

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg  
-Vollstreckungsgericht-  
Ottostr.5

97070 Würzburg

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des **Flst. 64/1, in 97353 Wiesentheid, OT Geesdorf, Federwasen 1a**  
zum Qualitätsstichtag 05.12.2025



**Fl.St. 64/1, bebaut mit Wohnhaus und Garage**

**€ 202.000,00**

**2K 69/25**

Fertigstellung 24.01.2026

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten enthält **23 Seiten**. Der Anhang umfasst Seite 24-31.  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Geschäftszeichen 2K 69/25**

**1. Zusammenstellung wesentlicher Daten**

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1.3 Antragsgegner + Eigentümer	XXXXXXXX XXXXXXXX Federwasen 1a, 97353 Wiesentheid-Geesdorf
1.4 Auftragsinhalt	<b>Verkehrswertermittlung im Zuge der Vollstreckung</b>
1.5 Wertermittlungsgrundlagen	<b>BauGB</b> – Baugesetzbuch, <b>BauNVO</b> - Baunutzungsverordnung <b>ImmoWertV</b> – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 <b>WertR</b> – Wertermittlungsrichtlinien <b>Sprengnetter, Dr. Hans Otto:</b> Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen <b>Sprengnetter, Dr. Hans Otto:</b> Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen Band I - XII <b>Kleiber,</b> Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekt	Fl.St.64/1 mit Wohnhaus und Garage
1.7 Ortstermin + Qualitätsstichtag	05.12.2025
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Elke Sedlacek (Gutachterin) xxxxxxxxxxxx war nicht anwesend
Anmerkung:	Der Zutritt zum Gebäude war nicht möglich. Die Beschreibungen orientieren sich an den Bauplänen, den Erkenntnissen vor Ort und meinen sonstigen Recherchen. Sie sind daher unter Vorbehalt zu sehen. Das Objekt wird im <u>derzeitigen Zustand</u> bewertet weil der erforderliche Kostenaufwand für die Renovierung von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten des Erwerbers abhängig ist und – vor allem bei fehlender Innenbesichtigung - nicht seriös beziffert werden kann. Der altersgemäße Zustand wird im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt in den Rechenverfahren nur ein pauschal geschätzter Abzug für sofort erforderliche Reparaturen und ein Risikoabschlag wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung..

### Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind u.a.:

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

---

Gutachterausschuss LKR Kitzingen, Frau Göllner  
 - Bodenwert

---

Grundbuchamt Kitzingen, Frau Voll  
 - Grenzabstandsrechte, Urkunden

---

Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid, Bauamt, Herr Kilian  
 - Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, Altlasten  
 - Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen

---

Kaminkehrer Constantin Stadter, 92507 Nabburg, Unterer Weinberg 10  
 - Auskunft zur Heizanlage

---

### Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2-3
2. Grund- und Bodenbeschreibungen	Seite 4-6
3. Beschreibung der Gebäude	Seite 6-9
Außenanlagen	Seite 10
4. Berechnungen für Wohnhaus (A) + Garage (B) Bruttogrundfläche, Wohnfläche	Seite 10-11
5. Mieten	Seite 11
6. Verkehrswertermittlung Grundstücksdaten, Verfahrenswahl und Begründung	Seite 12-21
6.1 Bodenwertermittlung	Seite 13
6.2 Sachwertverfahren	Seite 14-19
6.3 Ertragswertverfahren	Seite 20-22
7. Verkehrswert	Seite 23
Schlussbemerkung	Seite 23
Anhang (Lagepläne, Bauzeichnungen, Fotos)	Seite 24-31

## 2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

<b>Lage</b>		
Bundesland/Bezirk/Kreis:	Bayern / Unterfranken / Kitzingen	
Ort und Einwohnerzahl:	Markt Wiesentheid, 10 Gemeindeteile (ca.4.875 Einwohner), OT Geesdorf, (ca. 370 Einwohner), Kita, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheker sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Umfeld (Wiesentheid) vorhanden; öffentlicher Personennahverkehr über Busnetz	
Entfernungen:	Kitzingen	ca. 21,0 km (~ 22 min. Fahrzeit)
	Wiesentheid	ca. 2,5 km (~ 3 min. Fahrzeit)
	Würzburg	ca. 31,0 km (~ 36 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	Ortmitte, direkt an der Sportanlage	
Lagequalität:	mittel, im Ortskern	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzung	
Immissionen:	vermutlich zeitweise Lärmbeeinträchtigungen bei Fußballspielen in der Sportanlage; während des Ortstermines waren keine Immissionen feststellbar	
<b>Gestalt und Form</b>		
Fl.Nr. 64/1	Grundstücksgröße: 228 m <sup>2</sup> , Bemerkung: nahezu rechteckig	
<b>Erschließung</b>		
Straßenart	Anliegerstraße, asphaltiert, kein Gehweg; Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden	
Versorgungsanschlüsse/ Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser, Kanal aus öffentlicher Versorgung;	
Grenzverhältnisse; nachbarl. Gemeinsamkeiten	Grenzbebauung zu Flst.64; Grenzbebauung mit Nebengebäuden zu Flst. 62	
Baugrund, Grundwasser <sup>1</sup>	normaler Baugrund vorausgesetzt	

<sup>1</sup> Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

**Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

**Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Geesdorf, Blatt 298 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1*)	„Grenzabstandsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst.62; Gleichrang mit Abt.II/2; gemäß Bewilligung vom 13.06.1977; eingetragen am 23.06.1977.“
Abt.II/2*)	„Grenzabstandsrecht für Freistaat Bayern; Gleichrang mit Abt.II/1; gemäß Bewilligung vom 13.06.1977; eingetragen am 23.06.1977.“
Abt.II/3	Sanierung „Ortsteile Wiesentheid“ wird durchgeführt; eingetragen am 03.11.2015.“
Abt.II/3	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 2K 69/25); eingetragen am 08.10.2025. “

Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

\*) Zu Abt.II/1+2

Inhalt der Dienstbarkeit ist die Übernahme einer Abstandsfläche auf Flst.64 für das Nachbar-Flst.62.

Der Vertrag über die Grenzabstandsflächen (Urk.R.Nr.899/197 vom 10.Juni 1977) mit der Skizze des Ausübungsbereichs wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt.

**Öffentlich-rechtliche Situation**

**Bauplanungs- + Bauordnungsrecht**

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt liegt im Sanierungsgebiet. Laut Auskunft der VG Wiesentheid gilt die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Dorfgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der VG Wiesentheid im Innenbereich und damit <u>nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans</u> . Es unterliegt <u>§ 34 BauGB</u> (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	Grundstücksqualität baureifes Land

Anmerkung:

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

**Erschließungsbeitragsituation**

Beitrags- und Abgabensituation:	Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft wird die Kläranlage Wiesentheid aktuell erweitert. Damit stehen in geraumer Zeit Verbesserungsbeiträge an.
---------------------------------	--

## Bodenbelastungen

Die Nachfrage bei der VG Wiesentheid sowie die Ortsbesichtigung ergaben keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).  
Im vorliegenden Gutachten werden ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

## Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt.  
Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wohnhaus wird vom Eigentümer bewohnt.

## 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

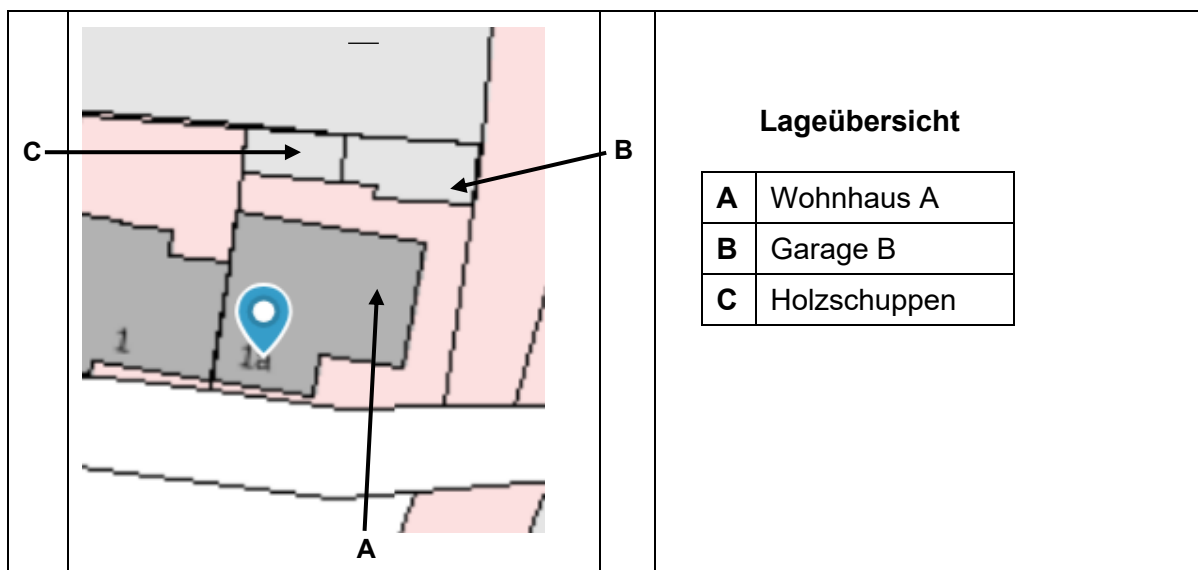
Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude wird insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des Eigentümers, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.



Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.



**Wohnhaus (A)**

**Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)**

	<p><b>Wohnhaus (A)</b></p> <p><b>Gebäudetyp:</b> Einfamilienwohnhaus                  bestehend aus Keller, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden</p>	
<p><b>Baujahr:</b></p>	<p>ca. 1977</p>	
<p><b>Modernisierungen:</b></p>	<p>Nicht bekannt</p>	
<p><b>Außenansicht:</b></p>		<p>Putz + Anstrich (<i>Putzschäden, Abplatzungen, etc.</i>)</p> <p>Beispiel Fensterleibung</p>

**Ausführung und Ausstattung (A)**

<p><b>Konstruktionsart:</b></p>	<p>Massivbauweise</p>	
<p><b>Fundamente:</b></p>	<p>Beton</p>	
<p><b>Außenwände:</b></p>	<p>KG-Mauerwerk, d=36,5cm; ab EG. Mauerwerk, d=30cm</p>	
<p><b>Innenwände:</b></p>	<p>vermutlich Mauerwerk</p>	
<p><b>Decken:</b></p>	<p>Stahlbetondecken über KG. + EG.; Holzbalkendecke über DG;</p>	
<p><b>Dach:</b></p>	<p>Dachkonstruktion                  Dacheindeckung:</p> 	<p>Satteldach mit Aufbauten (an Rückseite)                  Ziegeldeckung;                  Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupfer;                  Kaminkopf verklindert,                  Gauben (Rückseite), mit Zinkblech verkleidet</p>
<p><b>Fenster:</b></p>	<p>Alufenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit, PVC-Rollos, (<i>energetisch nicht mehr zeitgemäß</i>),</p>	
<p><b>Außentüren:</b></p>	<p>Hauseingangstür in Aluminium mit Drahtverglasung aus der Bauzeit, (<i>energetisch nicht mehr zeitgemäß</i>),</p>	

<b>Innentüren:</b>	Nicht bekannt	
<b>Treppen:</b>	Hauseingang  Innentreppe	zwei Eingangsstufen, gefliest ( <i>beschädigt</i> ) vermutlich Massivtreppe vom KG zum EG, offene Holztreppe auf Stahlkonstruktion ab Erdgeschoss
<b>Elektroinstallation:</b>	vermutlich bauzeitübliche Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen; SAT-TV, Dachständer	
<b>Heizung:</b>	<u>Öl-Zentralheizung</u> Wärmetauscher, DE, Bj 2000 Brenner Fa. Weishaupt, WL 10b, Bj 1996 Ein Energieverbrauchsausweis gem. der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates wurde nicht vorgelegt.	
<b>Sanitär:</b>	Nicht bekannt	
<b>Fußböden:</b>	Nicht bekannt	
<b>Wandbekleidungen:</b>	Nicht bekannt	
<b>Deckenbekleidungen:</b>	Nicht bekannt	

**Nutzungseinheiten (A)**

KG.	Vorraum, Heizraum, Öllager, 3 Keller
EG.	Diele, Küche, Wohnen, Schlafen, Kind, Bad/WC
DG.	Das vermutlich später ausgebaute Dachgeschoss war nicht zu sichten.
Spitzboden:	vermutlich Lagerfläche

**Zustand des Gebäudes (A)**

<b>Belichtung/Besonnung:</b>	gut
<b>Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:</b>	vermutlich durchgehend bauzeittypischer Standard, <i>für heutige Ansprüche energetisch nicht ausreichend</i>
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Putzschäden und Abplatzungen an den Fassaden</i></li> <li>- <i>Fliesenschäden im Eingangsbereich</i></li> <li>- <i>die Fenster sind kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftig</i></li> <li>- <i>alle Leitungssysteme sind aus der Bauzeit und damit schadensanfällig</i></li> </ul>
<b>Grundrissgestaltung</b>	zweckmäßig
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich in einfachem bis mittlerem Standard errichtet. Es besteht Modernisierungstau da – nach meinen Recherchen - seit der Bauzeit keine wesentlichen Investitionen durchgeführt wurden.

## 2.2 Garage (B)

	<p><b>Gebäudetyp: 14.1</b>  <u>Einzelgarage</u>                  mit Geräteraum</p>
Baujahr:	1985
Modernisierungen:	Nicht erkennbar
Außenansicht:	Putz + Anstrich ( <i>Putz z.T. ausgebrochen</i> ) Holzverkleidung über Tor ( <i>abgewittert</i> )

## **Ausführung und Ausstattung (B)**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Dach:	Welleternit auf Holzkonstruktion
Boden:	Beton
Wände:	Ziegelmauerwerk, d=24cm, außen verputzt,
Fenster:	Holzfenster ( <i>abgewittert</i> )
Tor:	1 Stahlkipptor (Handbetrieb)
Technik:	vermutlich Beleuchtung
Mängel:	<i>Putzschäden und abgewitterte Holzverkleidung über dem Tor</i>
Allgemeinbeurteilung:	Der Gebäudezustand ist ausreichend.



**Wohnflächen** (lt. Baueingabe 1977)

lfd. Nr.	Raumbezeichnung		Raumteilbezeichnung (+/-)	ermittelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwert -faktor	Wohnfläche (Raum) (m <sup>2</sup> )
<b>Erdgeschoss (A)</b>						
1	Schlafzimmer	+	gesamt	14,70	1,0	14,70
2	Wohnzimmer	+	gesamt	18,98	1,0	18,98
3	Kinderzimmer	+	gesamt	8,51	1,0	8,51
4	Küche	+	gesamt	9,63	1,0	9,63
5	Diele	+	gesamt	9,22	1,0	9,22
6	Flur	+	gesamt	9,65	1,0	9,65
7	WC	+	gesamt	2,06	1,0	2,06
8	Bad		gesamt	6,28	1,0	6,28
					=	<b>79,03</b>
					./. 3% Putzabschlag	2,37
					=	76,66
					<b>WFI – EG/A2 □</b>	<b>Ansatz 77,00</b>

<b>Dachgeschoss (A) - (lt. Bauantrag 1977, noch unausgebaut)</b>						
1	Trockenraum	+	gesamt	13,48	1,0	13,48
2	Abstellraum	+	gesamt	12,87	1,0	12,87
3	Dachboden	+	gesamt	23,35	1,0	23,35
4	Treppenvorplatz	+	gesamt	6,59	1,0	6,59
					=	<b>56,29</b>
					./. 3% Putzabschlag	1,69
					=	54,60
					<b>WFI – DG/A □</b>	<b>Ansatz 54,00</b>
<b>Gesamt-Wohnfläche (A)</b>					<b>ca.</b>	<b>131,00m<sup>2</sup></b>

Nach meinen Recherchen wurde das Dachgeschoss nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Hierfür stehen keine Grundrisspläne mit Maßangaben zur Verfügung. Hilfsweise wurden hier die Raummaße des DG nach den Angaben im Bauantrag 1977 herangezogen.

**5. Mieten**

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Mieten, die durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet sowie durch die Erfahrungswerte der Sachverständigen gestützt werden.

Die aktuelle Mietpreisspanne erstreckt sich im Bereich Wiesentheid nach meinen Recherchen von ca. € 6,00 bis € 10,00/m<sup>2</sup>.

Die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Objekt wird unter Berücksichtigung der gegebenen Randbedingungen wie Lage, Eigenart, Größe und Zustand unter der Annahme erfolgter erforderlicher Reparaturen wie folgt eingeschätzt:

Wohnhaus (A)	ca. € 6,90/m <sup>2</sup>	~ € 900,00
Garage (B)		€ 40,00

## **6. Verkehrswertermittlung**

### **Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des des bebauten **Flst. 64/1,**  
**in 97353 Wiesentheid, OT Geesdorf, Federwasen 1a**  
zum Qualitätsstichtag 05.12.2025 eingeschätzt.

Grundbuch Amtsgericht Kitzingen für Geesdorf, Blatt 298

### **Verfahrenswahl und Begründung**

#### **Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:**

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.

Übliche Bewertungsmethoden:

#### **A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**

Das Vergleichswertverfahren, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

#### **B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

Das Ertragswertverfahren, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjekts, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels u.a.) in Betracht.

#### **C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

Das Sachwertverfahren, das auf den Wert des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u.a. angewendet.

#### **Ergebnis:**

*Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet das Vergleichswertverfahren aus weil anwendbare Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.*

***Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Bewertungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen vorrangig.***

*Umfang und Ausgestaltung der nötigen Modernisierungen stellen individuelle Entscheidungen eines Erwerbers dar. Deshalb wird das Flurstück 64/1 im derzeitigen Zustand und mit der damit verbundenen Restlaufzeit bewertet.*

*Das Ertragswertverfahren wird zu Vergleichszwecken und unterstützend durchgeführt.*

## 6.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.


Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer Weise ermittelt werden.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen so zu ermitteln als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert liegt lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Kitzingen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.St. 64/1 (= Dorfgebiet)

**bei 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließung** (Stichtag 01.01.2024)

	<p>Der Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als geeignet beurteilt.</p> <p>Es sind keine Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen veranlasst.</p>
<p><b>Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert für Fl.St.64/1</b> 228m<sup>2</sup> x € 50,00 = <b>11.400,00 €</b></p>	

## 6.2 Das Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39.

Nach Maßgabe des §7 Abs.2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kosten-kennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

### Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

#### **Gesamtnutzungsdauer** (§4 (2) ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an üblicherweise genutzt werden kann.

<i>GND Wohnhaus (A) – 80 Jahre</i>
------------------------------------

<i>GND Garage (B) – 50 Jahre</i>
----------------------------------

#### **Gebäudealter** (§4 (1) ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

<i>GA Wohnhaus (A) – GA &gt; 48 Jahre</i>
---

<i>GA Garage (B) – GA &gt; 40 Jahre</i>
---

**Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

<i>Das <u>Wohngebäude (A)</u> wurde 1977 erbaut.</i>					
<i>Somit ergibt sich folgender Ansatz:</i>					
<i>Baujahr</i>	<i>+</i>	<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>./. Jahr der Wertermittlung</i>	<i>=</i>	<i>(übliche) Restnutzungsdauer</i>
<i>1977</i>	<i>+</i>	<i>80 Jahre</i>	<i>./. 2025</i>	<i>=&gt;</i>	<i>32 J</i>

<i>Die Garage (B) wurde 1985 erbaut.</i>					
<i>Somit ergibt sich folgender Ansatz:</i>					
<i>Baujahr</i>	<i>+</i>	<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>./. Jahr der Wertermittlung</i>	<i>=</i>	<i>(übliche) Restnutzungsdauer</i>
<i>1985</i>	<i>+</i>	<i>50 Jahre</i>	<i>./. 2025</i>	<i>=&gt;</i>	<i>10 J</i>

**Baupreisindex**

Die Berechnungsgrundlagen und die damit verbundenen NHK-Werte beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird über den vom statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude berücksichtigt.

*Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt:  
 BPI (III/2025) = 1,896*

**Normalherstellungskosten 2010**

Die Normalherstellungskosten (NHK) haben lt. ImmoWertV die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

<b><i>Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für <u>Wohnhaus (A)</u> auf Basis der Bruttogrundfläche</i></b>
--

**Wägungsanteile der Gebäudestandards**

<b>Bauteile</b>	<b>Vorhand. Standard</b>	<b>%- Anteil x NHK<sup>*)</sup></b>			<b>Summe</b>
<i>Außenwände</i>	<i>1-2</i>	<i>23% x € 690,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>158,70</i>
<i>Dach</i>	<i>2</i>	<i>15% x € 725,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>108,75</i>
<i>Fenster/Außentüren</i>	<i>2</i>	<i>11% x € 725,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>79,75</i>
<i>Innenwände/Innentüren</i>	<i>2</i>	<i>11% x € 725,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>79,75</i>
<i>Decken/Treppen</i>	<i>2-3</i>	<i>11% x € 780,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>85,80</i>
<i>Böden</i>	<i>2</i>	<i>5% x € 725,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>36,25</i>
<i>Sanitär</i>	<i>2</i>	<i>9% x € 725,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>65,25</i>
<i>Heizung</i>	<i>2</i>	<i>9% x € 725,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>65,25</i>
<i>Sonstige technische Einrichtungen</i>	<i>2</i>	<i>6% x € 725,00</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>43,50</i>

**Σ = € 723,00**

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.01
1-2	23,0 %	€ 690,00
2	49,0 %	€ 725,00
2-3	28,0 %	€ 780,00

**Wohnhaus (A)**

NHK 2010 Grundwert = 723,00 €/m <sup>2</sup> (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RND 32 Jahre			
• einseitig angebaut	x 0,94	=	679,62 € (NHK 2010)
• BPI (Baupreisindex III/25)	x 1,896	=	<b><u>1.288,56 € (NHK WEST)</u></b>

**Garage (B)**

NHK 2010 Grundwert = 400,00 €/m <sup>2</sup> (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 50 Jahre, RND 10 Jahre			
• einseitig angebaut (an Schuppen)	x 0,95	=	380,00 € (NHK 2010)
• BPI (Baupreisindex III/25)	x 1,896	=	<b><u>720,48 € (NHK WEST)</u></b>

**Außenanlagen**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

*Für Fl.St. 64/1 werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 3% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.*

**Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamt-nutzungsdauer.

Wohnhaus (A): RND 32 Jahre/GND 80 Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,40
Garage (B): RND 10 Jahre/GND 50Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,20

**Sachwertfaktoren (§39 ImmoWertV)**

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

*Der Gutachterausschuss Kitzingen veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht. Auswertungen zu Sachwertfaktoren sind nicht erhältlich.*

*Ersatzweise wurden objektbezogene Sachwertfaktoren nach der Sprengnetter-Marktdatenbank verwendet und nach eigenen Erfahrungen angepasst.*

*Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 1,00 angesetzt.*

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

<i>Für Kleinreparaturen sowie Arbeiten die zur Vermietbarkeit erforderlich sind wird eine überschlägige Schätzung der direkt erforderlichen Aufwendungen als Pauschale zugrunde gelegt.</i>	
<b>boG</b> <i>Instandhaltungsrückstände + Kleinreparaturen</i> ⇒ <i>pauschal 4% der Herstellungskosten</i> ⇒ $€ 540Tsd. \times 0,04 = € 21.600,00 \Rightarrow rd. € 22.000,00$	<b>€ 22.000.00</b>
<b>boG</b> <i>Abschlag/Nichtbesichtigung</i> ⇒	<b>€ 5.000.00</b>

**Baumängel und Bauschäden**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und der darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin - ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung - angesetzt sind.

Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren		
Gebäude	Wohnhaus A	Garage B
<b>Baujahr</b>	1977	1985
<b>Berechnungsbasis</b>		
● Wohnfläche (WFL)	----	----
● Brutto-Grundfläche (BGF)	394,00m <sup>2</sup>	40,00m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b> (Stand III/25) (umgerechnet/Basis 2010)	1,896	1,896
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 15/16)		
● NHK im Basisjahr (2010)	679,62 €	380,00 €
● NHK am Wertermittlungsstichtag	1.288,56 €	720,48 €
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK)		
● Normgebäude	507.692,64 €	28.819,20 €
● Zu- + Abschläge (Gauben geschätzt)	<u>+ 5.000,00 €</u>	
	512.692,64 €	
<b>Alterswertminderung</b>	(linear)	(linear)
● Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND) / (RND)	<b>80/32</b>	<b>50/10</b>
● Alterswertfaktor	x 0,40	x 0,20
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)		
● Gebäude (bzw. Normgebäude)	205.077,06 €	5.763,84 €
besondere Bauteile/Einrichtungen:	---	---
<b>Gebäudewerte</b> (inkl. BNK)	205.077,06 €	5.763,84 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt	
Wert des Wohngebäudes (A)	205.077,06 €
Wert der Garage (B)	5.763,84 €
Zwischensumme	= 210.840,90 €
Wert der Außenanlagen (ca. 3% pauschal)	+ 6.300,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 217.140,90 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.400,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 228.540,90 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= <b>228.540,90 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt)	
- <b>boG Reparaturen</b> → 4% der Gebäudeherstellungswerte € 540.000,00 x 0,04 = € 21.600,00	./. 22.000,00 €
- <b>boG Abschlag/Nichtbesichtigung</b> → € 5.000,00	./. 5.000,00 €
	= 201.540,90 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b><u>rd. 202.000,00 €</u></b>

### 6.3 Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 Abs.1, der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 Abs.3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinses im Sinne des §33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des §7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ertragswertermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

### Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze im Ertragswertverfahren

#### **Rohertrag** (§31 Abs.2 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### **Reinertrag** (§31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### **Bewirtschaftungskosten** (§32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des §556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

<u>Verwaltungskosten</u> <i>Lt. Sprengnetter, Marktdata, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2025</i>	<i>jährlich je Wohngebäude</i> € 359,00 <i>jährlich je Garage</i> € 47,00
<b>Σ Verwaltungskosten p.a.</b>	<b>= € 406,00</b>

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

<u>Instandhaltungskosten</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2025	Wohnnutzung € 14,00 p.a. je m <sup>2</sup> Wohnfläche 131m <sup>2</sup> x € 14,00 = € 1.834,00 Garage 106,00 €/p.a. € 106,00
<b>Σ Instandhaltungskosten p.a.</b>	<b>= € 1.940,00</b>

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen, vorübergehenden Leerstand, evtl vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten und Kosteneiner Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

<u>Mietausfallwagnis</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8	jährlich 2% des Rohertrags € 11.280,00 x 2% € 228,00
<b>Σ Mietausfallwagnis p.a.</b>	<b>= € 228,00</b>

<b>Zusammenstellung der Werte</b>	
Verwaltungskosten	= € 406,00
Instandhaltungskosten	+ € 1.940,00
Mietausfallwagnis	+ € 228,00
<b>Σ Bewirtschaftungskosten p.a.</b>	<b>= € 2.574,00</b>

Die Bewirtschaftungskosten addieren sich zu einer Summe von ca. € 2.570,00 (p.a.), und werden im Ertragswertverfahren mit 23% angesetzt.

**Liegenschaftszinssatz** (§21 Abs.2 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinsen werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§27-34) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

*Der Liegenschaftszins wird auf der Basis bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze (IVD) sowie weiterer Recherchen mit 1,5 eingeschätzt.*

<b><u>Ertragswertermittlung</u></b>				
<b>Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete</b>				
<b>Gebäude</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>monatlich</b>	<b>jährlich</b>
Wohnhaus A	~ 131	~ 6,90	900,00 €	10.800,00 €
Garage B			40,00 €	480,00 €
<b>Gesamt</b>				<b>11.280,00 €</b>

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Netto-Kaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	11.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 23% der nachhaltig erzielbaren Netto-Kaltmiete	<u>./. 2.594,40 €</u>
Jährlicher Reinertrag	8.685,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,5 von € 11.400,00 (Liegenschaftszins x Bodenwert)	<u>./. 171,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	= 8.514,60 €
Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (vgl. Anlage 1, ImmoWertV) bei p= 1,5% Liegenschaftszins und n= 32 Jahre RND	x 25,267
Zwischensumme	= 215.138,40 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+ 11.400,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	= 226.538,40 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt)	
- <b>boG Reparaturen</b> → 4% der Gebäudeherstellungswerte € 540.000,00 x 0,04 = € 21.600,00	- 22.000,00 €
- <b>boG Abschlag/Nichtbesichtigung</b> → € 5.000,00	<u>- 5.000,00 €</u>
	= 199.538,40 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= rd. 200.000,00 €</b>

## 7. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und sichert das Ergebnis des Sachwertverfahrens ab.

Die ermittelten Werte betragen:

Sachwert	202.000,00 €
Ertragswert	200.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit Wohnhaus (A) und Garage (B) bebaute Fl.St. 64/1  
in **97353 Wiesentheid-Geesdorf, Federwasen 1a**  
wird zum Qualitätsstichtag **05.12.2025** – nach dem Sachwert - eingeschätzt mit:

**202.000,00 €**

## **Schlussbemerkung**

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Veitshöchheim, den 24.01.2026



---

Elke Sedlacek  
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)  
ImmoSchadenbewerter (geprüft nach Sprengnetter)

## Literaturverzeichnis

**Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

**Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

**Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig

**Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen:** Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelwertV, Bundesanzeiger Verlag

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

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

**ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2805)

**ImmoWertA** Muster-Anwendungshinweise zur ImmobilienWertV – finale Fassung veröffentlicht am 20. September 2023 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

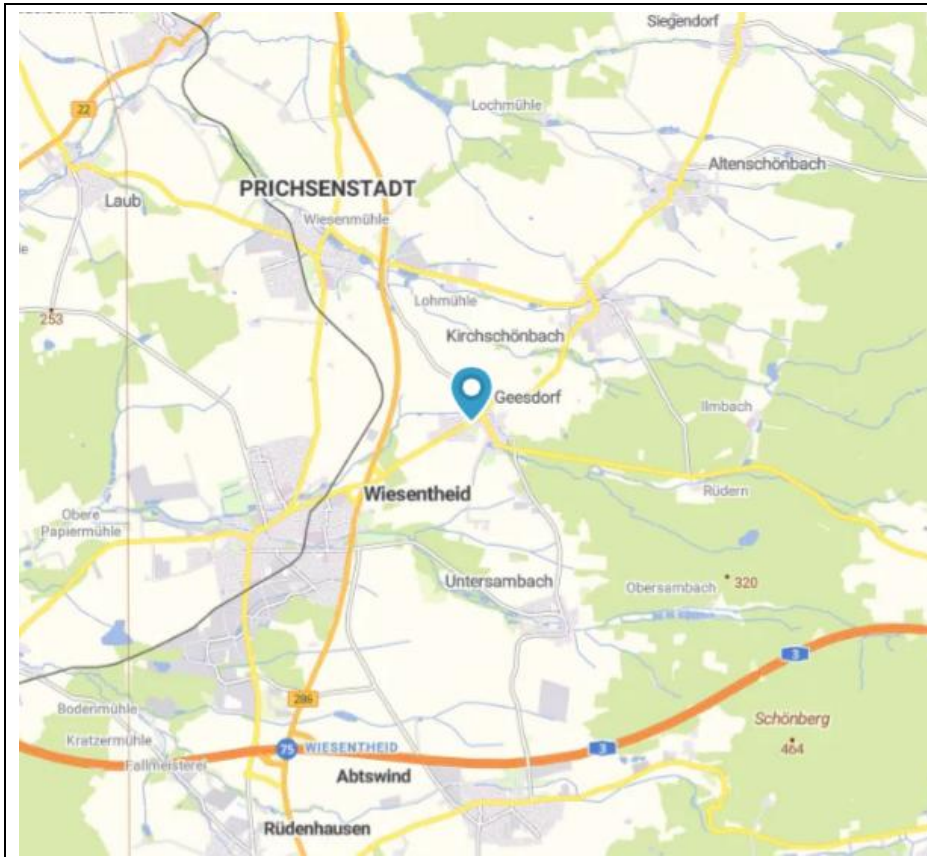
**GEG:** Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. 1 S. 1728)

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 (Kapitel 2.12.4)

**Lagepläne**



**Straßenkarte**



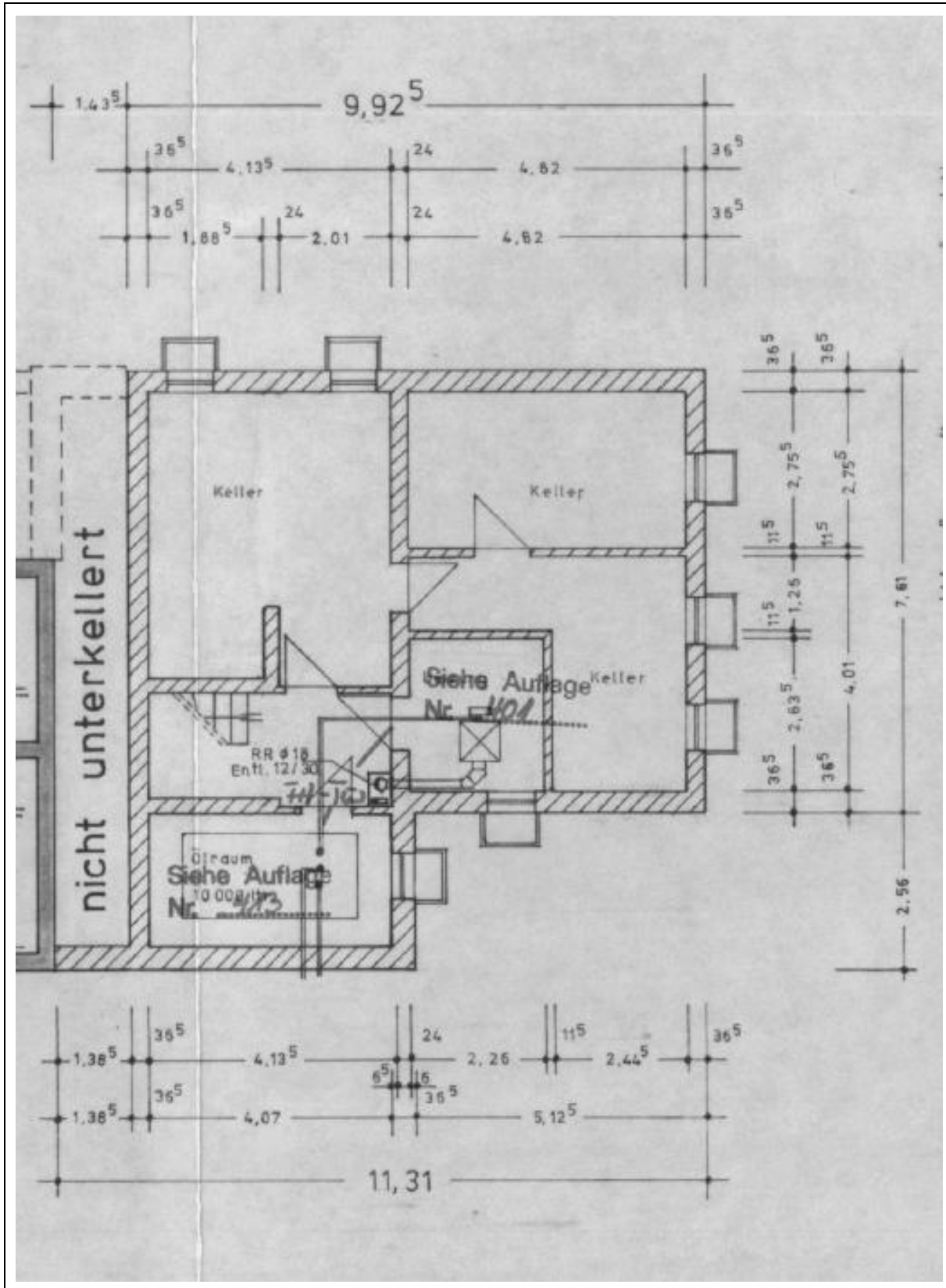
**Ortskarte**

**Auszug aus BayernAtlas**

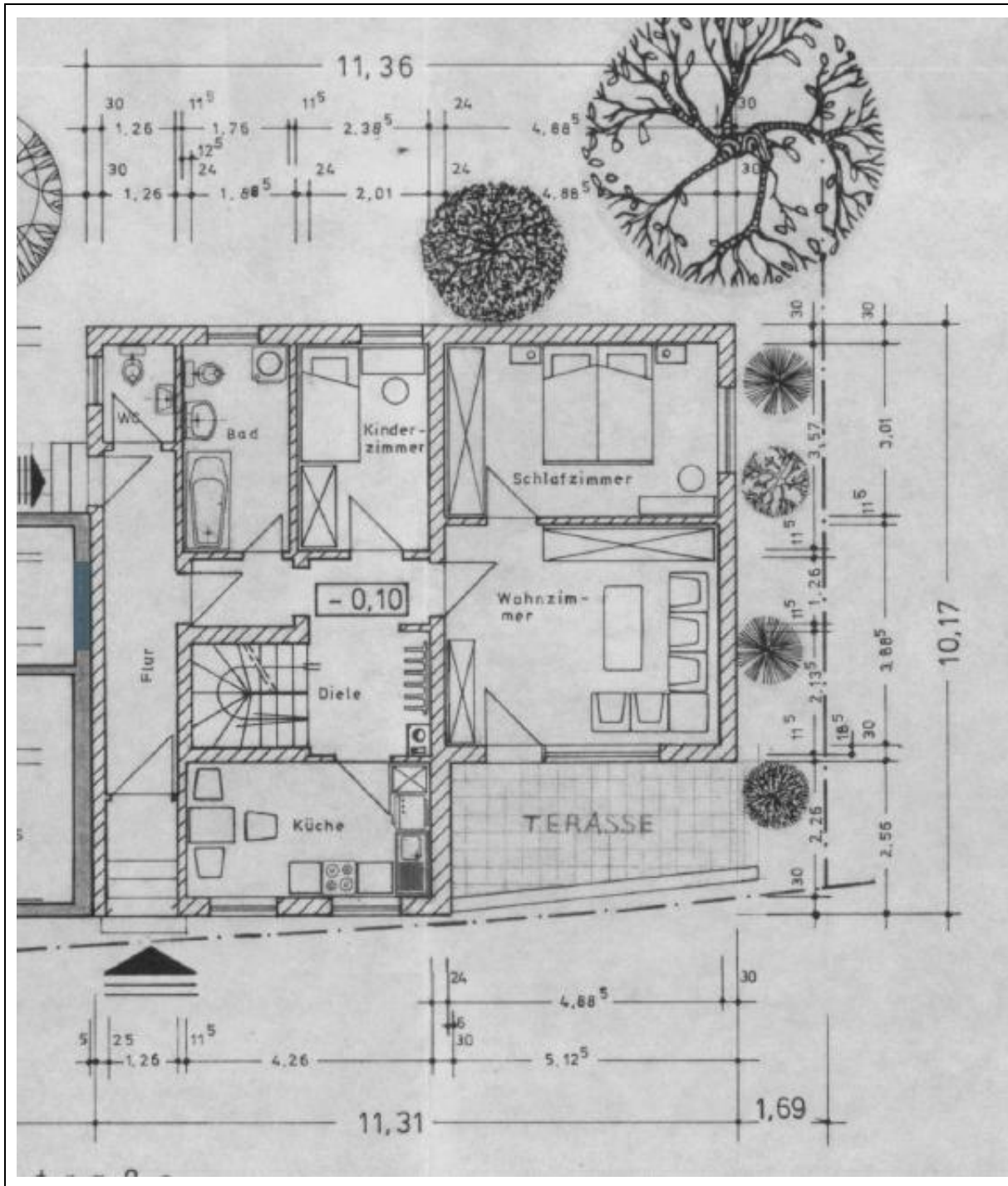


**Zeichnungen (Bauantrag 1977)**

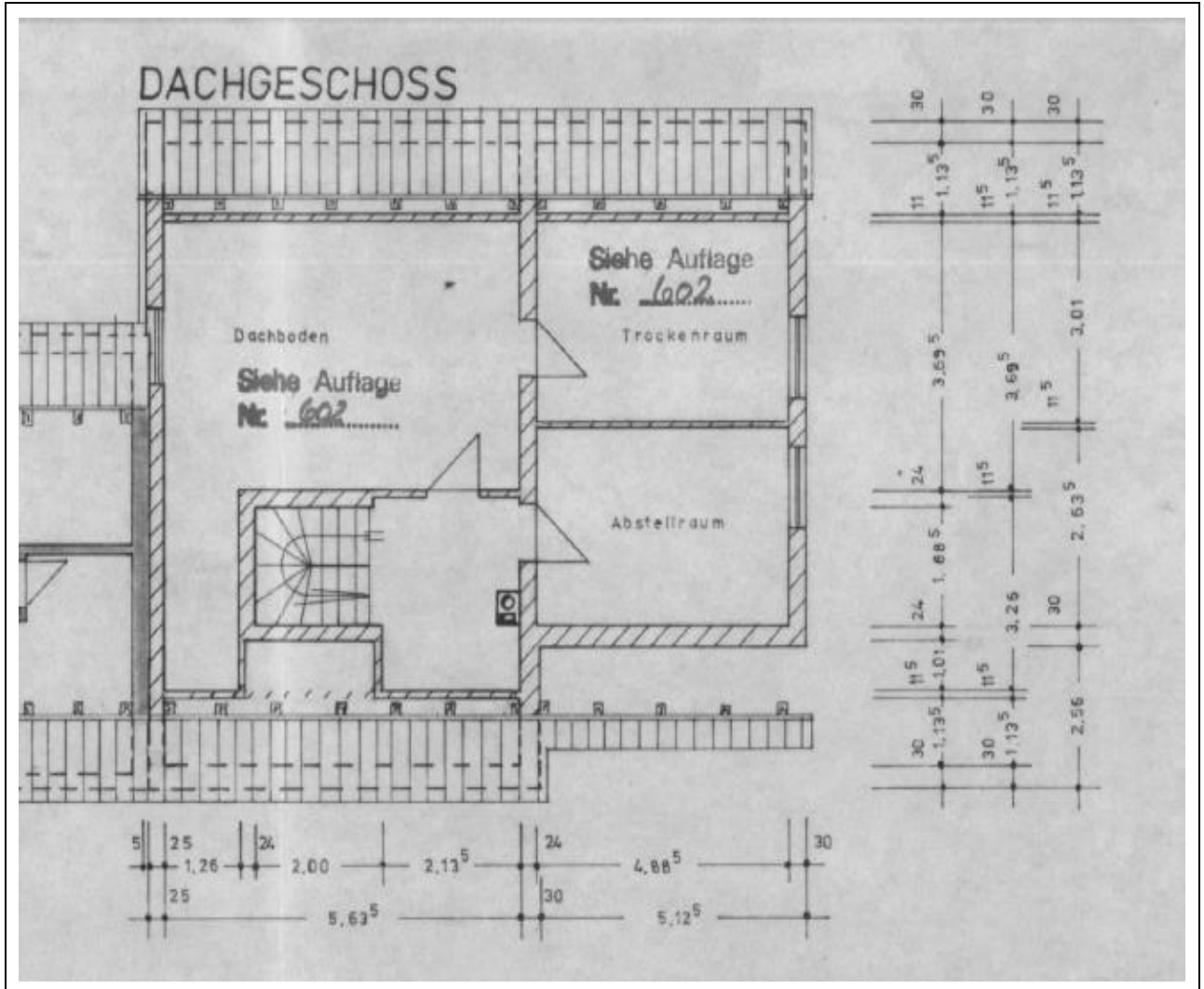
**hier: Wohnhaus (A) – Kellergeschoss**



**Zeichnungen (Bauantrag 1977)**  
**hier: Wohnhaus (A) - Erdgeschoss**

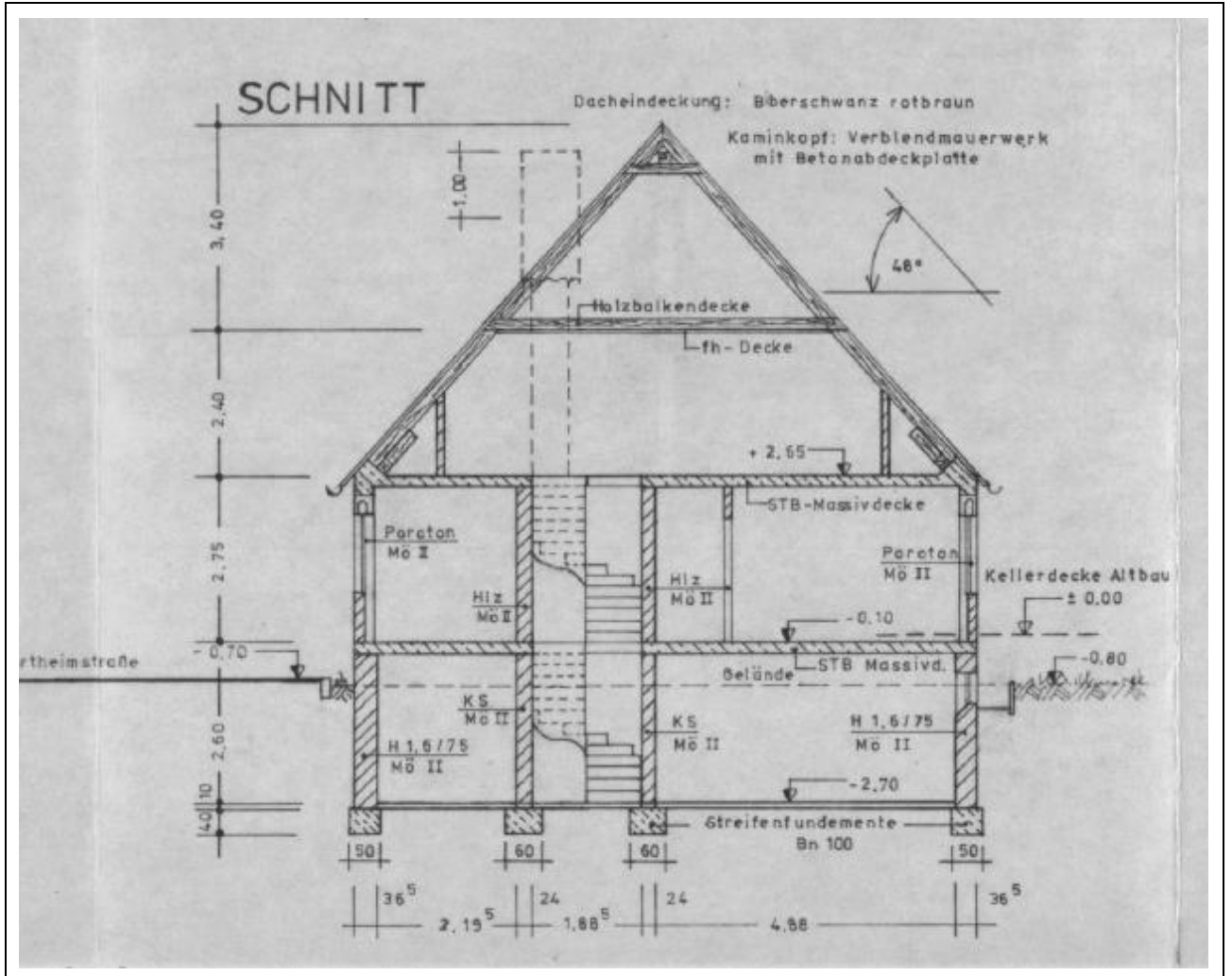


**Zeichnungen (Bauantrag 1977)**  
**hier: Wohnhaus (A) – Dachgeschoss**



**Zeichnungen (Bauantrag 1977)**

**hier: Wohnhaus (A) – Schnitt**



**Fotos**



Wohnhaus (A)  
Ostansicht + Straßenseite (Süd)

Wohnhaus (A)  
Ostansicht + Rückseite (Nord)



Beispielfotos Fliesenschäden