

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht I -
Ottostraße 5

97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
**1.066,74/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, An der Heide 1 in
97291 Thüngersheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (EG.),
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.**
(Flst. 5040/1, Gemarkung Thüngersheim)



Der Verkehrswert des 1.066,74/10.000 Miteigentumsanteils wird zum Qualitätsstichtag
31.03.2023 eingeschätzt mit

80.000,00 €

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit 11 Seiten
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Zusammenstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5 97070 Würzburg
AZ. Auftraggeber	2 K 75/22
Bewertungsobjekt	1.066,74/10.000 Miteigentumsanteil, an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (EG.), im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.
Objektanschrift	An Heide 1, 97291 Thüngersheim
Grundstück	Flst. 5040/1 = 887,00 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Wohnungsgrundbuch von Thüngersheim, Blatt xxxx
Ortstermin und Qualitätsstichtag:	Ortstermin 31.03.2023
Eigentümer	Xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX
Antragssteller	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXX XXXXX
Baujahr	ca. 1982
Anzahl der Einheiten	1 Wohneinheit
Derzeitige Nutzung	vermietet
Wohnfläche	ca. 36,81 m ²
Verkehrswert nach § 194 BauGB	80.000,00 €
Sonstiges	Zu dem Ortstermin war die Eigentümerin, sowie die Mieterin nicht vor Ort und das Sondereigentum nicht zugänglich. Grundlage für die Wertermittlung sind die Angaben von der äußeren Inaugenscheinnahme am Ortstermin und aus dem im Jahre 2021 stammenden Gutachten (ehem. AZ. 3K67/20). Hier wurde seitens der Eigentümerin erklärt, dass weder ein Hausgeld erhoben wird und dass auch keine Rücklagen gebildet worden sind. Diese Tatsachen, u. a. der Nichtbesichtigung, sollte ein möglicher Interessent in seinem Gebot mitberücksichtigen.

Zusammenstellung	Seite 2
1. Vorbemerkung	Seite 4
1.1 Auftraggeber	Seite 4
1.2 Eigentümer	Seite 4
1.3 Auftragsinhalt	Seite 4
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	Seite 4
1.5 Tag des Ortstermins	Seite 4
1.6 Teilnehmer am Ortstermin	Seite 4
1.7 Qualitätsstichtag	Seite 4
2. Grund und Bodenbeschreibung	Seite 5
2.1 Lage	Seite 5
2.2 Gestalt und Form	Seite 5
2.3 Erschließung	Seite 5
2.4 Privatrechtliche Situation	Seite 6
2.5 Öffentliche-rechtliche Situation	Seite 6
2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Verfahren	Seite 6
2.5.2 Bauplanungsrecht	Seite 6
2.5.3 Bauordnungsrecht	Seite 7
2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation	Seite 7
2.7 Bewirtschaftungskosten-Umlagen	Seite 7
2.8 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag	Seite 7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage	Seite 8
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	Seite 8
3.2 Wohnhaus	Seite 8
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	Seite 8
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	Seite 8
3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen	Seite 9
4. Beschreibung des Sondereigentums	Seite 10
4.1 Vorbemerkung zum Sondereigentum	Seite 10
4.2 Beschreibung des Sondereigentum Nr. 1	Seite 10
5. Miete	Seite 11
6. Berechnungen	Seite 11
6.1 Wohnflächen	Seite 11
7. Verkehrswertermittlung	Seite 12
7.1 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 12
7.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	Seite 12
7.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	Seite 13
7.2 Bodenwertermittlung	Seite 14
7.3 Vergleichswerte	Seite 14
7.4 Ertragswertverfahren	Seite 15
7.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	Seite 15
7.4.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendete Begriffe	Seite 15
7.4.3 Ermittlung der Ertragswerte von Sondereigentum Nr. 1	Seite 18
7.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	Seite 19
8. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	Seite 20
9. Verzeichnis der Anlagen	

1. Vorbemerkung

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg
 -Vollstreckungsgericht I -
 Ottostraße 5

 97070 Würzburg
- 1.2 Eigentümer Xxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx
- 1.3 Auftragsinhalt: Verkehrswertermittlung im Zuge d. Zwangsversteigerung
- 1.4 Wertermittlungsgrundlagen: BauGB - Baugesetzbuch,
 Bruno - Baunutzungsverordnung
 ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung
 GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie. (Gebäude-
 energiegesetz)

 „Sprengnetter“ Handbücher zur Ermittlung Grundstücks-
 werten und für sonst. Wertermittlungen (Band I – XVI)

 „Kleiber“ Kommentar und Handbuch zur Verkehrs-
 wertermittlung von Grundstücken
- 1.5 Tag des Ortstermins: Ortstermin 31.03.2023
- 1.6 Teilnehmer am Ortstermin: Gutachter:
 Herr Ralph Müller-Haidmann
- 1.7 Qualitätsstichtag: 31.03.2023

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohner:	Gemeinde Thüngersheim, ca.2.700 Einwohner		
Nächstgelegene Orte:	Würzburg:	ca. 16 km	
	Karlstadt:	ca. 12 km	
Verkehrslage, Entfernungen:	Ortsrandlage; Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Bahn) in ca. 1 km Entfernung		
Wohnlage:	mittlere bis gute Wohnlage		
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung		
Immissionen:	normal durch Straßenverkehr		
Topographische Grundstückslage:	eben		

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	ca. 35,00 / ca. 25,00 m
Grundstücksgröße:	Flst. 5040/1 = 887,00 m ²
Bemerkung:	Eckgrundstück, fast rechteckig

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn und einseitiger Gehweg aus Bitumen, Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefon- und Fernsehanschluss
Baugrund/Grundwasser:	normaler tragf. Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchliche gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches von Thüngersheim, Blatt xxxx bestehen folgende Eintragungen: „Vorkaufsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnungen Bd. 125 Bl. 6755, 6756 und 6757; eingetragen am 14. Dezember 1982“ „Die Zwangsversteigerung i. angeordnet (Amtsgericht Würzburg-Abteilung für Zwangsversteigerung, AZ: 2 K 75/22); eingetragen am 08.12.2022.“
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige Rechte u./o. Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die valutierenden Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Verfahren

Laut schriftlicher Auskunft d. Landratsamt Würzburg, vom 22.04.2021, ist das zu bewertende Objekt nicht im „Altlastenkataster“ erfasst.

Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Die Gutachternahme basiert auf eine visuelle und zerstörungsfreie Besichtigung. Das Gutachten geht von einem unbelasteten Zustand aus.

Gebäude, die bis Mitte der 80-er erbaut bzw. renoviert wurden, können durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen, PCP, Lindan, Formaldehyd u.v.m.).

Die Wertermittlung beruht daher auf der Annahme, dass auf dem Grundstück keinerlei Bodenverunreinigungen, Altlasten oder sonstige wertbeeinflussende Umstände vorliegen.

Aufgrund des Baujahrs, des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Das Grundstück ist, laut Auskunft der Gemeinde Thüngersheim, derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzung im Flächennutzungsplan:	allgemeine Wohnbaufläche (WA)
-------------------------------------	-------------------------------

Festsetzung im Bebauungsplan:

für diesen Bereich besteht kein Bebauungsplan, daher trifft § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb d. im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Gutachter lagen die Bauantragspläne und Teilungserklärung von 1982 vor. Die Gültigkeit einer Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigungen und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe: baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation: Laut Auskunft der Gemeinde Thüngersheim stehen noch Grundgebühren, Abwasser und Wasser in Höhe von ca. EUR 2.600, aus.

2.7 Bewirtschaftungskosten - Umlagen

Laut Auskunft der Eigentümerin, ist der Hausverwalter Herr Christian Plesche, soweit ersichtlich ebenfalls wohnhaft, An der Heide 1 in 97291 Thüngersheim. Es besteht kein Hausgeld und Rücklagen sind auch nicht gebildet

2.8 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungstichtag

Das Grundstück Flst. 5040/1 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Es befinden sich insgesamt, soweit ersichtlich, 6 Wohneinheiten in dem Gebäude, sowie sind 4-5 Stellplätze und 2 Garagenstellplätze (eigener Miteigentumsanteil) vorhanden. Die Wohnungen bilden jeweils einen eigenständigen Miteigentumsanteil. Die Wohnung Sondereigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss links und ist vermietet.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, den Aussagen Vorort und den vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden 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 aus den vorliegenden Unterlagen, 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 Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende 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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Zutreffende Feststellungen jeglicher Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Zu dem Ortstermin war die Wohnung nicht zugänglich, da die Mieterin nicht anwesend gewesen ist. Es konnte im Jahre 2021 nur ein Teil der gemeinschaftlichen Kellerräumlichkeiten in Augenschein genommen werden.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus; das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist zu wohnzwecken ausgebaut, laut Angaben sei ein Bereich im Keller als Wohnraum ausgebaut
Baujahr:	ca. 1982 (Bauantrag)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Modernisierung:	soweit ersichtlich nur neue Heizung (2010)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Keller: Beton Obergeschosse: Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton

Dach:	Holzkonstruktion, Krüppelwalmdach mit, soweit ersichtlich, Betondachsteindeckung
Hauseingang, Treppenhaus:	Holztüre mit Glasfüllung; Hauseingang normal; Betontreppe mit Natursteinbelag (Marmor), schmiedeeisernes Geländer; Treppenhaus dem Baujahr entsprechend und etwas vernachlässigt
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Atmosphärische Gasheizung (vermutlich Niedertemperaturkessel), Fabrikat Viessmann, Baujahr 2010 mit 35 kW, Warmwasser, soweit ersichtlich, über Heizung, Werte sind lt. Bezirksschornsteinfeger (Xxxxxxx Xxxx, XXXXXXXXXXXXXXX-xxxxx X in XXXX XXXXXXXXXXXXXXX) noch in Ordnung; ein Energieausweis ist nicht vorhanden (Stand 2021)
technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Klingel- u. Gegensprechanlage; Telefon-/ Fernsehanschluss
Gemeinschaftsräume/ Einrichtungen u. besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Waschraum inkl. Heizung; weitere Räumlichkeiten (Wasch- u. Trockenraum, Hobby -raum, Kinderwagen- und Fahrradraum, sowie Abstellraum) die lt. Teilungserklärung als gemeinschaftliches Eigentum dienen sollten werden jedoch von der Eigentümerin bzw. Eigentümer privat genutzt
Belichtung u. Besonnung:	gut
Bauschäden u. Baumängel, Instandsetzungsschäden etc.:	während des Ortstermins wurden am Gemeinschaftseigentum folgende erkennbaren Schäden o. Mängel festgestellt • Übliche Abnutzung durch Alterung und Gebrauch • Alters- und Witterungsbeeinträchtigung der Fassade mit Putzschäden und Rissen. • Alters- und Witterungsbeeinträchtigung der Fenster, entsprechen nicht mehr dem Standard • Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation vermutlich aus der Bauzeit und entsprechend überaltert. • Innenbereiche eher in einem vernachlässigten Zustand
Beurteilung des Wohnhauses:	der bauliche Zustand des gem. Eigentums ist befriedigend. Es besteht ein gewisser Reparatur- bzw. Renovierungsbedarf

3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz; Gartenbereich und Bepflanzungen; Wege/Stellplätze aus Kopfsteinpflaster sowie Betonverbundsteinen.

Beurteilung der Außenanlagen:	der Zustand der Außenanlagen befindet sich in einem vernachlässigten, fast verwilderten Zustand
-------------------------------	---

4. Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Vorbemerkungen zum Sondereigentum

Das Sondereigentum Nr. 1 konnte am Tag des Ortstermins nicht besichtigt werden. Die hier getroffenen Angaben beruhen auf der äußeren Inaugenscheinnahme vom Ortstermin 31.03.2023, sowie dem Gutachten und den Angaben der Eigentümerin aus dem Jahre 2021.

4.2 Beschreibung des Sondereigentum Nr. 1

Lage der Einheit im Haus:	Sondereigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss links	
Wohn- bzw. Nutzfläche und Raumaufteilung: (vgl. Anlage 5)	die Wohnfläche beträgt ca. 36,81 m²; die Einheit hat folgende Räume: 2 Zimmer, Kochnische, Flur, Dusche/WC und Kellerabteil (Nr. 4 lt. Teilungserklärung)	
Modernisierungen:	soweit ersichtlich keine	
Grundrißgestaltung:	zweckmäßig	
Besonnung/Belichtung:	ausreichend	
Heizung/ Warmwasserversorgung: (siehe auch Pkt. 3.2.2)	Fußbodenheizung; Warmwasser vermutlich über Heizung	
Bodenbeläge:	Naturstein (Marmor), Fliesen im Bereich der Dusche	
Innenwandbekleidung:	Tapete, Raufaser mit Anstrich	
Deckenbekleidungen:	Raufaser mit Anstrich	
Türen:	Wohnungstüre:	Holztüre mit Holzzarge
	Innentüren:	nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr); Rollläden aus Kunststoff	
Fensterbänke:	außen aus Naturstein, innen nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	Dusche/WC:	vermutlich Dusche, Waschtisch u. WC, über Ausstattung u. Qualität ist nichts bekannt, Lüftung über Fenster
Elektroinstallation:	nicht bekannt	
Bauschäden u. Baumängel, Instandsetzungsschäden etc.:	während d. Ortstermins konnten am Sondereigentum keine erkennbaren Schäden oder Mängel festgestellt werden, da eine Besichtigung nicht möglich gewesen ist.	
Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:	über den baulichen Zustand des Sondereigentums kann auf Grund der Nichtbesichtigung keine Aussage getroffen werden	

Sondernutzungsrecht: Laut Teilungserklärung besteht das Sondernutzungsrechte am KFZ-Stellplatz Nr. 3 des Aufteilungsplanes. Dieser ist jedoch vor Ort nicht vorhanden. Laut Auskunft der Eigentümer soll es sich nun um den Stellplatz Nr. 6 handeln.

Gemäß Teilungserklärung sollte der Kellerraum Nr. 4 sich unterhalb des Garagengebäude befinden.
Die Lage der einzelnen Kellerräume und der Stellplätze stimmt nicht mit der Teilungserklärung überein (siehe Anhang 5)

5. Mieten

Lt. Angaben der Mieterin beläuft sich die aktuelle Kaltmiete auf 310,00 €/Kalt. (Stand 2021)

Die ortsüblich erzielbare Miete wird aufgrund der Lage, Ausstattung und Qualität, wie folgt eingeschätzt:

- Wohnung: ca. 6,50 - 7,00 €/m² (hier Mittelwert mit 6,75 € in Ansatz gebracht)
- Stellplatz: ca. 40,00 €/Monat

6. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die Angaben aus den vorliegenden Unterlagen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und den Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

6.1 Wohnflächen

Sondereigentum Nr. 1

Wohnen:	= ca.	20,59 m ²	
Schlafen:	= ca.	10,29 m ²	
Flur:	= ca.	3,96 m ²	
Dusche/WC:	= ca.	3,11 m ²	= ca. 37,95 m ²
./ 3 % Putz			= ca. 1,14 m ²
			= ca. 36,81 m²

7. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert), i.S.d. § 194 Baugesetzbuch, für den 1.066,74/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, An der Heide 1 in 97291 Thüngersheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (EG.), im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, zum Qualitätsstichtag 31.03.2023 eingeschätzt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Wohnungsgrundbuch von Thüngersheim, Blatt xxxx
Gemarkung:	Veitshöchheim
Flurstück:	Flst. 5040/1
Fläche:	887,00 m ²

7.1 Verfahrenswahl und Begründung

7.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Wertermittlungs-objekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu be-stimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Ertragswertverfahren und**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Unterstützend oder auch allein, wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind, können zur Bewertung von

Wohnungs- und Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall lagen nur wenige Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung vor. Dennoch werden diese Werte und die Angaben des Maklers, sowie Angaben aus „Sprengnetter Marktdatenportal“ zugrunde gelegt, da sie den momentanen Markt eher widerspiegeln.

Zusätzlich wird das klassische Ertragswertverfahren durchgeführt. Das Ergebnis wird entsprechend gewichtet unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts mit einbezogen.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

7.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für d. Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Anmerkung:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

7.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Der Bodenrichtwert liegt, lt. Bodenrichtwerte, des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg, für diesen Bereich bei ca. **240,00 €/m²** inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2022).

Bodenwert für Flst. 5040/1

887 m² x 240,00 €/m² = 212.880,00 €

Anteiliger Bodenwert Bodenwert für Sondereigentum Nr. 1

1.066,74/10.000 Miteigentumsanteil

212.880,00 X 1.066,74/10.000 = 22.708,76 €

rd. 22.700,00 €

7.3 Vergleichswerte

Dem Gutachter lagen 6 Vergleichskaufpreise (Thüngersheim, Margetshöchheim, Erlabrunn und Zell am Main) vom Gutachterausschuss des Landratsamts Würzburg für die Jahre 2018-2020 vor. Davon waren nur 2 Verkaufsfälle die dem Bewertungsobjekt ähnlich sind (ca. 33 und 42 m²) und lagen bei rd. **2.300,00 €/m²** und rd. **1.800,00 €/m²**.

Nach dem „Marktbericht 2. Halbjahr 2022 für den Landkreis Würzburg, Gemeinden von 11 km bis ca. 20 km außerhalb von Würzburg“ von Reinhard-Immobilien werden Objekte mit **mittlerem Wohnwert** gehandelt mit ca. **1.600,00 €/m²**. Bei Gemeinden die bis 10 km sich außerhalb von Würzburg befinden, wird der mittlere Wohnwert mit ca. **2.300 €/m²** angegeben.

Laut Auskunft werden Eigentumswohnungen im nördlichen Einzugsgebiet von Würzburg mit ca. **1.900,00 €/m² - 2.000,00 €/m²** je nach Standard momentan auf dem Markt gehandelt bzw. veräußert.

Lt. Auskunft von „Sprengnetter Marktdatenportal“ wird ein Vergleichspreis für eine Eigentumswohnung mit den Kriterien des zu bewertenden Objekts (36 m², Baujahr 1982, EG., einfacher bis mittleren Standard und Bodenwert von 240,00 €) angegeben mit ca. **2.276,00 €/m² bis 2.501,00 €/m²** (Stand 01.01.2023).

Auf Grund der o.g. Informationen wird hier ein Vergleichswert in Höhe von **2.300,00 €/m²** als angemessen eingeschätzt.

36,81 m² x 2.300,00 €/m² = 84.663,00 €

./. ca. 10% pauschaler Abschlag für notwendige Instandsetzungs-
u. Renovierungsarbeiten - 8.000,00 € = 76.663,00 €

rd. 77.000,00 €

7.4 Ertragswertverfahren

7.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstige Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung der Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstückreinertrages dar.

7.4.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendete Begriffe

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, abweichenden Entgelten erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags und des vorläufigen Ertragswerts die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Miete umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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).

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 bezogener - 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 Bauschadens- Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf Mitteilungen von Eigentümer, Mieter etc. sowie auf den Erkenntnissen aus dem Ortstermin beruhen. Es liegen weder eine differenzierte Bestandsaufnahme noch technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen zugrunde. Die Kosten-schätzung erfolgt nur überschlägig.

7.4.3 Ermittlung der Ertragswerte von Sondereigentum Nr. 1

Mieteinheit	Nutz-bzw. Wohnfläche (m²)	Ortsübliche (Netto-Kalt) Miete		
		(€/m²)	monatlich (€)	Jährlich (€)
Sondereigentum Nr. 1	36,81	ca. 6,75	248,47	2.981,64
Stellplatz			40,00	480,00
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				= 3.461,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,0% der jährlichen (Netto-Kalt-) Miete)				- 865,41 €
jährlicher Reinertrag				= 2.596,23 €
Reinertraganteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) 1,25% von 22.700,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				- 283,75 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 2.312,48 €
Vervielfältigter bei $p = 1,25\%$ Liegenschaftszinssatz $n = 39$ Jahre Restnutzungsdauer				x 30,719
Ertragswert der baulichen Anlage				= 71.037,07 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 22.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 93.737,07 €
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände - ca. 10% pauschaler Abschlag für notwendige Instandsetzungs- u. Renovierungsarbeiten				- 9.000,00 €
Ertragswert des Wohneigentums Nr. 1				= 84.737,07 €
				rd. 85.000,00 €

7.4.4 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Gutachters und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf /m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in "Sprengnetter", Band II, Abschnitt 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in "Sprengnetter", Band II, Abschnitt 3.04/1/5 ff veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener örtliche Ableitung bestimmt und angesetzt.

In "Sprengnetter" sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere in "Sprengnetter", Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebenen Entwicklungsmodellen angewendet.

Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend berücksichtigt.

8. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 8 ImmoWertV).

Die ermittelten Werte für Flst. 5040/1 betragen:

		Gewicht (i.d.R)	
Vergleichswert	77.000,00 €	2	154.000,00 €
Ertragswert	85.000,00 €	1	85.000,00 €
		3	239.000,00 €
gewogenes Mittel	239.000,00 € / 3	=	79.666,66 €
		rd.	80.000,00 €

Der Verkehrswert für den 1.066,74/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, An der Heide 1 in 97291 Thüngersheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (EG.), im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1., wird zum Qualitätsstichtag 31.03.2023 eingeschätzt mit

80.000,00 €

Den Verfahrensbeteiligten ist es nicht gestattet, kraft meines Urheberrechts, das Verkehrswertgutachten zu einem anderen Zweck als der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden.



Veitshöchheim, den 02.06.2023

.....
Ralph Müller-Haidmann