

/3 K 7_24/Sachverständigengutachten/

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des **Fl.St. 1488**, bebaut mit
einem Mehrfamilienhaus, aufgeteilt in Wohnungseigentum Nr.1-8
in **97318 Kitzingen-Hohenfeld, Mainstr.34**



Der Verkehrswert wird zum Qualitätsstichtag 30.04.2024 -nach dem
Ertragswert - eingeschätzt mit

1.018.000,00 €

3K 7/24

Fertigstellung 12.05.2024

Ausfertigung Nr.3

Dieses Gutachten enthält **27 Seiten**, zudem **6 Anlagen** (Blatt 28-38).
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 3K 7/24

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Fl.St. 1488, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen, aufgeteilt in die <u>Sondereigentume Wohnung Nr. 1-8</u>
Eigentümer	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Grundbuch AG Kitzingen für Hohenfeld, Blatt 1601-1608	Flurstück 1488 zu 1015 m ² (lt. Grundbuch)
Baujahr	Baubeginn 2017
Bodenwert	€ 70,00/m ²
Gesamt-Wohnfläche	564m ² (inkl. Balkonanteile)
Ortstermin + Qualitätsstichtag	30.04.2024
Verkehrswert nach § 194 BauGB	€ 1.018.000,00
Besonderheiten:	<p>Das Objekt ist bereits in Sondereigentum aufgeteilt aber nur zu ca. 2/3 fertiggestellt.</p> <p>Aus diesem Grund wird das Objekt hier als Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen zugrunde gelegt.</p> <p>Für die nachfolgenden Wertberechnungen wird fiktiv der fertiggestellte Endzustand in mittlerer Qualität angenommen.</p> <p>Im Gegenzug werden die Kosten der noch zu erbringenden Bauleistungen nach Wägungsanteilen und Kostenkennwerten abgeschätzt und in den Wertberechnungen als „objektspezifische Besonderheiten“ in Abzug gebracht.</p> <p>Dieser Kostenansatz dient nur zur Orientierung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit</p>

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
1. Vorbemerkung	Seite 4
2. Grund- und Bodenbeschreibungen Lage, Gestalt und Form, Erschließung Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlich/öffentlich-rechtlich Bodenbelastungen Hinweise zu durchgeführten Erhebungen Nutzungs- und Vermietungssituation	Seite 5-8
3. Beschreibung der Gebäude Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung + Lageskizze Mehrfamilienhaus Außenanlagen	Seite 8-12 Seite 12
4. Berechnungen Wohnflächenberechnung	Seite 13-14
5. Mieten	Seite 14
6. Verkehrswertermittlung Grundstücksdaten Verfahrenswahl und Begründung 6.1 Bodenwertermittlung 6.2 Sachwertverfahren 6.3 Ertragswertverfahren Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	Seite 15-27 Seite 16 Seite 17-23 Seite 23-26 Seite 27
7. Schlussbemerkung	Seite 27
Anlagen (Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Fotos)	Blatt 28-38

Bei folgenden Ansprechpartnern wurden Auskünfte zum Bewertungsobjekt eingeholt:

- Stadt Kitzingen, Bauamt, Frau Gernert, Frau Zippelius (Anfrage vom 07.03.2024)
 - Bauordnungs- + Bauplanungsrecht, Altlasten
 - Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen
- Stadt Kitzingen, Frau Zippelius (Auskunft vom 14.03.2024)
 - Bauantragsunterlagen, Pläne + Berechnungen
- Stadt Kitzingen, Herr Teichmann (Auskunft vom 11.03.2024)
 - Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen
- Gutachterausschuss des Landratsamts Kitzingen, Herr Oschmann
 - Bodenwert, Eignung und Anpassung wertrelevanter Daten, evtl. Vergleichswerte
- Dipl.-Ing. Robert Dillmann, Planer und zeitweise Bauleiter, (Auskunft vom 02.05./10.05.2024)
 - Informationen zum Gebäude

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr. 5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vertreten durch xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx
1.3 Antragsgegner	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vertreten durch xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	BauGB – Baugesetzbuch BauNVO – Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ImmoWertA – Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrs- wertermittlung von Grundstücken
1.5 Ortstermin und Qualitätsstichtag	30.04.2024
1.6 Teilnehmer am Ortstermin:	Die Ortsbesichtigung wurde nach Absprache ohne die Beteiligten vorgenommen.

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

Lage		
Bundesland/Bezirk/Kreis:	Bayern / Unterfranken/Kitzingen	
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Kitzingen (ca. 23.000 Einwohner) hier Gemeindeteil Hohenfeld (ca. 770 Einwohner) Kindertagesstätten, Kindergärten, Grund- + Mittelschule, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten in Kitzingen	
Entfernungen:	Kitzingen	ca. 3,6 km (~ 6 min. Fahrzeit)
	Ochsenfurt	ca. 13 km (~ 13 min. Fahrzeit)
	Würzburg	ca. 22 km (~ 30 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	nordöstlich vom Ortskern Hohenfeld, Lage am Main	
Lagequalität:	gut, Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzung	
Immissionen:	Lage im Umfeld der Staatsstraße St 2271 (ca. 45m Entfernung); während des Ortstermines war Verkehrslärm hörbar;	
Gestalt und Form		
Fl.Nr. 1488	Grundstücksgröße: 1015 m ² Grundstücksbreite ca. 22,00m Grundstückstiefe ca. 46,00m Bemerkung: rechteckig, Hanglage, von der Straße ansteigend	
Erschließung		
Straßenart	Anwohnerstraße, voll ausgebaut, einseitiger Gehweg vor-handen, Parken im Umfeld ist möglich;	
Versorgungsanschlüsse/ Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Gas, Wasser und Kanalanschluss aus öffentlicher Versorgung	
Grenzverhältnisse; nach- barl. Gemeinsamkeiten	Die Außentreppe gehört je zur Hälfte zu Fl.St. 1488 und zu Fl.St.1488/1.	
Baugrund,Grundwasser ¹	normaler Baugrund vorausgesetzt	

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

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Hohenfeld, Blatt 1601 bis 1608 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1	„ <u>Stauduldungsrecht</u> für Bundesrepublik Deutschland , (Bundeswasserstraßenverwaltung); gemäß Bewilligung vom 17.05.1957 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 09.05.2017.“
Abt.II/2	„ <u>Stauduldungsrecht</u> für Rhein-Main-Donau-AG , München; (Bundeswasserstraßenverwaltung); gemäß Bewilligung vom 17.05.1957; Gleichrang mit Abt.II/1,2; eingetragen am 07.08.1957 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 09.05.2017.“
Abt.II/3	„ <u>Stauduldungsrecht</u> für den jeweiligen Eigentümer von Fl.St.1468,1467,1466,1604 Gemarkung Hohenfeld, Fl.St.4804 Gemarkung Kitzingen, Fl.St. 2196, 2401 Gemarkung Dettelbach; gemäß Bewilligung vom 17.05.1957; Gleichrang mit Abt.II/1,2; eingetragen am 07.08.1957 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 09.05.2017.“
Abt.II/5	„ <u>Veräußerungsverbot</u> nach §§ 111h Abs.1 Satz 1 StPO, 136 BGB (Generalstaatsanwaltschaft Nürnberg, Az: 104 Js 10095/22; eingetragen am 06.10.2022.“
Abt.II/6	„Das <u>Insolvenzverfahren</u> ist eröffnet (Amtsgericht Würzburg, AZ:IN 420/22); eingetragen am 26.07.2023.“
Abt.II/7	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 3K 7/24); eingetragen am 01.02.2024.“

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


Zu Abtl.II/1-3:

Der Eigentümer von Fl.St.1488 duldet auf dem belasteten Grundbesitz alle bisherigen und künftigen Staueinwirkungen, insbesondere jede Bewässerung oder Entwässerung, die sich aus der Errichtung, dem Bestand und dem Betrieb der Staustufen Hohenfeld-Kitzingen und Dettelbach ergeben.

→Die Urkunde der Eintragungsbewilligung vom 17.05.1957 wird dem Gericht mit dem Gutachten übergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungs- + Bauordnungsrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt ist nicht von laufenden Verfahren betroffen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Dorfgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der Stadt Kitzingen <u>nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans</u> . Es unterliegt damit <u>§ 34 BauGB</u> (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	Grundstücksqualität baureifes Land
Lage im Überschwemmungsgebiet	
Anmerkung:	Das Genehmigungsverfahren für das Objekt ist nicht abgeschlossen. Der Bauantrag ist zwar genehmigt und der Rohbau ist errichtet; die Nutzungsanzeige wurde noch nicht vorgelegt.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorhandenen Planunterlagen und der Ortsbesichtigung durchgeführt.

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

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgaben - situation:	Nach Auskunft der Stadt Kitzingen sind aktuell oder in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge fällig. Werden neue Gebäude errichtet fällt –so auch hier– einmalig ein Kanalerstellungsbeitrag an. Dieser wird nach Bezugsfertigkeit erhoben und beträgt z.Zt. € 12,00/m² Geschossfläche.
------------------------------------	--

Bodenbelastungen

Nach meinen Recherchen bei der Stadt Kitzingen besteht für das Bewertungsobjekt <u>kein Altlastenverdacht</u> . Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung <u>keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen</u> (Kontaminationen). Im vorliegenden Gutachten werden daher <u>ungestörte Bodenverhältnisse</u> angenommen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Gebäude sowie die Außenanlage steht seit mehreren Jahren in unfertigem Zustand.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

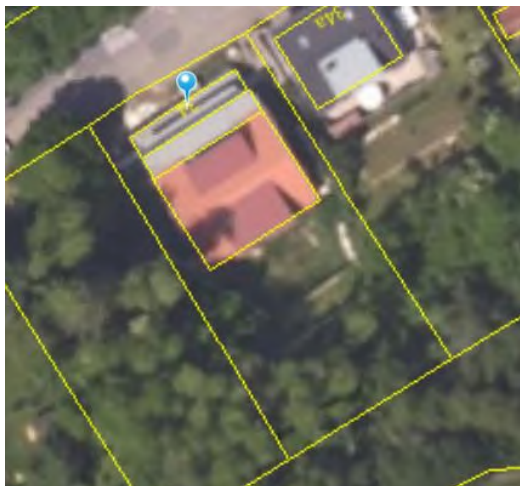
Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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



Lageübersicht Fl.St.1488

3.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss mit 4 integrierten Einzelgaragen, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss	
Baujahr:	Baubeginn 08/2017	
Außenansicht:	unverputztes Mauerwerk, im DG straßenseitig gedämmt und unverputzt;	
		<p><i>die Außenwanddämmplatten im Bereich der Gaube wurden im Zuge der Terrassenisolierung z.T. angeschmolzen</i></p>

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente/ Bodenplatte:	Beton	
Außenwände:	KG: Beton, d=30cm, straßenseitig Mauerwerk EG: Beton, d=30cm an der Rückwand, dreiseitig Ytong-Mauerwerk, d=36,5cm, ab OG: Ziegel-Mauerwerk, d=36,5cm an der Rückwand sonst Ytong-Mauerwerk	
Innenwände:	Mauerwerk, d=24,0/11.5cm	
Decken:	Massivdecken (Fertigteileplatten)	
Dach:	Dachkonstruktion	Satteldach als Holzkonstruktion, mit Aufbauten, Steinwollendämmung mit Dampfbremsfolie <i>(z.T. beschädigt)</i>
	Dacheindeckung:	Ziegeldeckung, Dachrinnen, Regenfallrohre in Zink
Treppe:	KG. bis DG.	gewendelte Massivtreppe, <i>(ohne Belag und Geländer)</i>
Türen:	Hauseingang-KG: Bautür/Metall <i>Keller-, Haus-, Wohnungs- und Zimmertüren fehlen vollständig</i>	
Fenster:	Kunststofffenster + -fenstertüren mit Dreifachverglasung (BJ.2021), Fensterbänke innen/Granit, PVC-Rollläden,	
Elektroinstallation:	die Grundinstallation ist vorhanden; <i>der Endausbau mit Schaltern, Steckdosen, Sprechanlagen etc. fehlt noch</i>	
Heizung/Warmwasser:	die Heizungsinstallation ist vollständig eingebaut, <i>Gas-Brennwert-Therme, Boiler, Heizkörper und Thermostate fehlen noch;</i> Ein Energieverbrauchsausweis gemäß der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor.	

<p>Sanitär:</p> <p>Erdgeschoss</p>	<p><u>Bad/W1 im EG.:</u> Wände teilgefliest, Boden Vinyl, Installationen sind vorbereitet, kein Fenster</p> <p><u>Bad/W2 im EG.:</u> Wände teilgefliest, Boden Vinyl, Installationen sind vorbereitet, kein Fenster</p> <p><u>Bad/W2 im EG.:</u> Wände teilgefliest, Boden Vinyl, Installationen sind vorbereitet, kein Fenster</p>	 <p><i>Beispielfoto</i></p>
<p>Obergeschoss</p>	 <p><i>Beispielfoto</i></p>	<p>Die Bäder der Wohnungen W4 und W6 im OG sind noch im Rohbaustand;</p> <p>Die Fertigstellung muss warten weil im Bereich der OG.-Rückwand Mauerwerksverschiebungen mit Fugenerweiterungen und Ziegelabplatzungen aufgetreten sind.</p> <p>Im Moment sind <u>provisorische Abstützungen</u> eingebaut. (siehe Seite 21)</p>
<p>Dachgeschoss</p>	<p><u>Bad/W7 im DG.:</u> Wände teilgefliest, Boden Vinyl, Installationen sind vorbereitet, Lüftung über Fenster</p> <p><u>Bad/W8 im DG.:</u> Wände teilgefliest, Boden Vinyl, Installationen sind vorbereitet, Lüftung über Fenster</p> <p style="text-align: right;"><i>Beispielfoto</i></p>	
<p>Fußböden:</p>	<p>KG: Betonboden Sanitärräume im EG.+DG. mit Vinyl + z.T. Mosaikefliesen, alle sonstigen Räume <i>noch ohne Bodenbeläge, im DG. und z.T. im OG. fehlt der Estrich</i></p> <p>Wandbekleidungen: verputzt und <i>noch ohne Anstrich, (Farbkleckereien und beschmierte Wände in W1 + W7)</i></p> <p>Deckenbekleidungen: verputzt und <i>ohne Anstrich, im DG noch ohne Verkleidung</i></p>	

Besondere Bauteile:	Personenaufzug, barrierefrei vorgesehen die technischen Teile des Aufzugs sind nach Auskunft des Planers im Gebäude gelagert; diese Aussage ist ungeprüft; <i>die Endmontage fehlt</i>
	Balkone im EG für W1, W2+W3, isoliert (<i>aber noch ohne Belag, ohne Geländer, ohne Abtrennung</i>)
	Balkone im OG für W4, W5+W6, isoliert (<i>aber noch ohne Belag, ohne Geländer, ohne Abtrennung</i>)
	Balkone/DG für W7+W8, isoliert (<i>aber noch ohne Belag, ohne Geländer, ohne Abtrennung</i>)
	Außentreppe in Beton (<i>z.T.beschädigt, ohne Handlauf</i>)

Nutzungseinheiten (gemäß Teilungserklärung)

Kellergeschoss:	4 Garagen, Flur, Heiz- + Anschlussraum, 8 Einzelkeller, Treppenhaus mit Aufzug
Erdgeschoss:	W1: Flur, Bad/WC, Schlafrum, Kinderzimmer, Wohnen/Kochen mit Ausgang zum Balkon
	W2: Flur, Bad/WC, Schlafrum, Wohnen/Kochen, Balkon
	W3: Flur, Bad/WC, Schlafrum, Kinderzimmer, Wohnen/Kochen mit Ausgang zum Balkon
Obergeschoss:	W4: Flur, Wohnen/Kochen mit <i>Ausgang zur Terrasse*</i> , Bad/WC, Kinderzimmer, Schlafrum mit Ausgang zum Balkon
	W5: Flur, Bad/WC, Schlafrum, Wohnen/Kochen, Balkon
	W6: Flur, Schlafrum mit Ausgang zum Balkon, Kinderzimmer, Bad/WC, Wohnen/Kochen mit <i>Ausgang zur Terrasse*</i> ,
Dachgeschoss:	W7: Flur, Bad/WC, Schlafrum, Wohnen/Kochen, Balkon
	W8: Flur, Bad/WC, Schlafrum, Wohnen/Kochen, Balkon


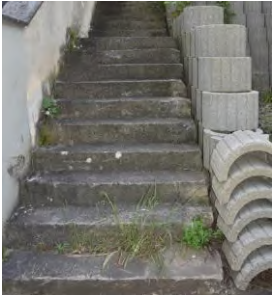
*) die *Terrassen* der Wohnungen W4 + W6 sind in der Realität nicht vorhanden weil im betroffenen Bereich eine nachträgliche Aufschüttung bis zur DG-Ebene vorgenommen wurde

Zustand des Gebäudes

Belichtung/Besonnung:	gut bis mittelmäßig
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	bauzeittypischer Standard
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> - der Außenputz fehlt, die Innenwände sind noch zu streichen oder zu tapezieren; Deckenverkleidungen im DG fehlen; - die Bäder W4 + W6 im OG sind noch komplett im Rohbauzustand; - Haustür, Keller-, Wohnungs- und Zimmertüren fehlen - Sanitärgegenstände (WC, Waschbecken, Duschen, etc.) fehlen - Schalter, Steckdosen, Sprechanlagen, Beleuchtungskörper fehlen - Boiler, Gasbrennwert-Therme, Heizkörper und Thermostate fehlen - die gelagerten technischen Teile des Personenaufzugs sind einzubauen, die Prüfung vor Inbetriebnahme vorzunehmen - Belag, Geländer und Abtrennungen der Balkone fehlen - die Garagentore fehlen

<p>Fortsetzung Bauschäden und Baumängel:</p>	<p>In der ursprünglichen Planung waren an der Rückseite des Gebäudes im Bereich der Wohnungen W4 und W6 im OG. Terrassen auf der Höhe +2,925m vorgesehen.</p> <p><i>In der Realität wurde die Raumaufteilung der Wohnungen W4 + W6 verändert und eine Verfüllung bis zur Dachgeschossebene (+5.87) vorgenommen.</i></p> <p><i>Diese erfolgte vermutlich laienhaft unter Verwendung von ungeeignetem Material und Gerät. Zusätzlich ergab sich Wasser- und Frosteinwirkung.</i></p> <p><i>Im Obergeschoss zeigen sich in der Folge im rückseitigen Bereich der W4+W6 Bauschäden wie klaffende Lagerfugen, Steinverschiebungen und Ausbrüche der Ziegelsteine.</i></p> <p><i>Die betroffenen Wandbereiche sind vermutlich einsturzgefährdet und z.Zt. provisorisch abgestützt.</i></p> <div data-bbox="512 640 1310 958">  </div> <p>Nach meiner Kenntnis läuft zu diesen Schäden bei Gericht ein selbständiges Beweisverfahren unter Hinzuziehung verschiedener Sachverständiger (Erdbau, Statik, etc). Ein Ergebnis steht noch aus.</p>
<p>Grundrissgestaltung:</p>	<p>zweckmäßig</p>
<p>Allgemeinbeurteilung:</p>	<p>Das Gebäude ist barrierefrei geplant und stellt nach erfolgter Sanierung und Fertigstellung ein interessantes Wohnobjekt in gutem Umfeld dar.</p>

Außenanlagen

<p>- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;</p>	
<p>- massive Betonblock-Schwergewichtsmauern zur Hangabstützung</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Außentreppe in Beton (alt, <i>leicht beschädigt, Geländer fehlt</i>) - Betonpflanzsteine zur Hangsicherung zwischen Außentreppe und Garagen - Die Außenanlage mit Garagenzufahrt und Stellplatz ist noch <i>nicht fertiggestellt.</i>
<p>Die Außenanlagen werden mit einem Pauschalansatz von ca. 6% des Gebäudezeitwertes im Sachwert des Grundstücks berücksichtigt (vgl. Simon/Kleiber, Spanne 2-10%).</p>	

4. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die, aus den vorgelegten Bauunterlagen des Wohnhauses entnommenen Berechnungen. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Wohnfläche Wohnhaus				
Wohnung 1 – EG links	Wohnen/Kochen	~	29,25 m²	
	Schlafzimmer	~	13,25 m²	
	Kinderzimmer	~	13,16 m²	
	Bad/WC	~	8,31 m²	
	Flur	~	9,27 m²	
	Balkon (zu ½)	~	7,50 m²	
		=	80,74 m²	81,00 m²

Wohnung 2 – EG Mitte	Wohnzimmer	~	18,36 m²	
	Küche	~	5,53 m²	
	Schlafzimmer	~	12,64 m²	
	Bad/WC	~	5,30 m²	
	Flur	~	4,55 m²	
	Balkon (zu ½)	~	7,75 m²	
		=	54,13 m²	54,00 m²

Wohnung 3 – EG rechts	Wohnen/Kochen	~	28,46 m²	
	Schlafzimmer	~	13,23 m²	
	Kinderzimmer	~	13,14 m²	
	Bad/WC	~	8,31 m²	
	Flur	~	9,27 m²	
	Balkon (zu ½)	~	7,50 m²	
		=	79,91 m²	80,00 m²

Wohnung 4– OG links *)	Wohnen/Kochen	~	29,25 m²	
*) vor Ort wurde ein geänderter Grundriss vorgefunden; die Terrasse entfällt;	Schlafzimmer	~	13,25 m²	
	Kinderzimmer	~	13,16 m²	
	Bad/WC	~	8,31 m²	
	Flur	~	9,27 m²	
	Balkon (zu ½)	~	3,75 m²	
	Terrasse (zu ½) entf.	~	(9,30 m²)	
		=	76,99 m²	77,00 m²

Wohnung 5 – OG Mitte	Wohnzimmer	~	18,36 m²	
	Küche	~	5,53 m²	
	Schlafzimmer	~	12,64 m²	
	Bad/WC	~	5,30 m²	
	Flur	~	4,55 m²	
	Balkon (zu ½)	~	3,87 m²	
		=	50,25 m²	50,00 m²

Wohnung 6 – OG rechts*)	Wohnen/Kochen	~	28,46 m²	
*) vor Ort wurde ein geänderter Grundriss vorgefunden; die Terrasse entfällt;	Schlafzimmer	~	13,23 m²	
	Kinderzimmer	~	13,14 m²	
	Bad/WC	~	8,31 m²	
	Flur	~	9,27 m²	
	Balkon (zu ½)	~	3,75 m²	
	Terrasse (zu ½) entf.	~	(9,30 m²)	
		=	76,16 m²	76,00 m²

Wohnung 7– DG links	Wohnen/Kochen	~	31,44 m²	
	Schlafzimmer	~	12,68 m²	
	Bad/WC	~	8,09 m²	
	Flur	~	7,20 m²	
	Balkon (zu ½)	~	13,98 m²	
		=	73,39 m²	73,00 m²

Wohnung 8 – DG rechts	Wohnen/Kochen	~	31,41 m²	
	Schlafzimmer	~	12,67 m²	
	Bad/WC	~	8,09 m²	
	Flur	~	7,20 m²	
	Balkon (zu ½)	~	13,59 m²	
		=	72,96 m²	73,00 m²

Wohnfläche gesamt	564,53 m²	rd. 564,00m²
--------------------------	------------------	---------------------

*) für die weitere Bearbeitung werden die Wohnflächen gemäß Bauantrag zugrunde gelegt

5. Mieten

Grundlage der Ertragswertermittlung sind für gewöhnlich die marktüblich erzielbaren Mieten, die u.a. durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet gestützt werden.

Das Bewertungsobjekt ist als Gesamtobjekt baulich noch nicht fertiggestellt aber bereits in Sondereigentum W1-W8 aufgeteilt.

Hier wird für die Wertermittlung hilfsweise die fiktiv angenommene Fertigstellung in mittlerer Qualität sowie das Objekt als Ganzes zugrunde gelegt.

Die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Objekt wird unter Berücksichtigung der Besonderheiten und unter Zugrundelegung der fiktiv angenommenen Fertigstellung nach meinen Erfahrungen wie folgt eingeschätzt:

Je m²/WFL Neubau/Erstbezug	ca. 10,00 €/m²WFL/Monat	564m² x € 10,00 ~ € 5.640,00
Garagen	ca. 50,00 €/Monat	4 x € 50,00 ~ € 200,00
Stellplatz	ca. 25,00 €/Monat	1 x € 25,00 ~ € 25,00

Die Mietansätze gelten vorbehaltlich erfolgter Sanierung und baulicher Fertigstellung.

6. Verkehrswertermittlung

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Fl.St.1488, verbunden mit Sondereigentum Nr. 1-8 in **97318 Kitzingen, Mainstr.34** zum Qualitätsstichtag 30.04.2024 eingeschätzt:
Grundbuch Amtsgericht Kitzingen für Hohenfeld, Blatt 1601 bis 1608

Verfahrenswahl und Begründung

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:

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

Übliche Bewertungsmethoden:

A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

Ergebnis:

Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet das Vergleichswertverfahren aus weil anwendbare Vergleichskaufpreise nicht vorliegen.

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

Das Sachwertverfahren wird als zweites Verfahren zur Plausibilisierung verwendet.

6.1 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwerts (Nr.41) durchgeführt.

Der Bodenrichtwert (ebf) liegt lt. Nachfrage beim Gutachterausschuss Kitzingen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.St. 1488

bei 70,00 €/m² inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2022)

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als geeignet beurteilt.

Weitere Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind nicht veranlasst.

Wertanpassung des Bodenwerts über die Zeitschiene

Stichtag BRW 01.01.2022 → nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss
 Stichtag Wertermittlung 29.04.2024 ist z.Zt. keine weitere Anpassung erforderlich



Fl.St. 1488

Baureifes Land
 Dorfgebiet

Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert für Fl. Nr. 1488

1015m² x € 70,00 = € 71.050,00 → **€ 71.000,00**

6.2 Das Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

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

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

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

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor (hier 0) und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

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

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den

Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

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

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

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

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Gesamtnutzungsdauer (§4 (2) ImmoWertV)

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

Hier: Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps „Mehrfamilienhaus“ wird in der ImmoWertV mit 80 Jahren festgelegt.

Gebäudealter (§4 (1) ImmoWertV)

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

Die Baubeginnsanzeige datiert auf den 18.08.2017. Das Bewertungsobjekt ist bis heute nicht vollständig fertiggestellt.

Bei Annahme der Bezugsfertigkeit bis 2025 wird ein gemitteltes Baujahr $(2017+2025)/2 = 2021$ zugrunde gelegt. Das anzurechnende Gebäudealter beträgt somit 3 Jahre.

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)

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

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

$$\text{Gemittl. Baujahr} + \text{Gesamtnutzungsdauer} \text{ ./. Jahr der Wertermittlung} = \text{(übliche) Restnutzungsdauer}$$

$$2021 + 80 \text{ Jahre} \quad \text{./.} \quad 2024 \quad \Rightarrow \quad 77 \text{ Jahre}$$

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten haben lt. ImmoWertV die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Hier werden für das Wohnhaus die von Sprengnetter sachgerecht umgerechneten Normalherstellungskosten auf Basis der Wohnfläche zugrunde gelegt.

Mehrfamilienhaus

Wägungsanteile der Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL

Bauteile	Standard	%-Anteil x NHK*)		Summe (€)
Außenwände	3	23% x € 1.400,00	=	322,00
Dach	3-4	15% x € 1.539,00	=	230,85
Fenster/Außentüren	3-4	11% x € 1.539,00	=	169,29
Innenausbau/Innentüren)	3	11% x € 1.400,00	=	154,00
Decken/Treppen	3	11% x € 1.400,00	=	154,00
Böden	3	5% x € 1.400,00	=	70,00
Sanitär	3	9% x € 1.400,00	=	126,00
Heizung	3	9% x € 1.400,00	=	126,00
Sonstige techn. Einrichtungen	4	6% x € 1.678,00	=	100,68

$$\Sigma = \quad \quad \quad \text{€ 1.452,82}$$

Standard	nach Wägungsschema	Typ 4.1/4.2
3	68,0 %	1.400,00
3-4	26,0 %	1.539,00
4	6,0 %	1.678,00

NHK 2010 Grundwert = 1.452,82 €/m² WFL, Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv,
 Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, Restnutzungsdauer (RND) 77Jahre

• Wohnungsgrößen > 50m²	x 0,90	1.307,54 €
• Dreispänner	x 0,97	1.268,31 € (NHK 2010)
• BPI (Baupreisindex 02/2024)	x 1,813	2.299,45 € (NHK WEST)

Baupreisindex

*Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt:
 BPI (02/2024) = 1,813*

Außenanlagen

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

Im vorliegenden Bewertungsfall mit den erhöhten Aufwendungen zur Hangsicherung werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 6% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

RND 77 Jahre/GND 80 Jahre = Alterswertminderungsfaktor 0,9625

Sachwertfaktoren (§39 ImmoWertV)

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

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

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 1,0 eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücks-merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1.	besonderen Ertragsverhältnissen
2.	Baumängeln und Bauschäden
3.	baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4.	Bodenverunreinigungen
5.	Bodenschätzen
6.	grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Für das Wohnhaus wird fiktiv die Fertigstellung in mittlerem Standard zugrunde gelegt.

Im Gegenzug werden die hierfür anfallenden Kosten nach den Erkenntnissen vor Ort und mit Hilfe von Wägungsanteilen eingeschätzt und in beiden Rechenverfahren als bOG wertmindernd berücksichtigt.

Die belastbare Kostenschätzung der Restarbeiten ist im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei der Bewertung von teilweise fertiggestellten Gebäuden können die Gebäudewerte mithilfe aus Bauteiltabellen entnommenen Wägungsanteilen in Bezug zu den Gesamtherstellungskosten des Gesamtgebäudes bestimmt werden.

Eine Kostenschätzung nach Wägungsanteilen der Bauleistungen ist dennoch nur sehr bedingt aussagekräftig.

Sie ist damit unter Vorbehalt zu sehen, erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und dient nur als Orientierungshilfe.

Wägungsanteile der Bauleistungen am Bauwerk (Kostengruppen 300/400 DIN 276)

	Grund- ansatz	Fehlt noch		Grund- ansatz	Fehlt noch
Bauteil	Anteil in v.H.	Anteil in %	Bauteil	Anteil in v.H.	Anteil in %
Erdarbeiten	3,78	0,0	Estricharbeiten	1,84	0,25
Verbauarbeiten	0,05	0,0	Tischlerarbeiten	9,63	9,60
Entwässerungskanalarbeiten	1,08	0,0	Parkettarbeiten	2,51	0,0
Maurerarbeiten	11,04	0,0	Rollladenarbeiten	1,73	0,0
Betonarbeiten	15,69	0,0	Metallbauarbeiten	3,55	3,50
Zimmer- + Holzarbeiten	4,57	0,0	Verglasungsarbeiten	1,04	0,0
Stahlbauarbeiten	0,74	0,0	Maler-, Lackierarbeiten, Beschichtungen	1,68	1,68
Abdichtungsarbeiten	1,19	0,0	Bodenbelagsarbeiten	0,54	0,54
Dachdeckungs- + Dachabdichtungs- arbeiten	4,83	0,0	Tapezierarbeiten	0,77	0,0
Klempnerarbeiten	1,62	0,0	Raumlufttechnische Anlagen	0,69	0,0
Gerüstarbeiten	0,94	0,4	Heizanlagen + zentrale Wasser- erwärmungsanlagen	7,04	4,5
Rohbauarbeiten insgesamt	45,33	0,4	Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlagen	4,64	3,0
Naturwerksteinarbeiten	0,87	0,0	Nieder- + Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	4,03	2,0
Betonwerksteinarbeiten	0,05	0,0	Gebäudeautomation	0,11	0,0
Putz- + Stuckarbeiten	4,13	2,0	Blitzschutzanlagen	0,17	0,0
Wärmedämm-Verbundsystem	3,23	0,0	Dämm-, Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	0,37	0,30
Trockenbauarbeiten	2,53	1,0	Förder-, Aufzugsanlagen	0,38	0,15
Vorg. Hinterlüftete Fassade	0,07	0,0	Ausbauarbeiten insgesamt	54,47	30,02
Fliesen- und Plattenarbeiten	2,88	1,5	Wohngebäude insgesamt	100,00	30,44

Gebäudeherstellungskosten gem. Sachwertberechnung	1.394.889 €	Fertigstellungskosten (nach Wägungsanteilen)	30,42% ~ 30%
		1.394.889 € x 30,00% = € 418.466,70	
➔ boG Fertigstellung Gebäude		= € 418.000,00	
➔ boG Fertigstellung Außenanlage		= € 15.000,00	

Folgende Arbeiten wären nach meiner Einschätzung zur Sanierung der Gebäuderückwand erforderlich:

<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung Autokran - Platzierung eines Baggergeräts hinter dem Haus - Entfernen der Auffüllung - Abstützung der Decke über OG - Abbruch der rückseitigen Ziegelwand - Einbau einer Betonwand (evtl. WU-Beton) - fachgerechte Verfüllung 	<p>Die Kosten für die erforderlichen Sanierungsarbeiten können hier nicht seriös angegeben werden.</p> <p>Es wird daher ein geschätzter <u>Wertabschlag</u> von € 50.000,00 am Gesamtobjekt vorgenommen der die Beeinträchtigung berücksichtigt aber nicht mit den real entstehenden Kosten gleichzusetzen ist.</p> <p>→ boG Wertabschlag Sanierung Rückwand = 50.000,00 €</p>
---	---

<i>Zusammenstellung der boG:</i>	
boG Fertigstellung Gebäude	= 418.000,00 €
boG Fertigstellung Außenanlage	= 15.000,00 €
boG Wertabschlag Sanierung Rückwand	= 50.000,00 €
Σ boG	= 483.000,00 €

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 hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrs-wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ermittlung der Gebäudewerte

Gebäude	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr fiktiv	2021
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche (WFL) Brutto-Grundfläche (BGF) 	564,0 m ² ---
Baupreisindex (BPI 02/24) <i>umgerechnet/Basis 2010</i>	181,3
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) <i>(siehe Ermittlung, Seite 18)</i> <ul style="list-style-type: none"> NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag 	1.268,31 € 2.299,45 €
Herstellungswert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> Normgebäude Zu- bzw. Abschläge Personenaufzug <i>(Rechenansatz: € 54.000,00 x 1,813= € 97.902,00)</i> 	1.296.889,80 € + 98.000,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	1.394.889,80 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> Gesamt-/Restnutzungsdauer Alterswertfaktor 	(linear) 80/77 x 0,9625
Zeitwert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> Gebäude (bzw. Normgebäude) besondere Bauteile/Einrichtungen: - Außentreppe (zur Hälfte) 	1.342.581,43 € + 3.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	1.345.581,43 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohnhauses	1.345.581,43 €
Wert der Außenanlagen (pauschal ca.6% der Gebäudezeitwerte)	+ 80.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.425.581,43 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 71.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 1.496.581,43 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 1.496.581,43 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (<i>überschlägig geschätzt, s. Seite 20/21</i>)	
<i>boG Fertigstellung Gebäude</i> = € 418.000,00	
<i>boG Fertigstellung Außenanlage</i> = € 15.000,00	
<i>boG Wertabschlag Sanierung Rückwand</i> = € 50.000,00	<u>./. 483.000,00 €</u>
= € 483.000,00	= 1.013.581,43 €
Sachwert des Grundstücks	~ <u>1.014.000,00 €</u>

6.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Für die Ertragswertermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

Erläuterung der verwendeten Wertansätze

Rohertrag (§31 Abs.2 ImmoWertV)

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

Reinertrag (§31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

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

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

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

<u>Verwaltungskosten</u> <i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2024</i>	<i>jährlich je Wohneinheit</i> € 420,00 $8 \times € 420,00 = € 3.360,00$ <i>jährlich je Garage</i> € 46,00 $4 \times € 46,00 = € 184,00$
Σ Verwaltungskosten p.a.	= € 3.544,00

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

<u>Instandhaltungskosten</u> <i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2024</i>	<i>Wohnnutzung € 13,80 p.a. je m² Wohnfläche</i> $564\text{m}^2 \times € 13,80 = € 7.783,20$ <i>für Garagen jährlich</i> $4 \times € 104,00 = € 416,00$ <i>für 1 Außenstellplatz jährlich</i> € 16,00
Σ Instandhaltungskosten p.a.	= € 8.215,20

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

<u>Mietausfallwagnis</u> <i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8</i>	<i>jährlich 2% des Rohertrags</i> $€ 70.380,00 \times 2\% = € 1.407,60$
Σ Mietausfallwagnis p.a.	= € 1.407,60

Zusammenstellung der Werte	
Verwaltungskosten	= € 3.544,00
Instandhaltungskosten	+ € 8.215,20
Mietausfallwagnis	+ € 1.407,60
Σ Bewirtschaftungskosten p.a.	= € 13.166,80

Die Bewirtschaftungskosten addieren sich zu einer Summe von ca. € 13.170,00 (p.a.), entsprechen damit ca. 19% der Netto-Kaltmiete und werden so im Ertragswertverfahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (§21 Abs.2 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss LKR Kitzingen veröffentlicht weder einen Grundstücksmarktbericht noch sind Auswertungen zu Liegenschaftszinsen erhältlich.

Der Liegenschaftszins wird -unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten und weiterer Recherchen mit $LZ = 3,55$ als angemessen eingeschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

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

Gesamtnutzungsdauer (§4 (2) ImmoWertV)

Hier: siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 17

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)

Hier: siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 18

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.3 ImmoWertV)

Hier: siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 20/21

Ermittlung des Ertragswerts (fiktiv fertiggestellt)

Einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	(Netto-Kalt-)Miete		
			monatlich	jährlich
	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Wohnung Nr.1 bis Nr.8	~ 564,00	~ 10,00	5.640,00	67.680,00 €
Garagen (4 Stück)		a € 50,00	200,00	2.400,00 €
Stellplatz (1 Stück)			25,00	300,00 €
		Σ=	6.045,00	70.380,00 €
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt (= Rohertrag)				70.380,00 €
Bewirtschaftungskosten	19,00%			- 13.372,20 €
jährlicher Reinertrag				57.007,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	3,55%	von	71.000,00 €	- 2.520,50 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 54.487,30 €
Vervielfältiger bei p = 3,55% Liegenschaftszinssatz n = 77 Jahre Restnutzungsdauer				x 26,249
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 1.430.237,14 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 71.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 1.501.237,14 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (<i>überschlägig geschätzt, s. Seite 20/21</i>)				
boG Fertigstellung Gebäude = € 418.000,00				
boG Fertigstellung Außenanlage = € 15.000,00				
boG Wertabschlag Sanierung Rückwand = € 50.000,00				<u>./. 483.000,00 €</u>
= € 483.000,00				= 1.020.237,14 €
Ertragswert des Grundstücks				~ 1.018.000,00 €

7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde unterstützend ermittelt und sichert das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ab.

Die ermittelten Werte für Fl.St.1488 betragen:

Sachwert	1.014.000,00 €
Ertragswert	1.018.000,00 €

Der Verkehrswert des **Fl.St.1488**, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus,
in 97318 Kitzingen, Mainstr.34 wird zum Qualitätsstichtag **30.04.2024**
- nach dem Ertragswert -eingeschätzt mit:

1.018.000,00 €

8. Schlussbemerkung

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

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

Veitshöchheim, den 12.05.2024



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

Anhang:

Literaturverzeichnis

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

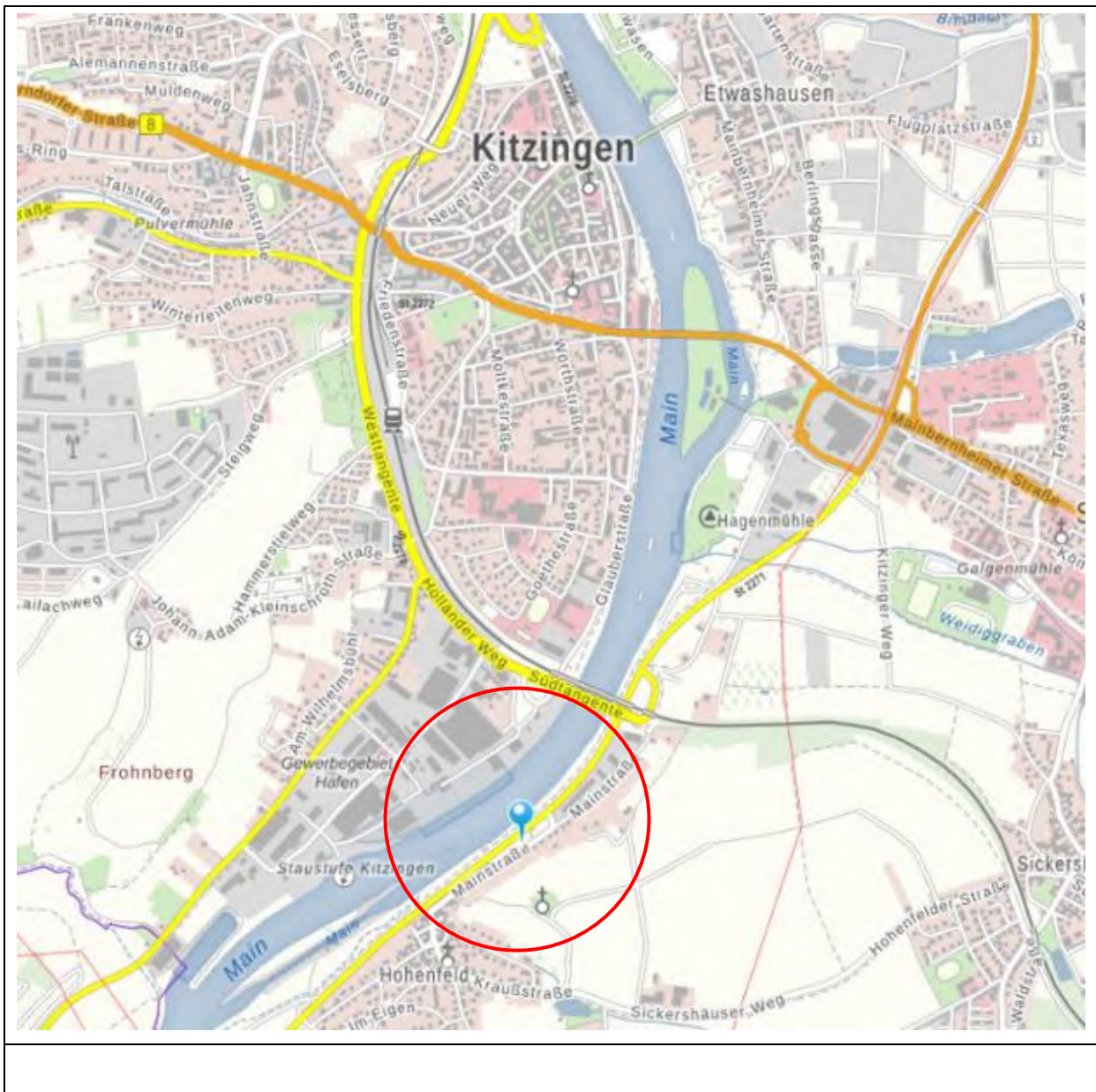
GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. 1 S. 1728)

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

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

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

Lagepläne



Amtlicher Lageplan
M 1 : 1000

(Maßstab ist durch Kopieren verzerrt)



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg - Außenstelle Kitzingen -

Ritterstraße 25
97318 Kitzingen

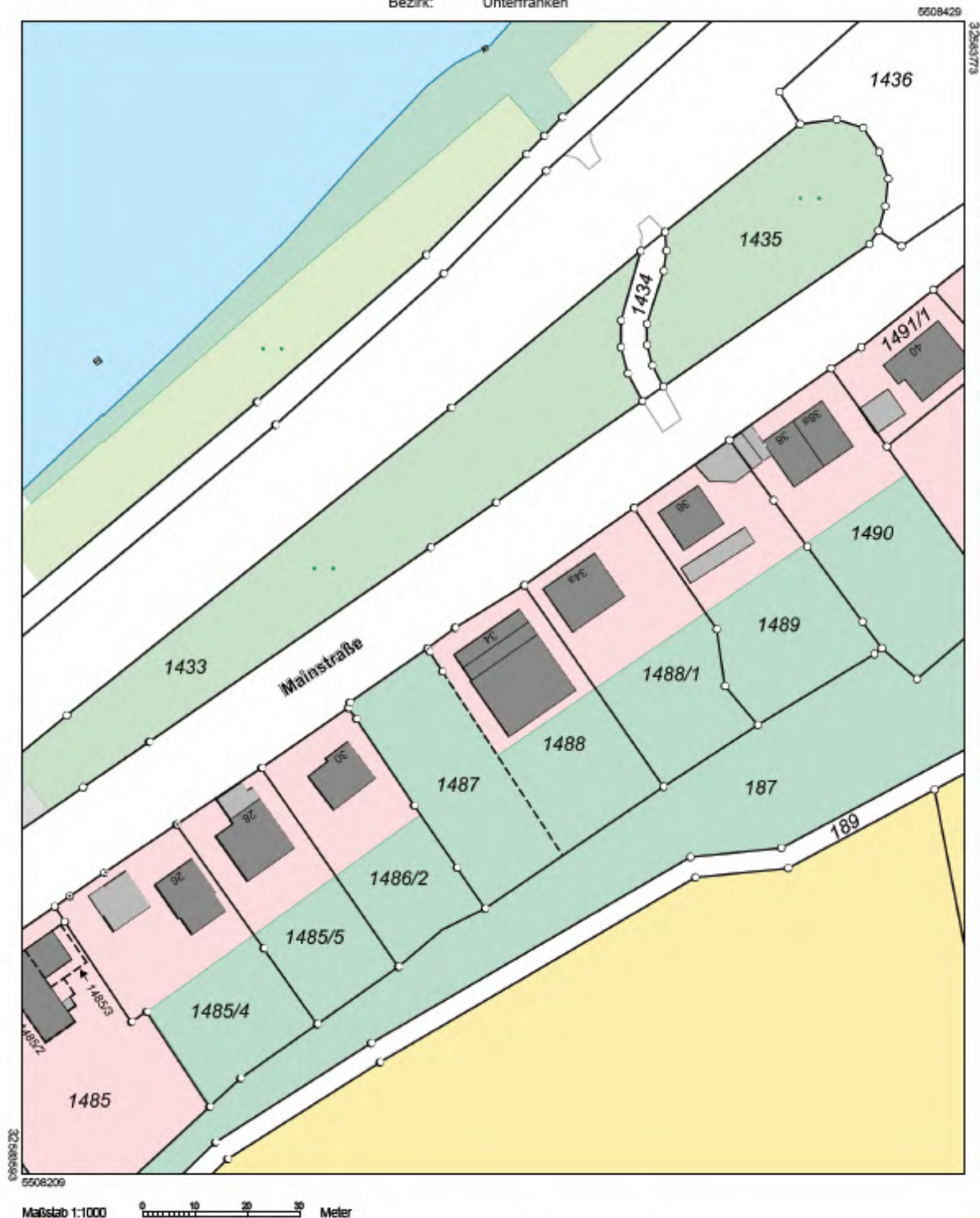
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.05.2024

Flurstück: 1488
Gemarkung: Hohenfeld

Gemeinde: Große Kreisstadt Kitzingen
Landkreis: Kitzingen
Bezirk: Unterfranken

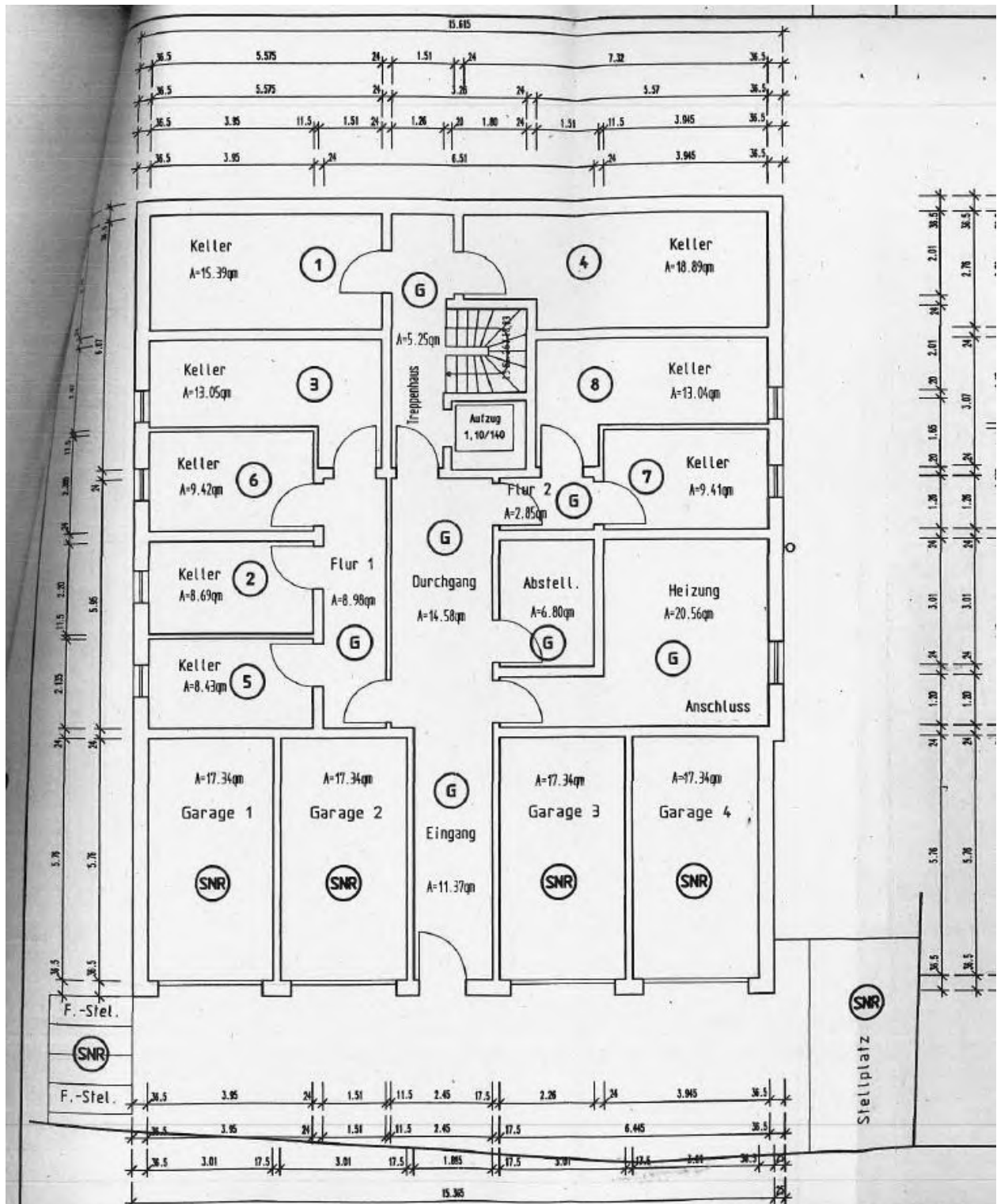


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

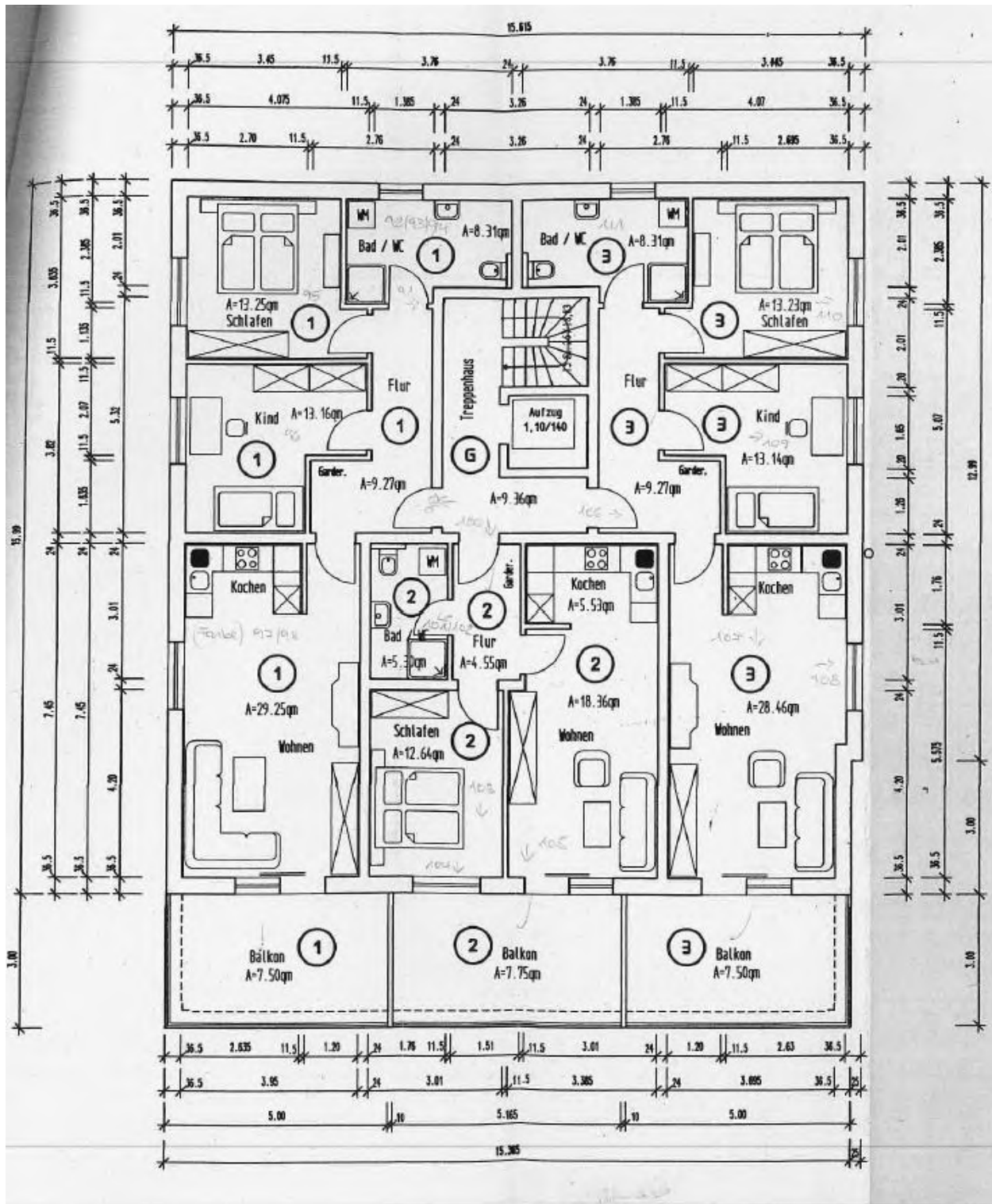
5. Zeichnungen (aus Teilungserklärung 2017)

Kellergeschoss



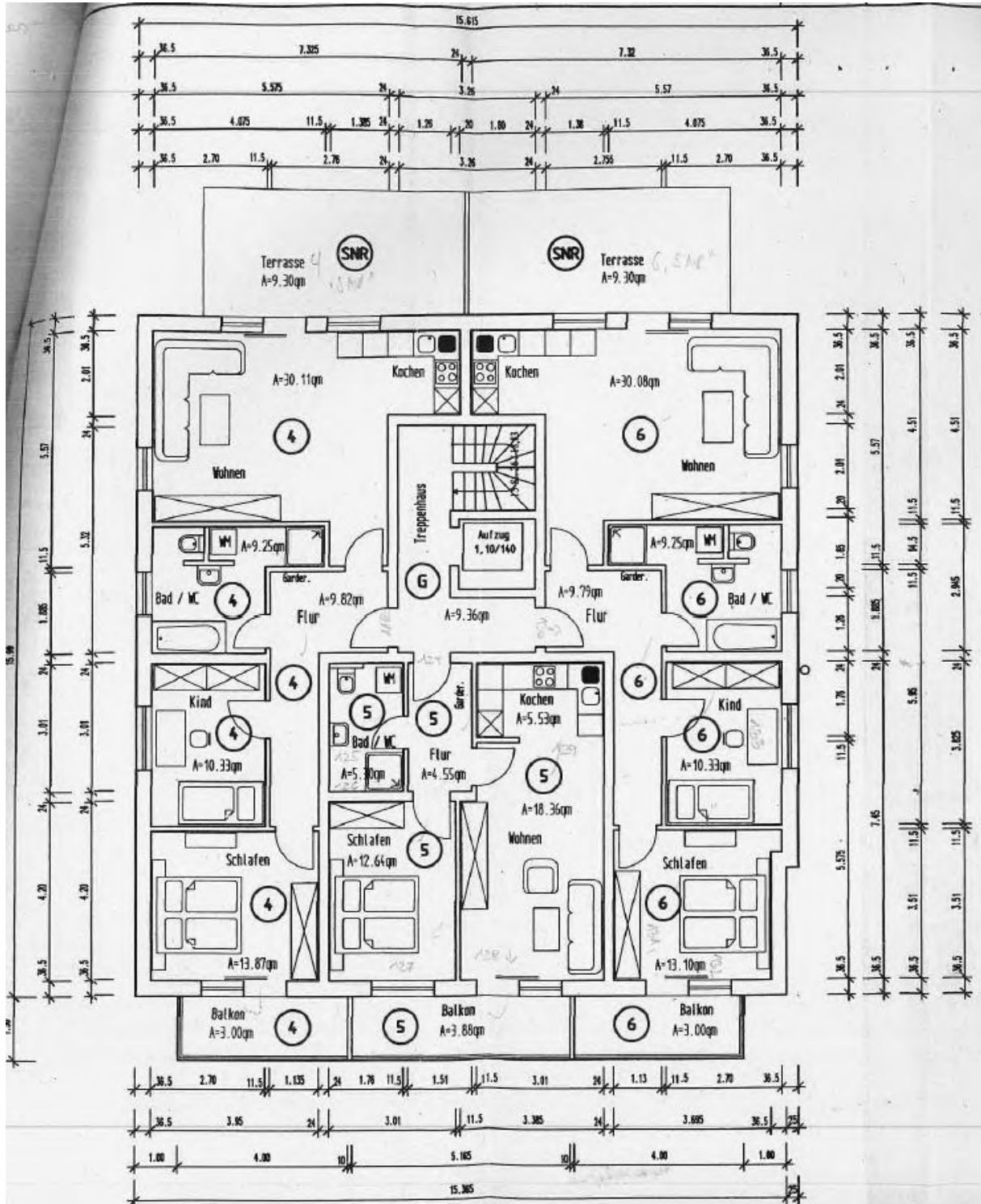
5. Zeichnungen (aus Teilungserklärung 2017)

Erdgeschoss



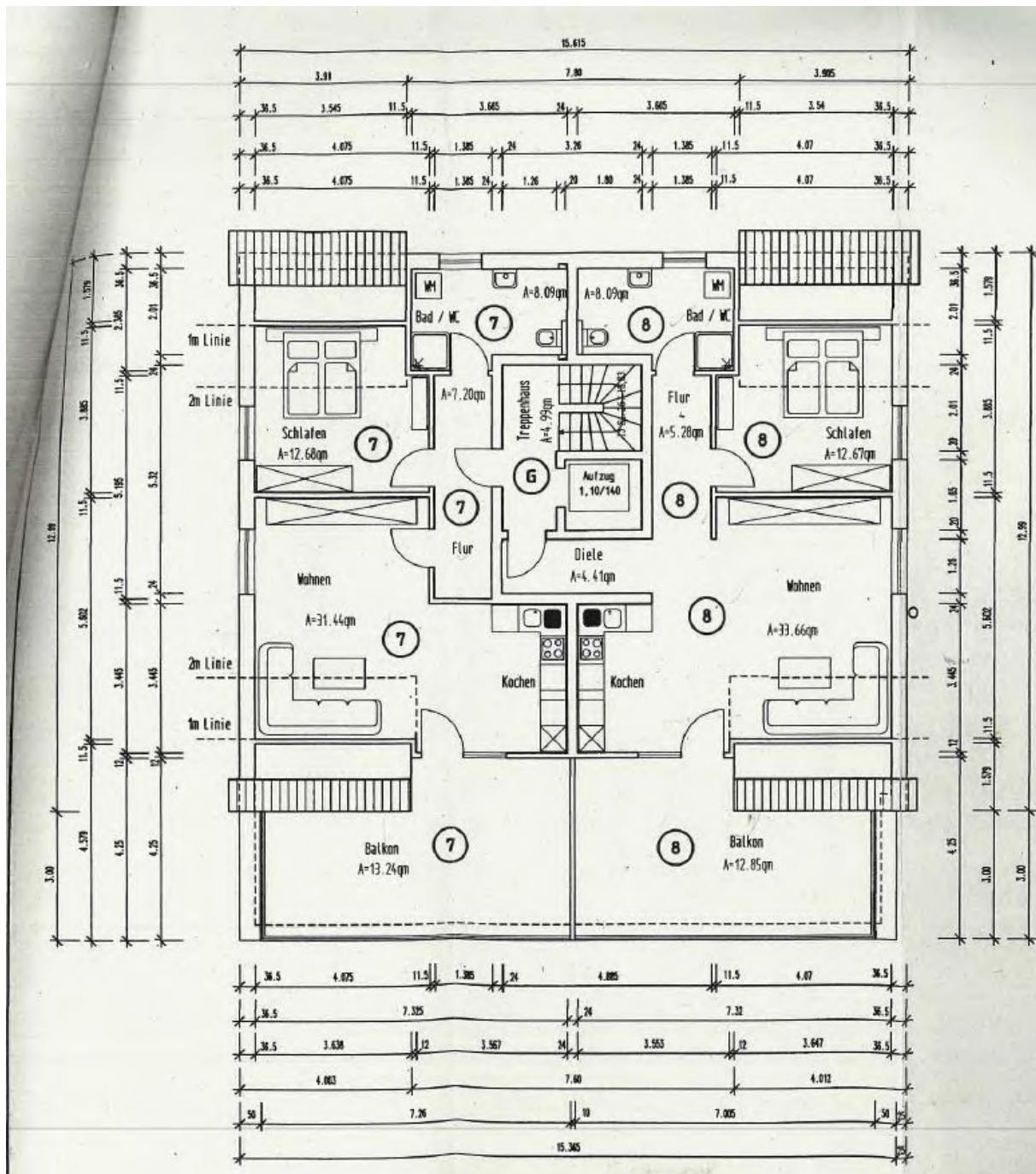
5. Zeichnungen (aus Teilungserklärung 2017)

Obergeschoss



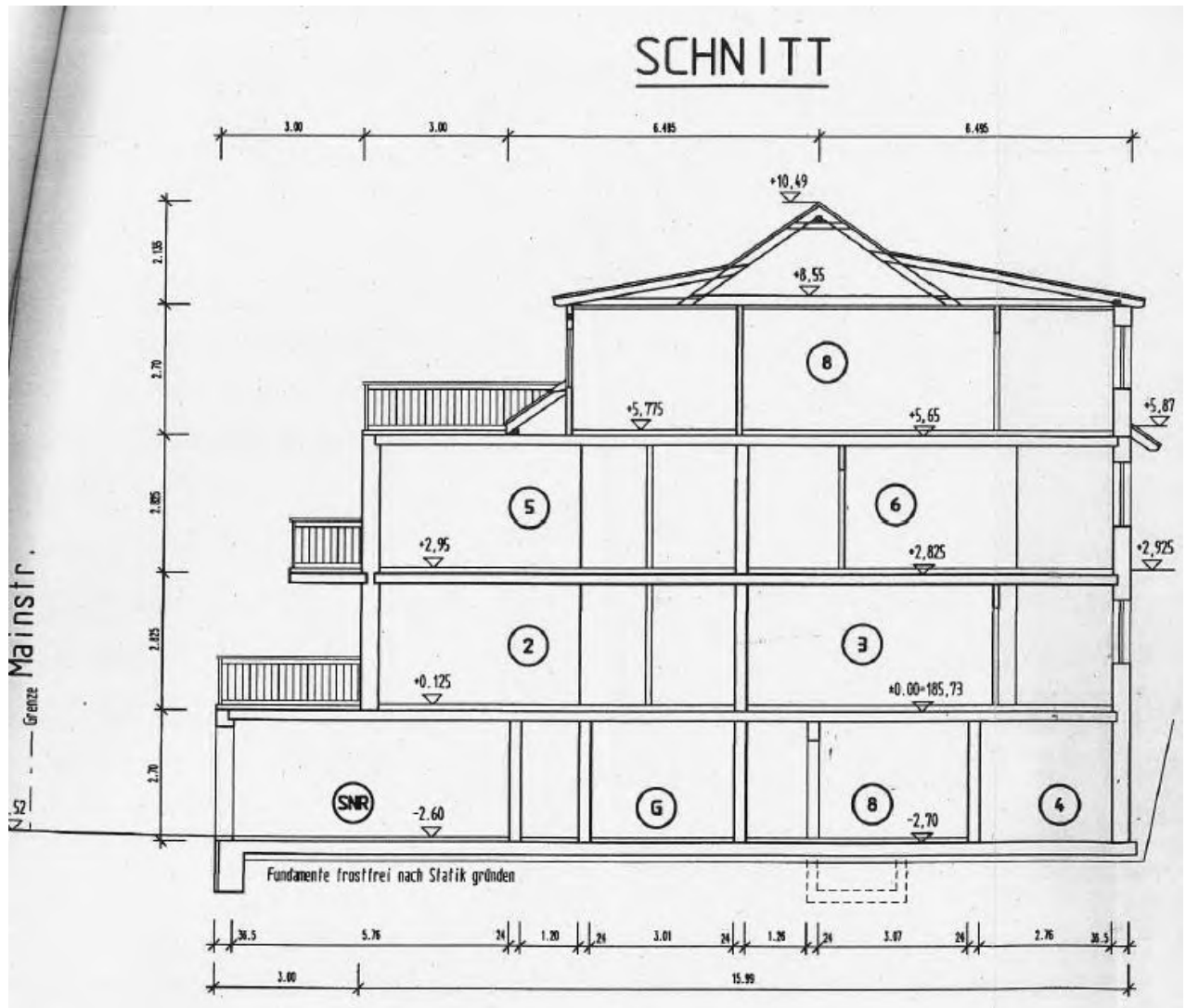
5. Zeichnungen (aus Teilungserklärung 2017)

Dachgeschoss



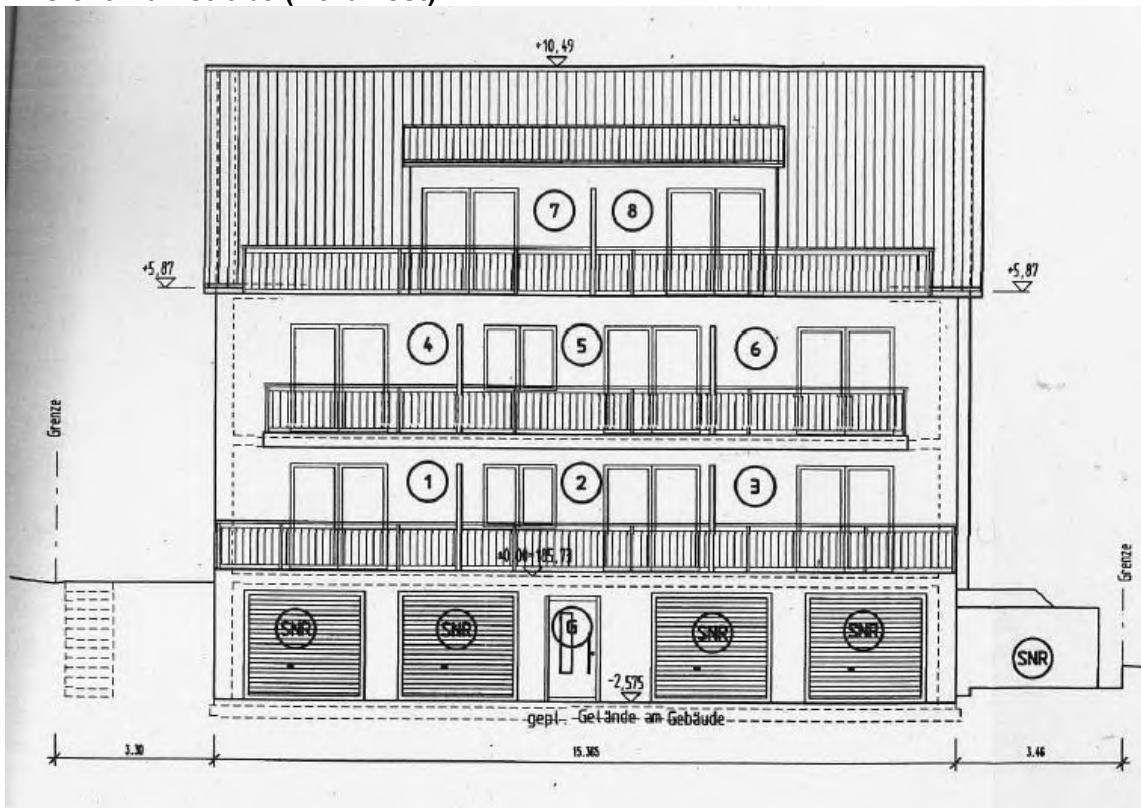
5. Zeichnungen (aus Teilungserklärung 2017)

Schnitt

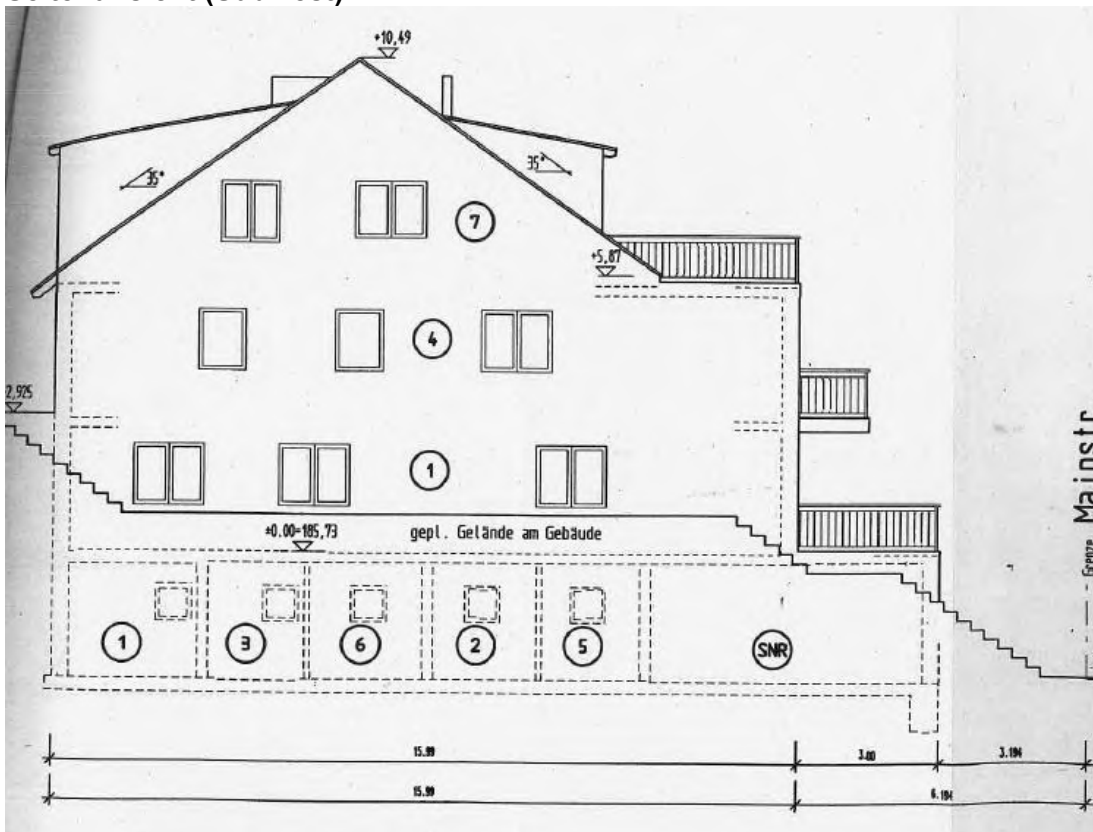


5. Zeichnungen (aus Teilungserklärung 2017)

Ansicht Mainstraße (Nordwest)

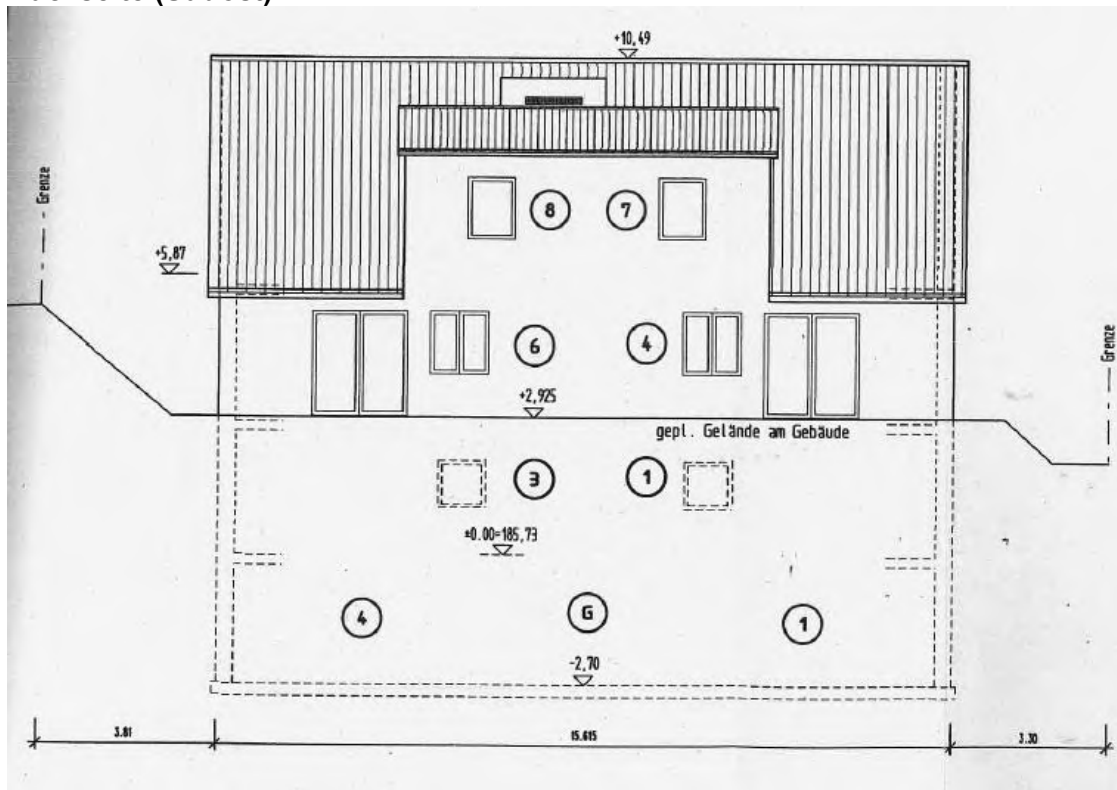


Seitenansicht (Südwest)

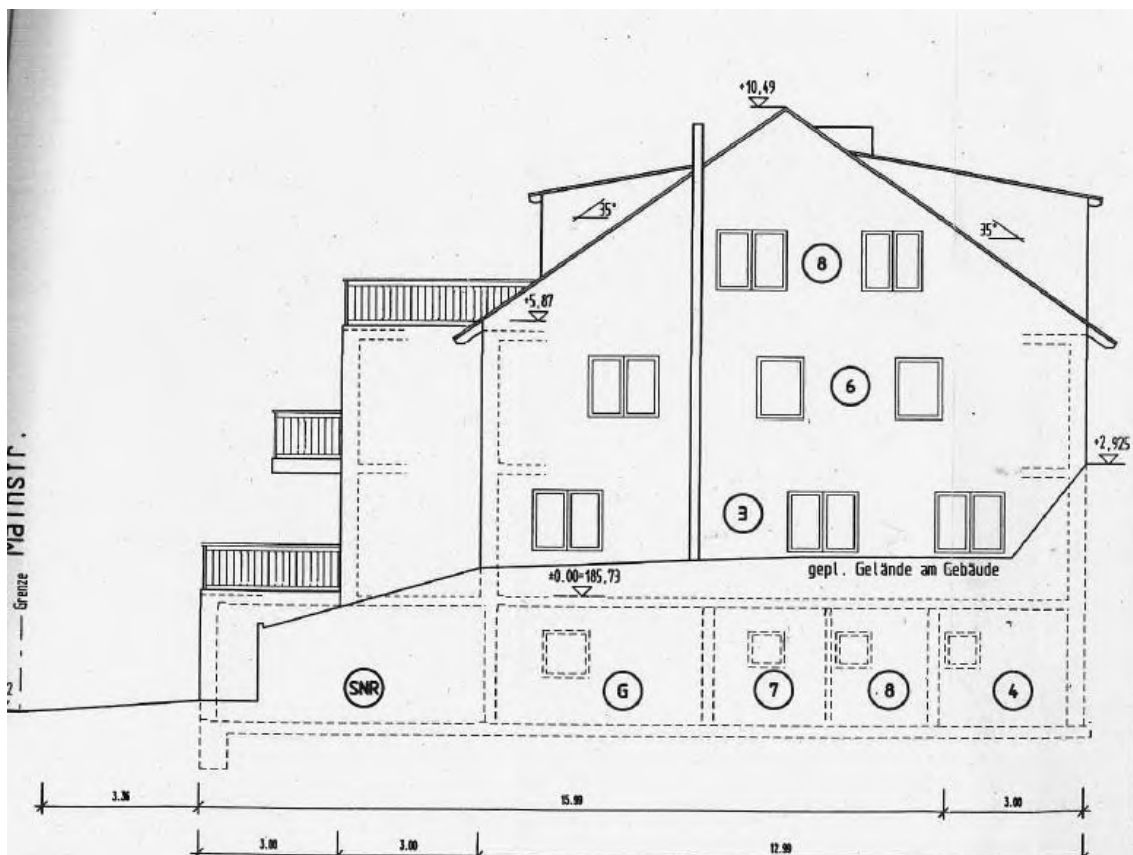


5. Zeichnungen (aus Teilungserklärung 2017)

Rückseite (Südost)



Seitenansicht (Nordost)



6.Fotos



Treppenaufgang, Seitenansicht links



Seitenansicht rechts



Keller-Beispielfoto



Dachgeschoss- Beispielfoto

Prüfvermerk vom 15.05.2024, 15:15:58

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 15.05.2024, 15:14:30
Absender: Bürgerportal Bayern IT-DLZ
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.91a319e5-a681-4eb3-9bfe-8e84ca632a29.98b8
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Würzburg
Aktenzeichen des Empfängers: 3K 7-24

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: by_jus_17157788687890317483a-c4b1-46f3-add9-541d7106fbb1

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1_Zusammenfassung_der_Einreichung.pdf	pdf	nein				
2_3K_7_24_OR_GA_Stuckert.pdf	pdf	nein				
3_3K_24_IN_GA_Stuckert.pdf	pdf	nein				
_pkadresse.xml	xml	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				