

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ottostr. 5
97070 Würzburg

3 K 22/24



18.07.2024

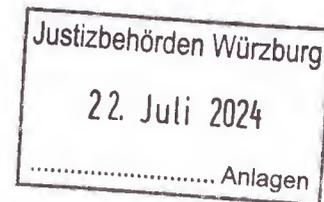
Kerstin Borries-Pöllinger

von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken / Land-
wirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad – Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die land-
wirtsch. Buchst. und Sachverständi-
gen (HLBS)



GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

der **2 - Zimmer - Wohnung im DG mit Loggia und Garage**
mit ca. 66 m² Wohnfläche
FINr. 9345/10, Gebäude und Freifläche,
Jahnstr. 1 / 2 in 97297 Waldbüttelbrunn

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 10.06.2024 ermittelt mit

125.000.- €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend)

Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein.

Ausfertigung 1

Laut Grundbuchauszug handelt es sich um:
1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 9345/10, Jahnstr. 1 / 2, Gebäude – und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon und der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. W 2;
Zugeordnet sind Sondernutzungsrechte an der zur Wohnung Nr. 2 führenden, rot eingezeichneten Treppe und den in der Karte zu URNr. 1033/94G vom 11.05.1994 gelb eingezeichneten Grundstücksflächen.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten, hierin sind 8 Anlagen und 6 Fotos enthalten.

Haftung der Sachverständigen:

Meine Haftung für das vorliegende Gutachten ist beschränkt auf von mir verursachte vorsätzliche und grob fahrlässige Schäden.

Der Haftungsfall wegen Fahrlässigkeit ist beschränkt auf die Haftungssumme in Höhe von 200.000,00 € und ist begrenzt auf die Zeit von 3 Jahren nach Gutachtenfertigstellung. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Gutachtenszweck erstellt.

Inhaltsverzeichnis:

1	Vorbemerkungen	4
2	Grund – und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage, Gestalt, Form	5
2.2	Erschließung	6
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	7
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Beschreibung der Außenanlagen/ Nebengebäude	11
3.4	Mieten/ Nachfolgenutzung	12
4	Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte, Beschreibung der Wohnung Nr. 2	12
4.1	Gemeinschaftseigentum	13
4.2	Sondernutzungsrechte	14
4.3	Wohngeld / Hausgeld	14
4.4	Einrichtungsgegenstände	14
5	Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Nr. 2 zu dem Stichtag 10.06.2024	15
6	Bodenwertermittlung/ Bodenwertberechnung zum Stichtag 10.06.2024	17
6.1	Bodenwertberechnung anteilig	18
6.2	Ertragswertermittlung	20
7	Erläuterungen zum Verfahren der Ertragswertberechnung	21
7.1	Berücksichtigung der Modernisierungen zum 10.06.2024	23
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
8	Verkehrswert	24
9	Literaturverzeichnis	25
10	Anlagen	26

1 Vorbemerkungen

Grundbuch:

Wohnungsgrundbuch,
Auszug vom 13.03.2024
Amtsgericht Würzburg, Grundbuch
von Waldbüttelbrunn
Band 153, Blatt 7079:

Lfd.Nr.	Flstk.	Größe/m ²
1	9345/10	443

Kataster:

Gemarkung: Waldbüttelbrunn

Auftraggeber:

Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ottostr. 5, 97070 Würzburg

Auftrag vom:

16.04.2024

Beweisbeschluss vom:

12.04.2024

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung wegen
Zwangsversteigerung

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

Baugesetzbuch, Immobilienwerter-
mittlungsverordnung 2021

Ortsbesichtigung:

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 18.04.2024 zu dem 1. Ortstermin am 21.05.2024 eingeladen. An diesem Tag war kein Zutritt zu dem Objekt möglich. Die Parteien wurden daher schriftlich zu einem 2. Ortstermin am 10.06.2024 eingeladen. Auch zu diesem Termin war der Schuldner nicht anwesend, weshalb die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte.

Teilnehmer am 1. Ortstermin:

Ein Vertreter der Sparkasse
Mainfranken
Kerstin Borries-Pöllinger

Teilnehmer am 2. Ortstermin:

Ein Vertreter der Sparkasse
Mainfranken
Kerstin Borries-Pöllinger

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtage:

Als **Wertermittlungsstichtag** sowie
Bewertungsstichtag für die Grund-
stücksqualität sind gem. §2 ImmoWertV
2021 die Wertverhältnisse am
10.06.2024 zugrunde zu legen.

Vorliegende Unterlagen:

- Lageplan im M 1:1.000
- Luftbild
- Bodenrichtwertauskunft des Gut-
achterausschusses des Landratsamtes
Würzburg
- Grundbuchauszug vom 13.03.2024
- Teilungserklärung vom 12.08.1993
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom
28.03.1994
- Altlastenauskunft des Landratsamtes
Würzburg vom 08.07.2024
- Wohnflächenaufstellung aus der
Bauakte der Gemeinde vom
20.04.1993

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Würzburg

Ort: Waldbüttelbrunn

Waldbüttelbrunn liegt ca 8 km westlich von Würzburg im Norden Bayerns.

Die Gemeinde ist aufgeteilt in 3 Gemeindeteile:

Mädelhofen, Roßbrunn und Waldbüttelbrunn.

Waldbüttelbrunn liegt im Zentrum der sogenannten Zeller Mulde.

Im nördlichen Gewerbegebiet haben ca 1.000 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz.

Waldbüttelbrunn hat 4 Kindergärten und 2 Schulen. Weiterführende Schulen finden sich im nahe gelegenen Würzburg.

Demographische Entwicklung:

Die Anzahl der Einwohner in Waldbüttelbrunn ist in den letzten Jahren auf 5065 Einwohner gestiegen (Dez. 2023).

Aufgrund der Nähe zu Würzburg und der guten Infrastruktur ist Waldbüttelbrunn ein beliebter Wohnort.

Verkehrslage, Entfernungen:

Über die A 3 von Nürnberg nach Würzburg und die B 8 ist Waldbüttelbrunn mit dem Auto gut zu erreichen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Flurstück 9345/10 um eine reine Wohnlage nahe des gemeindlichen Friedhofs.

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem PKW in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung des Bewertungsflurstücks besteht

überwiegend aus ein- und zweigeschossiger, offener Wohnbebauung.

Nordöstlich ist der Friedhof angesiedelt, südöstlich schließen sich Grün- und Waldflächen an.

Nördlich des Flurstücks sind öffentliche Parkplätze für Friedhofsbesucher vorhanden.

Immissionen:

Immissionen sind durchschnittlich durch den Anliegerverkehr auf der Jahnstraße gegeben.

Durch die Lage direkt am Friedhof kann es zu bestimmten Zeiten zu vermehrtem Verkehr durch An- und Abfahrten von PKW kommen.

Topografische Grundstückslage:

Das Flst 9345/10 ist hängig abfallend von Ost nach West um ca. 2 m.

Von Nord nach Süd fällt es ab um ca. 1 m.

Das Flst ist nur im Bereich der Zufahrt eben zur Straße, die Zufahrt zur Garage steigt bereits leicht an.

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Das Flstk. 9345/10 grenzt mit der westlichen Grundstücksseite mit ca. 18 m an die Jahnstraße an.

Das Grundstück hat eine nahezu regelmäßige Grundstücksform.

2.2 Erschließung

Straßenart:

Es handelt sich bei der Jahnstraße um eine Erschließungsstraße.

Die Straße fällt von Nord nach Süd ab.

Höhenlage zur Straße:

Die anliegenden Wohnhäuser liegen leicht erhöht zur Straße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
In dem Wohnhaus auf Flst 9345/10 liegen Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom an.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Das Gebäude des Bewertungsobjektes ist auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die erforderlichen Abstandsflächen fallen damit teilweise auf das Nachbargrundstück FlNr. 9345/10.
Weitere Grenzbebauungen sind nicht gegeben.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):
Hierzu ist keine Aussage möglich, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte.
Aufgrund der leichten Hanglage ist ggf. mit Hangwasser zu rechnen.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:
In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Waldbüttelbrunn, Band 153, Blatt 7079, Ausdruck vom 13.03.2024 bestehen folgende Eintragungen:

Laufende Nr. 4 der Eintragungen für die laufende Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Dier Zwangsversteigerung ist angeordnet (Aztgericht Würzburg, AZ 3 K 22/24);
eingetragen am 13.03.2024.

Die o.g. Eintragung unterliegt nicht der Bewertung.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:
Ob Erklärungen dieser Art abgegeben wurden, ist nicht bekannt.

Naturschutz:
Naturschutzrechtliche Einschränkungen für das Bewertungsflurstück liegen gem. Angaben des Bayern Atlas Plus, Fachdaten, nicht vor.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:
Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Waldbüttelbrunn vom 07.05.2024 liegt das Bewertungsobjekt außerhalb des örtlichen Sanierungsgebietes „Ortskern Waldbüttelbrunn“.

Flächennutzungsplan:
Gem. der o. g. schriftlichen Stellungnahme ist der FNP seit dem 20.04.1983 in Kraft.

Spätere Änderungen umfassen lediglich Teilbereiche, von denen das Bewertungsgrundstück nicht betroffen ist. Als Gebietsart ist gem. BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchenrainacker“ in der 2. Änderung. Die Bebauung richtet sich nach §30 BauGB.

Danach ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine 2 – geschossige offene Bebauung vorgesehen mit maximal 2 Wohneinheiten und einem Sattel – oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 12° und 52°.

Das zu bewertende Gebäude ist gem. den Vorgaben des BPlanes errichtet.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das FlstK 9345/10 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas aufgeführt.

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft des LRA Würzburg wird das Bewertungsgrundstück nicht im Altlasten-, Bodenschutz – und Dateiiinformationssystem geführt.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. dem o.g. Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft sind laut Auskunft der Finanzverwaltung zum Stichtag keine Beiträge nach KAG zu erwarten.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Hierüber ist aufgrund der Bewertung keine Aussage möglich.

Energieausweis:

Ob ein Energieausweis für das Wohngebäude existiert ist nicht bekannt.

Brandversicherung:

Ob das Objekt brandversichert ist, ist nicht bekannt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur 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 allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Sollten augenscheinlich nicht erkennbare Mängel oder andere Werte (z. B. Bodenschätze) vorhanden sein, kann das zu anderen als im Gutachten ermittelten Werten führen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätze vorgenommen werden.

3.2 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus mit 2 Eigentumswohnungen und 2 Garagen auf Flstk. 9345/10, Jahnstr. 1 / 2, Waldbüttelbrunn:

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück FlurNr. 9345/10 ist mit einem **Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen im EG** bebaut.

Art des Wohngebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß. Das Gebäude ist aufgeteilt in **2 Eigentumswohnungen**, je eine im OG und eine im DG.

Baujahr des Wohnhauses:

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses liegt geschätzt in den **70er Jahren.**

Modernisierungen / Erweiterungen:

Das ursprüngliche Wohnhaus war mit einem Flachdach ausgestattet. In den 80er Jahren wurde das Gebäude aufgestockt und das DG zu einer Wohnung ausgebaut. 1993 wurde das Wohnhaus aufgeteilt in 2 Eigentumswohnungen.
Ob innerhalb der zu bewertenden Wohnung Modernisierungen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt. Die Fenster stammen noch aus dem Errichtungszeitraum - soweit von außen erkennbar.

Ausführung und Ausstattung (von außen) gem. Ortsbesichtigung :

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	vermutlich überwiegend massiv gemauert
Geschossdecke über EG/OG/DG:	Stahlbetondecke
Treppe:	nicht bekannt
Fenster:	isolierverglaste, braune Holzfenster aus dem Zeitraum der Aufstockung des Gebäudes, im EG sind teilweise isoliert verglaste Kunststofffenster eingebaut. Im DG sind Dachliegefenster eingebaut.
Türen: Wohnungseingangstüre: im DG:	einflügeliges Aluelement mit Kathedralglaseinsatz
Innentüren:	nicht bekannt
Heizung:	Soweit aus der Teilungserklärung bekannt, besteht keine Zentralheizung in dem Gebäude. Die Wohnung im DG wird gem. Teilungserklärung über eine Gasheizung erwärmt. Ein Gastank ist nicht

aufgestellt. Vermutlich werden die Wohnräume inzwischen über eine Elektroheizung erwärmt. Nähere Angaben hierzu sind nicht möglich.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserversorgung erfolgt wahrscheinlich dezentral über über Boiler oder Durchlauferhitzer.

Elektroinstallation:

keine Angabe möglich

Außenansicht:

Die Fassade im EG ist verputzt, das OG und das DG sind mit einer Holzverkleidung versehen.

Kamin:

1 Außenkamin auf der nördlichen Gebäudeseite

Dachrinnen:

aus Kupferblech

Dachkonstruktion:

Nadelholzkonstruktion

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

dunkle Betondachsteine

Besondere Bauteile:

- 2 Loggien zur Straßenseite hin
- Außentreppe zum Eingang der DG – Wohnung

Einrichtungsgegenstände:

Evtl in dem Bewertungsobjekt vorhandene Möbel unterliegen nicht der Bewertung.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen und Nebengebäude

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser, Abwasser, vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss sind gegeben. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

Der Zugang zu dem Wohngebäude erfolgt über einen mit grauem Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten befestigten Zuweg.

Der Zugang zu der Wohnung Nr. 2 befindet sich auf der östlichen Gebäudeseite.

Der Außenbereich ist gem. Teilungserklärung aufgeteilt in 2 Bereiche.

Der Bereich gegenüber des Eingangs zu Wohnung Nr. 1 (nördliche Grundstücksseite) ist der Wohneinheit Nr. 1 zugeteilt. Der Bereich auf der östlichen Gebäudeseite unterliegt der Sondernutzung für die Wohnung Nr. 2.

Hier befindet sich auch der Treppenaufgang aus Metallkonstruktion zu der Wohnung im DG. Dieser **Gartenbereich ist verwildert**, unterhalb der Treppe sind **Baumaterialien abgelagert**.

Im Zufahrtsbereich zu der Garage des Bewertungsobjektes befindet sich ein abgemeldeter PKW. Soweit erkennbar, steht dieser bereits seit längerem dort.

3.4 Miete und Nachfolgenutzung

Ob ein Mietvertrag zum Stichtag vorliegt, ist nicht bekannt. Gem. äußerem Anschein scheint die Wohnung seit längerem nicht bewohnt zu sein.

Die Nachfolgenutzung der 2 - Zimmer - Wohnung liegt in Wohnen, ggf. erst nach einer erforderlichen Sanierung / Renovierung.

4. Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte, Beschreibung der Wohnung Nr. 2

Lage der Wohnung im Haus: Die Wohnung liegt im DG, bezeichnet mit Wohnung Nr. W2.

Wohnungsart: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage,
die Wohnfläche beträgt gem. Bauakte: 65,92 m²

Innenansichten und Bodenbeläge:

Über den Zustand und Ausstattung der Innenräume ist aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein keine Aussage möglich.

Grundrissgestaltung:

Gem. Auszug aus der Bauakte ist die vorhandene Wohnfläche gut aufgeteilt.

Belichtung und Besonnung: Die Räume sind durchschnittlich belichtet durch Dachliegefenster und das große Fenster im Loggiabereich.

Bauschäden und Baumängel: Keine Angabe möglich.

Wirtschaftliche Wertminderung: Eine wirtschaftliche Wertminderung innerhalb der Wohnung ist zum Ortstermin nicht eindeutig erkennbar. Es liegen keine sicheren Angaben vor, die eine Wertminderung zu dem Bewertungstichtag begründet.

Besonderheiten: Keine bekannt

Sondereigentum Garage: Gem. Teilungserklärung ist dem Bewertungsobjekt die rechte Garage zugeteilt.

Die Garage verfügt über ein elektrisch zu bedienendes Kipptor aus Metall. Das Innere der Garage ist anstrichbedürftig, teilweise bestehen kleinere Putzrisse. Die Decke ist mit Styroporplatten verkleidet. In der Garage ist seit längerem ein PKW geparkt.

4.1 Gemeinschaftseigentum:

Innenansichten und Bodenbeläge: Angaben über die Ausstattung und den Zustand der Gemeinschaftsanlagen von innen sind nicht möglich.

Bauschäden / Baumängel am Gemeinschaftseigentum:

Außenbereich:

Alle Holzteile der Fassade sind anstrichbedürftig. Im Sockelbereich bestehen kleinere Feuchtigkeitsmängel und kleinere Putzrisse. Die Untersicht der Loggia im OG, sowie des Austrittes auf der nördlichen Gebäudeseite weisen Putzmängel auf. Die Wand vor der Garage ist im Eckbereich dunkel verfärbt.

Die südliche Fassadenseite zeigt im EG deutliche Setzungsrisse.

Die Fenster im DG sind sanierungsbedürftig. Die Klingelanlage für die DG – Wohnung ist defekt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums (RE) am Gesamtobjekt:

keine bekannt

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten- und Kosten bzw. Erträgen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine bekannt

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklagen

Über das Vorhandensein von evtl. Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft ist nichts bekannt. Gem. der Teilungserklärung wird keine Instandhaltungsrücklage angespart. Ob dies nachträglich geändert wurde, durch einfachen Mehrheitsbeschluß der Eigentümer (Teilungserklärung § 3, Pkt.4) ist nicht bekannt.

4.2 Sondernutzungsrechte

Gem. der Teilungserklärung sind die **östlichen Grundstücksflächen** (in der Teilungserklärung gelb gekennzeichnet) und die **Fläche für die Außentreppe** (rot gekennzeichnet) der Wohnung Nr. W 2 als **Sondernutzungsflächen** zugeteilt.

4.3 Wohngeld, Hausgeld

Soweit bekannt, wird Hausgeld monatlich nicht gezahlt. Gem. Gemeinschaftsordnung, auf die die Teilungserklärung Bezug nimmt, trägt jeder Wohnungseigentümer die seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Teil der Lasten und Kosten. Für die Wohnung im EG sind dies 2/3, für die Wohnung im DG 1/3.

4.4 Einrichtungsgegenstände

Ob eine Einbauküche, sowie Möblierung vorhanden ist, ist nicht bekannt. Eine vorhandene Möblierung würde nicht der Bewertung unterliegen.

5 Ermittlung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. W 2, Jahnstr. 1 / 2 in Waldbüttelbrunn zum Stichtag 10.06.2024:

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist und demzufolge
- nur für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: Nur beim Vorliegen der verfahrensspezifischen erforderlichen Daten ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden in der Regel wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung derer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Gem. §§ 24, 25 ImmoWertV 2021 wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung herangezogen.

Hierbei wird der Bodenwert so ermittelt, als wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es sind die individuellen Grundstücksmerkmale sowie der Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks jeweils bezogen auf den Stichtag genauer zu untersuchen. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf bebaute Grundstücke müssen ausreichende Vergleichsfaktoren (reale Kaufpreise) für annähernd gleichgeartete Objekte zur Verfügung stehen.

Oftmals scheitert die o. g. Anwendung an der Unterschiedlichkeit der Objekte und einer geringen Anzahl von Vergleichsobjekten.

Hier besteht die Möglichkeit, über pauschale Zu- und Abschläge eine Vergleichbarkeit der Objekte herzustellen.

Dies hat jedoch nur dann Erfolg, wenn alle wertrelevanten Faktoren der Vergleichsobjekte bekannt sind, was selten der Fall ist.

Die Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken ist daher i.d.R. bei individueller Bauweise nicht gegeben aufgrund der geringeren Vergleichbarkeit der Objekte im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks Flur-Nr. 9345/10 ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil

- aufgrund der Individualität des Objektes vom Gutachterausschuss des LRA Würzburg keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt werden konnten
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren gem. §§ 27 ff. ImmoWertV 2021

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 der Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für den hier zu bewertenden MEA zu.
Eigentumswohnungen sind vorrangig als Renditeobjekte anzusehen.

Dies resultiert insbesondere daraus, dass Marktteilnehmer Wohnungen überwiegend zur Ertragsnutzung und nicht zur Eigennutzung verwenden. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge, Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren gem. § 35 ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Objekt nicht zu, Eigentumswohnungen werden im Allgemeinen als Ertragswertobjekte behandelt.

Anzuwendendes Verfahren: Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzgl. der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschl. Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (sog. Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrages 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 sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer 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 Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird 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 entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzgl. dem Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes 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 marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6. Bodenwertermittlung und Berechnung des anteiligen Bodenwertes für das Sondereigentum Nr. 2 zum Stichtag 10.06.2024:

Der Bodenrichtwert beträgt gem. der Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg in der Gemarkung Waldbüttelbrunn für allgemeines Wohngebiet zum Stichtag 01.01.2022:

Stichtag:	Erschließungsbeitrag:	
Stichtag 01.01.2022	erschließungsbeitragsfrei.	€ 340.-

Bodenrichtwertnummer: 503

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	Allgemeines Wohngebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angabe

Bauweise	=	keine Angabe
Grundstücksgröße (m ²)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (m)	=	keine Angabe
Geschossflächenzahl	=	keine Angabe
Frontbreite (m)	=	keine Angabe

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Das Bewertungsgrundstück entspricht in seinen wertbestimmenden Eigenschaften überwiegend den Grundstücken im Richtwertgebiet (Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksform).

Zum Bewertungsstichtag 10.06.2024 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 noch nicht veröffentlicht.

Für die Bewertung wird daher auf den BRW zum 01.01.2022 zurückgegriffen. Der Wert wird entsprechend angepaßt an den Bewertungsstichtag.

6.1 Bodenwertberechnung zum Stichtag 10.06.2024 anteilig (Vergleichsverfahren gem. den §§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bodenrichtwert			340.-€/m ²
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Abgabenrechtlicher Zustand	ebf	ebf	340.- €/m ²
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Abgaben			+/- 0,00 €/m ²
abgabefreier Bodenrichtwert			= 340.- €/m ²
Stichtag	01.01.2022	10.06.2024	x 1,10
Lage 1	1,00	1,00	x 1,00
Lage 2	1,00	1,00	x 1,00
Anbauart	1,00	1,00	x 1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			= 374.- €/m ²
GFZ	keine Angaben		x 1,00
Wertrelevante GFZ			x 1,00
Fläche gesamt	keine Angaben	443 m ²	x 374.- / m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	x 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 374.- €/m ²
Zu-/ Abschläge			+/- 0,00 €/m ²
relativer Bodenwert			= 374.- €/m²
Grundstücksfläche			x 443 m ²

6.2 Ertragswertberechnung zum Stichtag 10.06.2024 für die 2-Zimmerwohnung Nr.2 im DG und Garage, Waldbüffelbrunn, Jahnstr. 1 / 2 :

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche*) m ² / Stk.	ortsübliche (Netto-Kalt) Miete		
			€/ m ² €/ Stk.	monatlich in €	jährlich in €
Wohnung	DG	65,92	9,00	593,28	7.119,39*
Garage		1	40.-	40.-	480.-

Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt) Miete (insgesamt) 7.599,36 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(26 % der jährlichen Netto-Kalt - Miete + 2% für Miteigentum
+ 2% für das Bodenwertniveau = **30 %**) - 2.279,81 €

jährlicher Reinertrag = 5.319,55 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
3 % von € 55.227,33 - 1.656,82 €

Ertrag der baulichen Anlagen = 3.662,73 €

Barwertfaktor
bei p = 3 % Liegenschaftszinssatz
und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer (80 Jahre GND) * 21,832

Ertragswert der baulichen Anlage (Wohnung) = 79.964,72 €

Bodenwertanteil + 55.227,33 €

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils = 135.192,05 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Bauschäden Außenbereich anteilig - 10.000,00 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils WE Nr.2 zum Stichtag 10.06.2024 = 125.192,05 €
ca. € 125.000.- €

* Die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete ist abgeleitet aus verschiedenen Internetportalen und veröffentlichten Mietwohnungsangeboten. Die Miete für kleinere Wohnungen ist erfahrungsgemäß höher als für Wohnungen ab 100 m². Für Mietwohnungen mit einer Größe von ca 60 m² ergibt sich eine durchschnittliche Miete in Höhe von € 9,20 / m².

Aufgrund der Lage der Wohnung im DG und der veralteten energetischen Situation des Gebäudes wird eine zu erzielende Miete bei instandgesetzter Wohnung von € 9.- / m² geschätzt.

7. Erläuterungen zum Verfahren der Ertragswertermittlung

Wohn - und Nutzflächen

Die Wohnfläche für die Wohnung Nr. 2 wurde der Wohnflächenaufstellung aus der Bauakte der Gemeinde entnommen (Anlage).

Die Flächenangaben orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (Vgl. Literaturverzeichnis (2), Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge tlf. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den üblichen nachhaltig gesicherten Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks insbesondere der Gebäude auszugehen.

(Reinertrag = jährlicher Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten)

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind und die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h., nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf evtl. Mieter umgelegt werden können. Dieser Wertermittlung werden die in der Literatur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Ertragswert / Rentenbarwert (§§ 28 ff ImmoWertV2021)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Einmalbetrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschl. 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 Objektes.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV2021)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach dem § 21 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 zu § 12 Abs 5 Satz 1 ImmoWertV2021)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer als Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Die wirtschaftliche GND von Wohnhäusern ist auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV2021)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder aber unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes, können sich durch den aus dem o.g. Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verändern.

Modernisierungen, die die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes begründen könnten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV2021)

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

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 Wandlung in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlung erfolgen.

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

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

7.1 Berücksichtigung von Modernisierungen zum Stichtag 10.06.2024

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Ein- und Zweifamilienhäuser in der vorliegenden Ausstattung beträgt gem. ImmoWertV 2021 80 Jahre:

Wertermittlungsstichtag in:	2024
Ursprüngliches Baujahr:	1970
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter zum Stichtag:	54 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes ist zum Stichtag noch nicht abgelaufen. Die normale RND ohne Berücksichtigung von Modernisierungen beträgt 26 Jahre.

Durch den Ausbau des DG ca 10 Jahre nach Errichtung des Wohnhauses verlängert sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes um geschätzt 10 Jahre.

Zum Stichtag wird die RND für das Gebäude mit 36 Jahren angenommen.

Es wird unterstellt, dass an der Wohnung Nr. 2 in der Vergangenheit keine gravierenden Modernisierungen vorgenommen wurden, durch die sich die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes weiterhin verlängern würde.

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Stichtag 10.06.2024:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erhebliche abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes. Diese Merkmale sind gesondert zu berücksichtigen, wenn sie gem. dem Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss haben und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, z.B. Baumängel/Bauschäden.

Bei den Mängelbeseitigungskosten handelt es sich nicht um eine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276. Ferner liegt für die Mängelbeseitigung keine Planung im Rahmen der Grundlagenermittlung gem. HOAI vor.

Über Baumängel im Inneren der Wohnung Nr. 2 sind keine Angaben möglich.

Die von außen erkennbaren Baumängel (siehe obenunter Pkt 4.1) werden anteilig für das Bewertungsobjekt auf ca. 10.000.- geschätzt.

Besondere zu veranschlagende Bauteile (**geschätzter Zeitwert**) am Gesamtobjekt:

- 2 Loggien zur Straßenseite hin
- kleiner Austritt auf der Nordseite im OG
- Außentreppe zum Eingang der DG – Wohnung

8: Verkehrswert:

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. des BauGB)
der 2 - Zimmer - Wohnung mit Loggia und Garage
im DG des Wohngebäudes

Flst. 9345/10 zu 443 m² (0,0443 ha)

- Gebäude – und Freifläche-

Jahnstr. 1 / 2, in 97297 Waldbüttelbrunn

wurde zum Stichtag 10.06.2024 ermittelt mit

125.000.- €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend)

Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 18.07.2024

K. Borries-Pöllinger
Kerstin Borries-Pöllinger
ö.b.u.v Sachverständige



9. Literaturverzeichnis / Rechtliche Grundlagen

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (2) **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung; WertermittlungsForum Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (3) **Sprengnetter, Hans Otto:** WF-Bibliothek, EDV-geschützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 6.0, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (4) **Kleiber, Simon, Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, Köln
- (5) Bewertung im ländlichen Raum, **Fischer, Biederbeck,** Reguvis Verlag, März 2019
- (6) Wertermittlungsrichtlinien (2016), **Kleiber,** Bundesanzeiger Verlag, 12. Auflage, 2016

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. September 2006 (BGBl. I S. 3316))

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

NHK 2010:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 (AZ.: BS 12 – 63 05 04 – 30/1)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

10. Anlagen:

Anlage 1: Lage von Waldbüttelbrunn in der Region

Anlage 2: Lage des Bewertungsobjektes in Waldbüttelbrunn

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Luftbild

Anlage 5: Fotos

Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 7: Auszug aus den Bauplänen

Anlage 8: Wohnflächenaufstellung

Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054

Lage von Waldbüttelbrunn in der Region:



Lageplan 1:1.000:



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 18.04.2024 16:17
<https://v.bayern.de/6gGC3>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Luftbild:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Fotos:
Straßenansicht



Nördliche Gebäudeseite



Treppenaufgang zur Wohnung Nr. 2



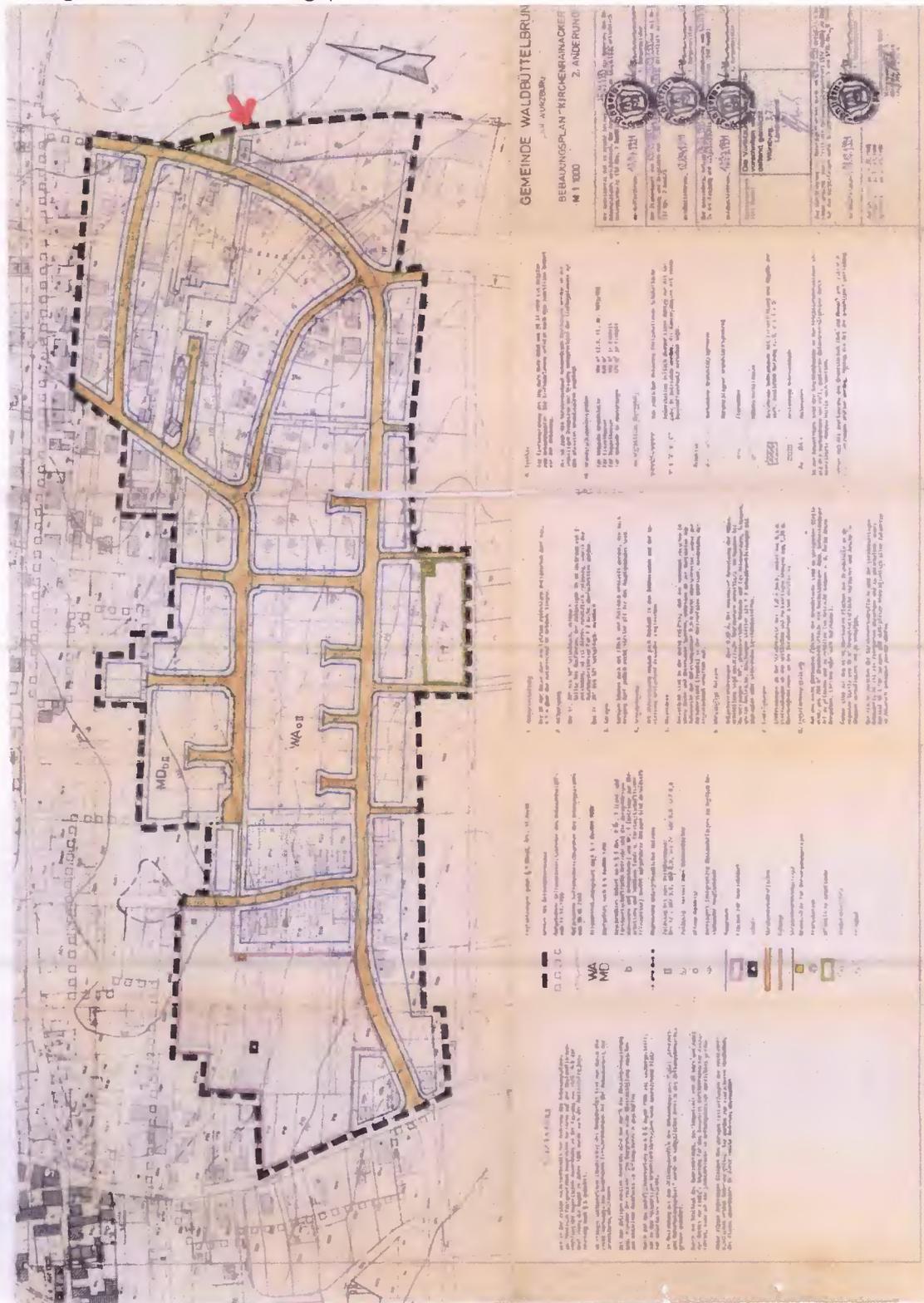
Baumängel auszugsweise:

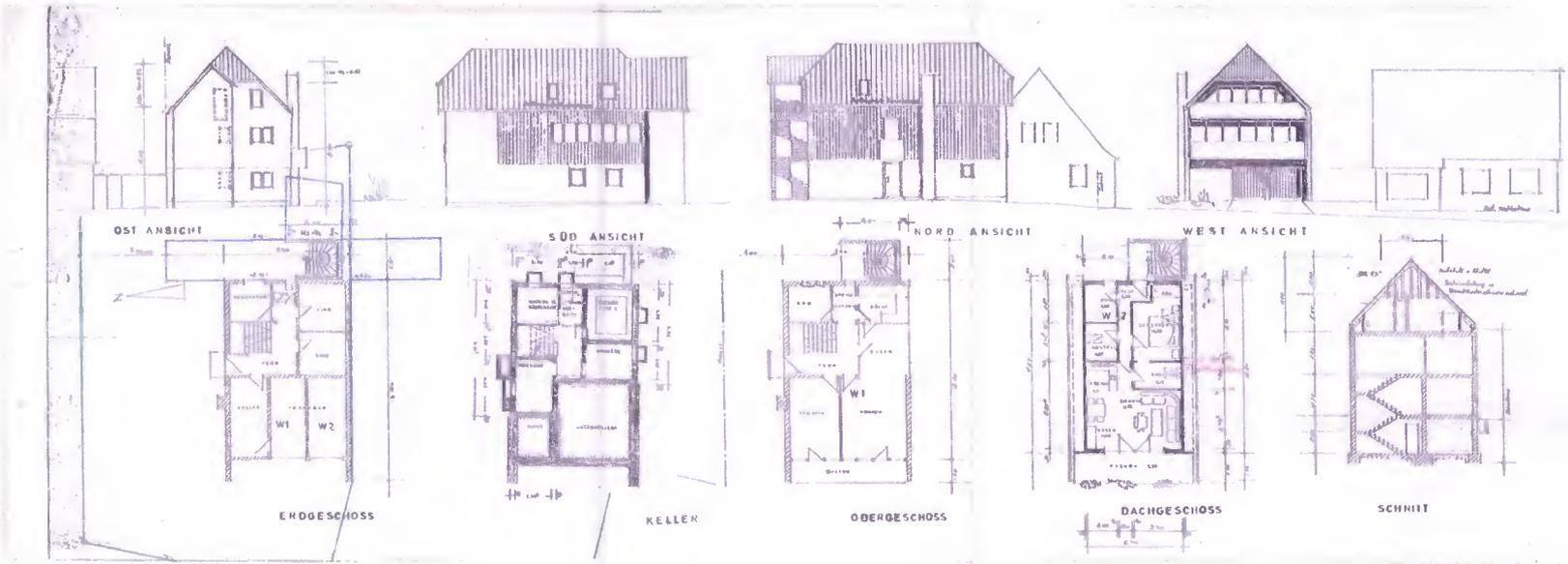


Balkonuntersichten, Verfärbungen



Auszug aus dem Bebauungsplan:





BAUEINGABEPLAN
zur Nutzungsänderung des Dachge-
schosses als Zweifamilienwohnung

Für Hans-Dieter Christ
8702 Waldbühlbrunn
Jahresr. V/2

GRUNDRISSSE, ANSICHTEN,
SCHNITT M 1:100



Wohnflächenaufstellung:

Bauherr: Hans-Dieter Christ

Bauort: 8702 Waldbüttelbrunn, Jahnstr. 1/2

Berechnung der Wohnfläche Dachgeschoß

Dusche	2,00	x	2,49		4,98	qm	
Schlafen	5,00	x	3,40	- (1,20x1,50)	15,20	qm	
Ankleide	3,40	x	1,80		6,12	qm	
Kochen	2,90	x	1,90		5,51	qm	
Essen	2,90	x	3,98 ⁵		11,56	qm	
Studio	3,50	x	3,98 ⁵		13,95	qm	
Flur	0,80	x	5,00 ⁵	+ (1,60x1,10)	5,76	qm	
Abstell	2,00	x	2,43 ⁵		4,87	qm	
					67,95	qm	
				./.	3%	2,03	qm
					-----	65,92	qm

20.4.1993

aufgestellt:

PCI planung
bauleitung
raiffeisenstr. 5 - tel. 09306-400
8702 Waldbüttelbrunn
Kristian