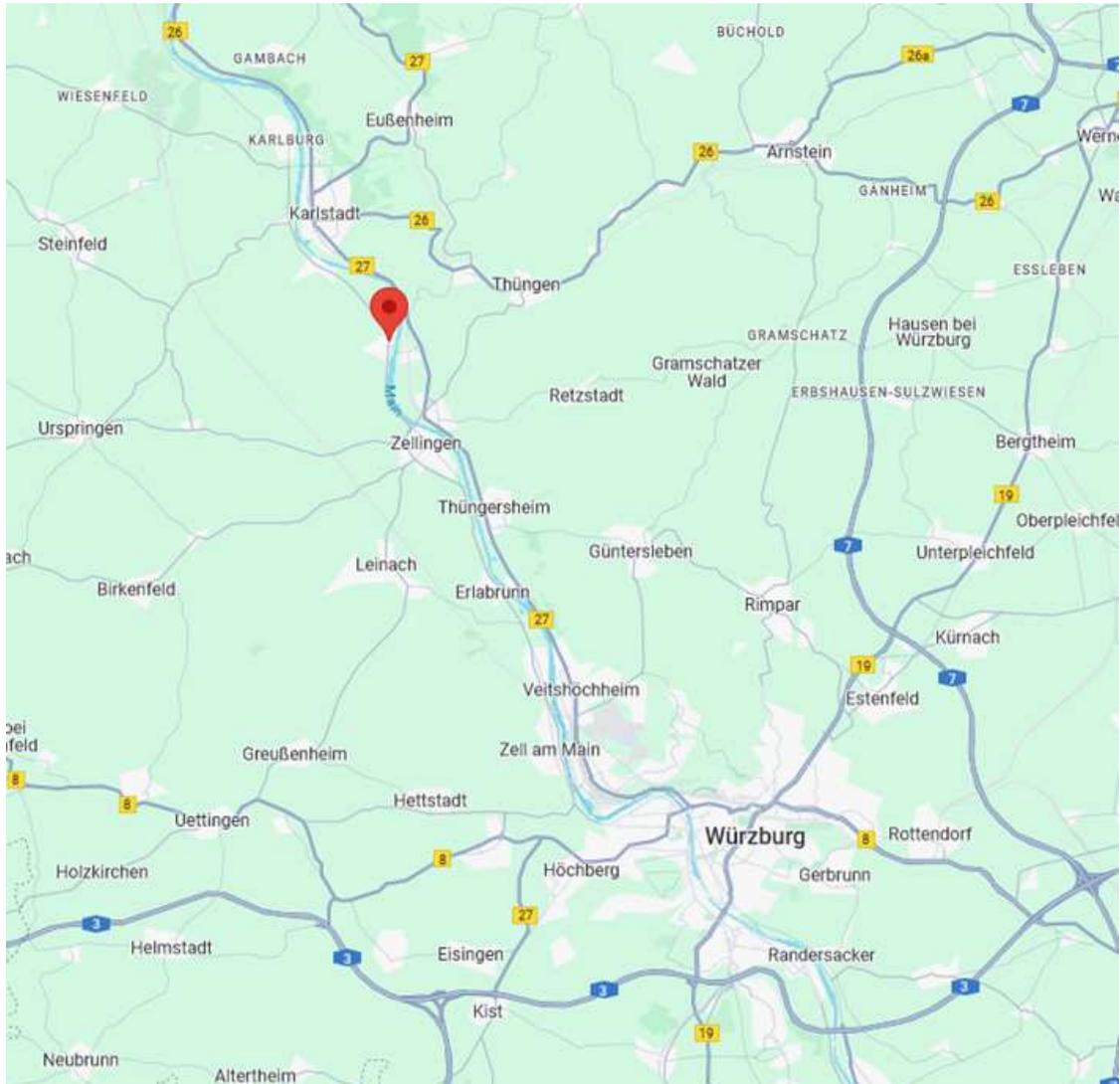


Grundrissänderung
bauseitige Überprüfung erforderlich!

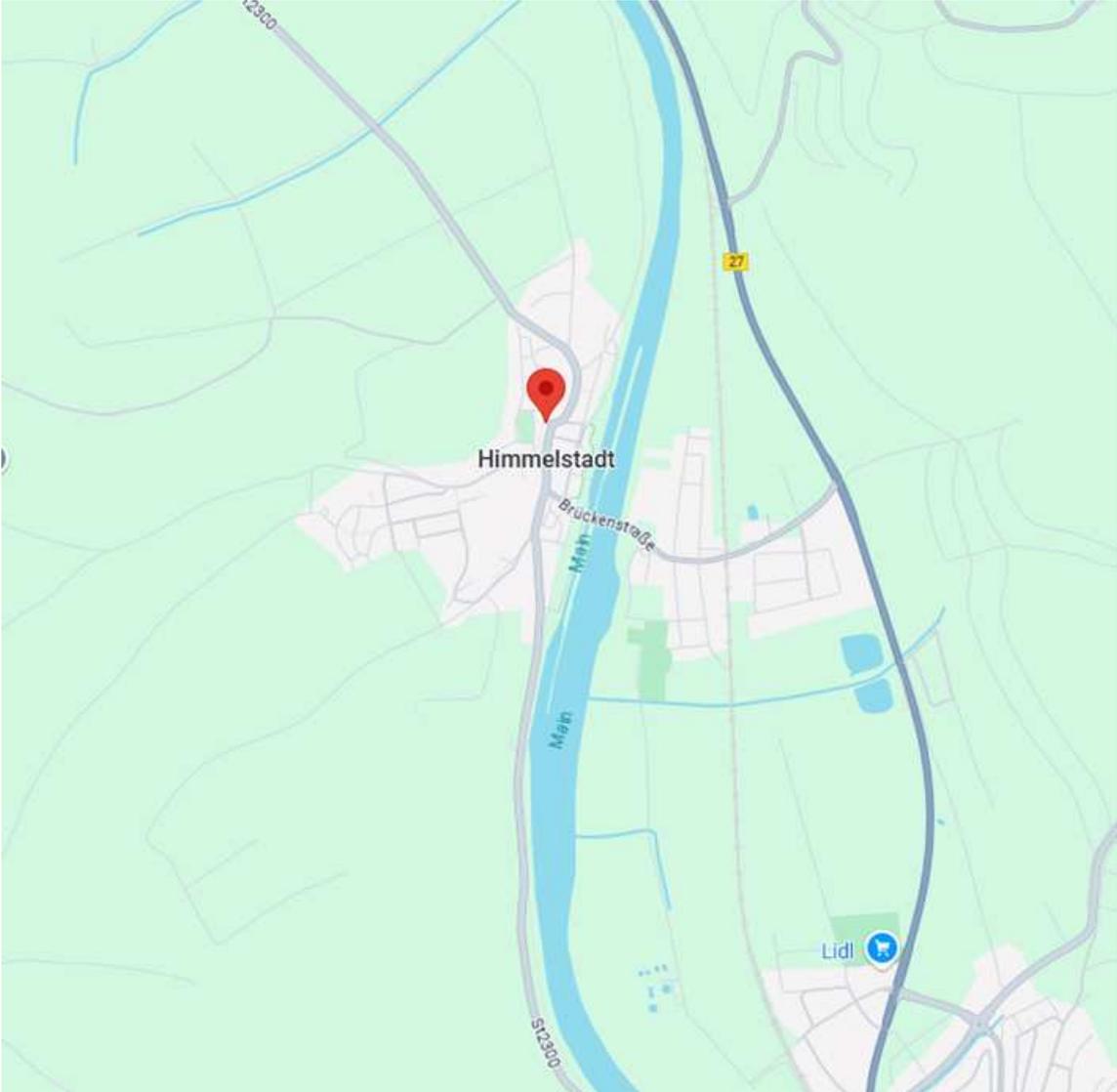


Grundrissänderung
bauseitige Überprüfung erforderlich!

Makrolage



Mikrolage



Mikrolage

