

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht I -
Ottostraße 5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
**1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Goldstraße 27, 27 a in
97274 Leinach, verbunden mit dem Sondereigentum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit
Nr. 1 (sämtliche Räume des Wohnhausaltbaus-gesamtes Hausanwesen „Goldstraße 27“
und an sämtlichen Räumen im Nebengebäude).**
(Flst. 86, Gemarkung Oberleinach)



Der Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils wird zum Qualitätsstichtag 31.01.2025
eingeschätzt mit

292.000,00 €

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit 16 Seiten
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Zusammenstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5 97070 Würzburg
AZ. Auftraggeber	2 K 82/24
Bewertungsobjekt	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11 (sämtliche Räume des Wohnhausaltbaus-gesamtes Hausanwesen „Goldstraße 27“ und an sämtlichen Räumen im Nebengebäude)
Objektanschrift	Goldstraße 27, 97274 Leinach
Grundstück	Flst. 86 = 510,00 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Wohnungsgrundbuch von Oberleinach, Blatt XXXX
Ortstermin und Qualitätsstichtag:	Ortstermin 31.01.2025
Eigentümer	Xxxx Xxxxxx XXXXXXXX Xxxx Xxxxxx XXXXXXXX Xxxx Xxxxxx XXXXXXXX - In Erbengemeinschaft -
Antragssteller	Xxxx Xxxxxx XXXXXXXX Xxxx Xxxxxx XXXXXXXX
Baujahr	Nicht bekannt, vermutlich ca. 1900
Anzahl der Einheiten	1 Wohneinheit
Derzeitige Nutzung	In Eignenutzung
Wohnfläche	ca. 107,50 m ²
Verkehrswert nach § 194 BauGB	292.000,00 €

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 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, Sondereigentum Nr. 1	Seite 8
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	Seite 8
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	Seite 8
3.3 Nebengebäude	Seite 10
3.4 Außenanlagen	Seite 10
3.5 Sondereigentum	Seite 10
4. Miete	Seite 11
5. Berechnungen	Seite 11
5.1 Wohnflächen	Seite 11
5.2 Bruttogrundrissfläche	Seite 11
6. Verkehrswertermittlung	Seite 12
6.1 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 12
6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	Seite 12
6.2 Bodenwertermittlung	Seite 13
6.3 Sachwertermittlung	Seite 14
6.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	Seite 14
6.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendete Begriffe	Seite 14
6.3.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte von Sondereigentum Nr. 1	Seite 18
6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	Seite 20
6.4 Ertragswertverfahren	Seite 23
6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	Seite 23
6.4.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendete Begriffe	Seite 24
6.4.3 Ermittlung der Ertragswerte von Sondereigentum Nr. 1	Seite 26
6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	Seite 27
7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	Seite 28
8. Verzeichnis der Anlagen	

1. Vorbemerkung

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

 97070 Würzburg
- 1.2 Eigentümer XxxX XxxXx XxxXxxxX
 XxxX XxxXx XxxXxxxX
 XxxX XxxXx XxxXxxxX
 - In Erbengemeinschaft -
- 1.3 Auftragsinhalt: Verkehrswertermittlung im Zuge d. Zwangsversteigerung
- 1.4 Wertermittlungsgrundlagen: BauGB - Baugesetzbuch,
 Bruno - Baunutzungsverordnung
 ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung
 GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie. (Gebäude-
 energiegelgesetz)

 „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: 31.01.2025
- 1.6 Teilnehmer am Ortstermin: XxxX XxxXx XxxXxxxX

 Gutachter:
 Herr Ralph Müller-Haidmann
- 1.7 Qualitätsstichtag: 31.01.2025

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohner:	Gemeinde Leinach, ca.3.200 Einwohner		
Nächstgelegene Orte:	Würzburg:	ca. 16 km	
	Karlstadt:	ca. 15 km	
Verkehrslage, Entfernungen:	eher Ortsrandlage; Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in ca. 1 km Entfernung		
Wohnlage:	mittlere Wohnlage		
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung		
Immissionen:	etwas erhöht durch Straßenverkehr (Ortsdurchgangsstraße)		
Topographische Grundstückslage:	eben		

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Goldstraße:	ca. 24 m
	Brunnengasse:	ca. 40 m
Grundstücksgröße:	Flst. 86 = 510,00 m ²	
Bemerkung:	Eckgrundstück, unregelmäßig	

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße (Ortsdurchgangsstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, einseitiger Gehweg mit Betonverbundsteinen,
	Goldstraße: Parkplätze nicht vorhanden
	Brunnengasse: Parkplätze 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 Oberleinach, Blatt XXXX bestehen folgende Eintragungen: „Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 16.08.2005 und hierher übertragen am 19.06.2007“ „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg 2 K 82/24); eingetragen am 15.11.2024.“
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 09.01.2025, ist das zu bewertende Objekt nicht im „Altlastenkataster“ erfasst. Der Gemeinde Leinach sind auch keine Altlasten und Verunreinigungen bekannt.

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 Gutachtaufnahme 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.

Das Grundstück ist, laut Auskunft der Gemeinde Leinach, derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Ebenso besteht für das Anwesen kein Denkmalschutz.

Das Objekt liegt in einem Sanierungsgebiet. Hierzu gibt es eine Gestaltungssatzung mit Vorschriften und der Möglichkeit Fördermittel zu erhalten

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzung im Flächennutzungsplan:	Das Bauvorhaben liegt im Altortbereich u. einem Mischgebiet
-------------------------------------	---

Festsetzung im Bebauungsplan:

für diesen Bereich besteht, soweit ersichtlich, 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 Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung 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 Leinach stehen bis 2024 keine Beiträge und Abgaben mehr aus. Für 2025 sind noch keine Beiträge erhoben.

2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Flst. 86 ist mit zwei Einfamilienwohnhäuser und einem Nebengebäude bebaut. Wohnhaus Goldstraße 27 und das Nebengebäude bilden $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil, Sondereigentum Nr.1. Goldstraße 27a bildet den anderen $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil, Sondereigentum Nr. 2. Die beiden Sondereigentümer sind in Eigennutzung.

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 nichtsichtbare 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.

3.2 Wohnhaus, Sondereigentum Nr. 1

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus; das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist zu wohnzwecken ausgebaut
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 19. Jahrhundert
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockelbereich aus Bruchstein
Modernisierung:	Lt. Auskunft wurde nach Kauf im Jahre 1990 alles umgebaut, Fenster ca. 1990, Heizung 2008, Bad ca. 2015/2016, neuer Fassadenanstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	vermutlich Fachwerkbau
Fundamente:	Bruchstein
Umfassungswände:	Keller: Bruchstein Obergeschosse: vermutlich Fachwerk mit Ausmauerungen
Innenwände:	vermutlich Fachwerk mit Ausmauerungen
Geschossdecken:	Holzbalkendecke, Stahlträgerkappendecke über KG.
Treppen:	Wagentreppe aus Holz, Einschubtreppe aus Metall zum Dachboden

Türen:	Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt, Holzzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Dachflächenfenster aus Holz mit, soweit ersichtlich, zweifach Verglasung Fensterbänke innen: Werzalith (Holzwerkstoff) Fensterbänke außen: Naturstein, Metall
Fußböden:	KG.: Fliesen EG.: Laminat, Vinylboden, Kunststoffbelag DG.: Laminat, Korkbelag
Innenwandbekleidung:	KG.: Holzverkleidung, Putz mit Anstrich EG.: Tapete und Fliesen im Objektbereich (Küche), Putz mit Anstrich DG.: Tapete, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	KG.: Putz mit Anstrich EG.: Holzverkleidung, Putz mit Anstrich, abgehängte Decke im Bad mit Einbaustrahler DG.: Holzverkleidung, Putz mit Anstrich, abgehängte Decke mit Einbaustrahler
Elektroinstallation:	einfache Ausführung 1-2 Lichtauslasse und mehrere Steckdosen pro Raum
Sanitäre Installation:	Bad (EG.): WC und Waschtisch, begehbare Dusche, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Lüftung über Fenster Keller: Waschtisch, Anschlüsse für Waschmaschinen
Heizung, Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung Fabr. Viessmann, 4,8 - 19 kW, Bj. 2008 Warmwasserspeicher 300l, Solaranlage, Holzofen (Specksteinofen vor Ort gemauert) im Flur (EG.) Fabr. Nannu Uuni, Leistung 5 kW, Bj 1995 (Auskunft, Xxxxxx Xxxxxx Schornsteinfegermeisterin, Xxxxxxxxxx XX in XXXXX Xxxxxxxxxx). Heizkörper mit Thermostatventile, ein Energieausweis liegt nicht vor
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach mit, soweit ersichtlich, Betondachsteindeckung, Regenrinne und Fallrohre aus Kupfer

Zustand

Belichtung u. Besonnung:	ausreichend
Bauschäden u. Baumängel, und Instandsetzungsstau etc:	teilweise größere Schäden im Fußbodenbelag (KG.), vereinzelte Putzschäden durch Feuchtigkeit im Bereich Fußboden und Wand (KG.)
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend. Es besteht ein gewisser Renovierungsbedarf

3.3 Nebengebäude

Art des Gebäudes:	Garage (ehemalige Scheune)
Baujahr:	vermutlich wie Wohnhaus, 19. Jahrhundert Umbau zur Garage ca. 2005 Fiktives Baujahr für die Wertermittlung 2005
Außenansicht:	Erdgeschoss aus Bruchstein, Obergeschoss verputzt und gestrichen
Fundament:	vermutlich Bruchstein
Wände:	Erdgeschoss: Bruchstein Obergeschoss: vermutlich Mauerwerk
Türen/Tore:	Holztüren ins Obergeschoss
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Fußböden:	Erdgeschoss: Betonverbundsteine Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Beton
Innenwandbekleidung:	Erdgeschoss: Bruchsteinmauerwerk Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Putz mit Anstrich
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, Installation auf Putz, Starkstromanschluss
Dachkonstruktion, Dachform u. Dacheindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Regenrinne aus Zinkblech, Regenfall soweit ersichtlich aus Kupfer (Haus Nr. 27a)
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Rasenflächen und Bepflanzungen; Wegbefestigungen aus Betonverbundsteinen, Einfriedung tlw. mit Heckenbepflanzung, doppelflügeliges Einfahrtstor und Eingangstür aus Metall

3.5 Sondereigentum

Sondernutzungsrechte *) sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an allen Gebäudeteilen, die ihr Sondereigentum umfassen und von ihr umfasst sind, einschließlich der Umfassungsmauer und des Dachstuhles und des Daches nebst Eindeckung und an den auf der Planskizze blau eingezeichnete Flächen, sowie am gesamten im Haus 1 gelegenen Gemeinschaftseigentum zugeordnet

*) Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

4. Mieten

Gemäß dem Marktbericht für das 2. Halbjahr 2024, von Reinhart Immobilien Würzburg betragen die Mieten für den Landkreis Würzburg (Gemeinden bis ca. 10 km außerhalb von Würzburg) wie folgt:

- Einfacher Wohnwert: 7,50 €/m²
- Mittlerer Wohnwert: 8,50 €/m²
- Guter Wohnwert: 9,50 €/m²

Laut Angaben von Capital Immobilienkompass liegt der durchschnittliche Mietpreis in Leinach bei 8,90 €/m².

Aufgrund der Lage, Ausstattung und Qualität wird aus gutachterlicher Sicht die ortsüblich erzielbare Miete mit **8,50 €/m²** eingeschätzt:

Für den Stellplatz werden **40 €/Monat** angesetzt.

5. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die Angaben, bzw. herausgemessenen 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.

5.1 Wohnflächen

Sondereigentum Nr. 1

Erdgeschoss

Wohnen:	= ca.	22,20 m ²	
Zimmer:	= ca.	10,44 m ²	
Küche:	= ca.	8,58 m ²	
Bad:	= ca.	5,12 m ²	
Flur:	= ca.	2,48 m ²	
Treppenhaus:	= ca.	6,84 m ²	
Windfang:	= ca.	1,92 m ²	= ca. 57,58 m ²
Dachgeschoss			
Kind 1:	= ca.	6,87 m ²	
Kind 2:	= ca.	9,50 m ²	
Kind 3:	= ca.	10,07 m ²	
Schlafen:	= ca.	10,55 m ²	
Flur:	= ca.	10,56 m ²	
Abstellraum:	= ca.	2,31 m ²	= ca. 49,86 m ²
			= ca. 107,44 m ²
			rd. 107,50 m²

5.2 Bruttogrundrissfläche Sondereigentum Nr. 1

Wohnhaus

Kellergeschoss:	= ca.	81,47 m ²	
Erdgeschoss:	= ca.	81,47 m ²	
Dachgeschoss:	= ca.	81,47 m ²	= ca. 244,41 m ²
			rd. 245,00 m²

Nebengebäude

Erdgeschoss:	= ca.	43,46 m ²	
Dachgeschoss:	= ca.	43,46 m ²	= ca. 86,92 m ²
			rd. 87,00 m²

6. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert), i.S.d. § 194 Baugesetzbuch, für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Goldstraße 27, 27 a in 97274 Leinach, verbunden mit dem Sondereigentum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 (sämtliche Räume des Wohnhausaltbaus-gesamtes Hausanwesen „Goldstraße 27“ und an sämtlichen Räumen im Nebengebäude), zum Qualitätsstichtag 31.01.2025 eingeschätzt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Wohnungsgrundbuch von Oberleinach, Blatt XXXX
Gemarkung:	Leinach
Flurstück:	Flst. 86
Fläche:	510,00 m ²

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) zu ermitteln, weil mit dem Sachwertverfahren solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet werden, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert (gem. §§ 40 - 45 ImmoWertV) ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswert verfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). 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 veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerk

malen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen v. d. marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.2 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 Wertermittlungstichtags 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. **90,00 €/m²** inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2024).

Bodenwert für Flst. 86

$$510 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = 45.900,00 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert Bodenwert für Sondereigentum Nr. 1

1/2 Miteigentumsanteil

$$45.900,00 \times 1/2 = 22.950,00 \text{ €}$$

rd. 23.000,00 €

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren, nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV, grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart
 - Ausstattungsstandard
 - Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
 - Baumängel und Bauschäden und
 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwert-ermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungs-sätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

6.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Bruttogrundrissfläche „BGF“ (m²) oder der Wohnfläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten

arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimensionen „€/m² Bruttogrundrissfläche oder Wohnfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten.

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung "Normgebäude" genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Bei Anwendung der WF-NHK (Wohnflächen-NHK) sind Balkone und Gauben bereits mit enthalten.

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich (nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann) genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrundeliegenden Modell. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung haben eine GND von 80 Jahren.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungsgutachter 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-Gutachtern notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zu stand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln).

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für

vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

6.3.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte von Sondereigentum Nr. 1

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
Bruttogrundrissfläche (BGF) m²	ca. 245,00	ca. 87,00
Wohnfläche (WF) m²	--	--
Baupreisindex (IV 2024)	1.847	1.847
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	716,00 €	485,00 €
NHK am Wertermittlungstichtag	1.322,45 €	895,80 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normgebäude	324.000,25 €	77.934,60 €
Zu- bzw. Abschläge	--	--
besond. Bauteile	--	--
besond. Einrichtungen	--	--
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	324.000,25 €	77.934,60 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamt- / Restnutzungsdauer	80/40	60/40
	0,50	0,66
prozentual	50,00 %	34,00 %
Betrag	162.000,13 €	26.497,76 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude)	162.000,12 €	51.436,84 €
besond. Bauteile	--	--
besond. Einrichtungen	--	--
Gebäudewert (inkl. BNK)	162.000,12 €	51.436,84 €

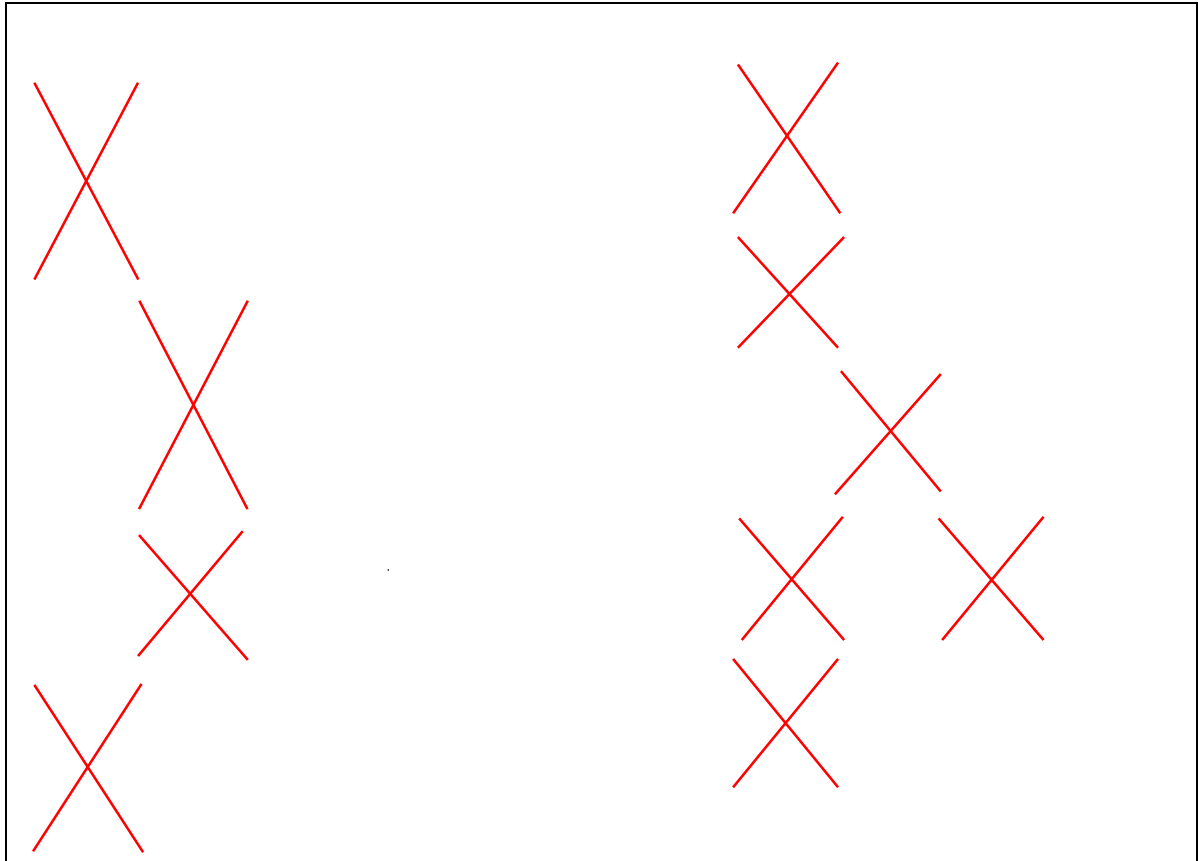
Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Gebäudesachwert		
Wohnhaus	=	162.000,12 €
Nebengebäude	=	51.436,84 €
Sachwert der Außenanlage (Pauschal)	+	10.000,00 €
Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.000,00 €
vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	246.436,96 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	<u>1,25</u>
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	308.046,20 €
Bodenwert des selbständig nutzbaren Teilfläche	+	- - €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• ca. 5 % Abschlag pauschal für Reparatur u. Instandsetzung	-	15.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	293.046,20 €
	rd.	<u>293.000,00 €</u>

6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preis-verhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.01.1 entnommen.



Wägungsanteile der Gebäudestandards (Wohnhaus) gemäß Anlage 2 der SW-RL.

Bauteile	Standard	%- Anteil	NHK	Summe
Außenwände*)	1	23 %	655,00 €	150,65 €
Dach	2	15 %	725,00 €	108,75 €
Fenster/Außentüre	2	11 %	725,00 €	79,75 €
Innenwände/ Türen	1	11 %	655,00 €	72,05 €
Decken/Treppen	2	11 %	725,00 €	79,75 €
Fußböden	2	5 %	725,00 €	36,25 €
Sanitäreinrichtung	3	9 %	835,00 €	75,15 €
Heizung	2 u. antl. 4	9 %	780,00 €	70,20 €
sonstige techn. Einrichtungen	2	6 %	725,00 €	43,50 €
100 %			Σ	716,05 €

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	1.01 (UG., EG. und ausgebautes Dach
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 1900 Jahrhundert
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 40 Jahre
Standard:	1-4
NHK 2010 Grundwert (BGF):	716,05 €/m ²
Kostenkennwert (NHK 2010)	<u>716,00 €/m²</u>
Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Garage in Massivbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 1900 Jahrhundert Umbau zur Garage ca. 2005 (fiktives Baujahr)
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 40 Jahre
Standard:	4
Kostenkennwert (NHK 2010)	<u>485,00 €/m²</u>

Baupreisindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt (wie im vorliegenden Wertermittlungsfall), wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der entsprechende Baupreisindex wird aus den vom Statistischen Bundesamt und von „Sprengnetter“ bekannt gegebenen Baupreisindizes für **November 2024 = 184,7 (1,847)** entnommen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlich bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Die in der Bruttogrundrissflächen (Wohnflächenberechnung) nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwert-zuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Diese besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine besonderen Einrichtungen.

Baunebenkosten

Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche

Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.02.5 entnommen. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung haben eine GND von 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in „Sprengnetter“, Band II, Seite 3.02.4 ff. beschriebenen Modelle angewendet. **Aus gutachterlicher Sicht wird eine Restnutzungsdauer von 40 Jahre als angemessen eingeschätzt.**

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird hier nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Beschreibung der Gebäude aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und erforderlicher (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage folgender Angaben bestimmt

Der Gutachterausschuss des Landkreises Würzburg veröffentlichte in seinem letzten Marktbericht (2022) Sachwertfaktoren:

Bodenrichtwertniveau bis 150 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 100.000,00 bis 300.000,00 € → Sachwertfaktor **1,21**

Gemäß Marktdatenportal von „Sprengnetter“ wird ein Sachwertfaktor wie folgt ermittelt.

Bodenrichtwert 90 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 246.500,00 € → Sachwertfaktor **1,27**

Aus gutachterlicher Sicht wird ein Sachwertfaktor von 1,25 als angemessen eingeschätzt.

6.4 Ertragswertverfahren

6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV §§ 27 - 34 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 Grundstückswert (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.

6.4.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendete Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. 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 (§ 32 ImmoWertV)

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 umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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 (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des 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. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

6.4.3 Ermittlung der Ertragswerte von Sondereigentum Nr. 1

Mieteinheit	Nutz-bzw. Wohnfläche (m²)	Ortsübliche (Netto-Kalt) Miete		
		(€/m²)	monatlich (€)	Jährlich (€)
Sondereigentum Nr. 1	107,50	ca. 8,50	913,75	10.965,00
Garagenstellplatz			40,00	480,00
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				= 11.445,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
- Verwaltungskosten : 359,00 €/Wohnung				= 359,00 €
- Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags				= 228,90 €
- Instandsetzungskosten 14,00 €/m² Wfl.				= 1.505,00 €
				- 2.092,90 €
jährlicher Reinertrag				= 9.352,10 €
Reinertraganteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
1,30% von 23.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				- 299,00 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 9.053,10 €
Vervielfältigter bei p = 1,30 % Liegenschaftszinssatz n = 40 Jahre Restnutzungsdauer				x 31,037
Ertragswert der baulichen Anlage				= 280.981,06 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 23.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 303.981,06 €
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände				
- ca. 5 % Abschlag pauschal für Reparatur u. Instandsetzung				- 15.000,00 €
Ertragswert des Wohneigentums Nr. 1				= 288.981,06 €
				rd. 289.000,00 €

6.4.4 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. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Um eine Vergleichsmiete für das Objekt zu finden, wurde hier auf Angaben eines örtlichen Maklers und Recherchen im Internet zurückgegriffen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter anderem auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der von "Sprengnetter" veröffentlichten Werte sowie
- eigener örtliche Ableitung bestimmt und angesetzt.

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. **Aus gutachterlicher Sicht wird eine Restnutzungsdauer von 40 Jahre als angemessen eingeschätzt.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

7. 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. 86 betragen:

		Gewicht (i.d.R)	
Sachwert	293.000,00 €	2	586.000,00 €
Ertragswert	289.000,00 €	1	289.000,00 €
		3	875.000,00 €
gewogenes Mittel	875.000,00 € / 3	=	291.666,67 €
		rd.	292.000,00 €

Der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Goldstraße 27, 27 a in 97274 Leinach, verbunden mit dem Sondereigentum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 (sämtliche Räume des Wohnhausaltbaus-gesamtes Hausanwesen „Goldstraße 27“ und an sämtlichen Räumen im Nebengebäude), wird zum Qualitätsstichtag 31.01.2025 eingeschätzt mit

292.000,00 €

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



Veitshöchheim, den 24.03.2025

.....
Ralph Müller-Haidmann