

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht I -
Ottostraße 5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, Grabengasse 31 in 97332 Volkach
(Flst. 126, Gemarkung Volkach)



Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück wird zum Qualitätsstichtag 28.10.2025
eingeschätzt mit

100.000,00 €

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten enthält 27 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit 14 Seiten
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Zusammenstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5 97070 Würzburg
AZ. Auftraggeber	3 K 48/25
Bewertungsobjekt	Wohnhaus
Objektanschrift	Grabengasse 31, 97332 Volkach
Grundstück	Flst. 126 = 86,00 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Kitzingen Grundbuch von Volkach, Blatt [REDACTED]
Ortstermin und Qualitätsstichtag:	28.10.2025
Eigentümer	[REDACTED]
Antragssteller	[REDACTED]
Baujahr	nicht bekannt, vermutlich Anfang/Mitte 20. Jahrhundert, eventl. Früher, fiktives Baujahr für Wertermittlung ca. 1960
Anzahl der Einheiten	1 Wohneinheit
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude ist seit ca. 1 ½ Jahren leerstehend.
Wohnfläche	ca. 106,00 m ²
Verkehrswert nach § 194 BauGB	100.000,00 €
sonstiges	Das Anwesen befindet sich in einem vernachlässigten und vermüllten Zustand. Dieser Umstand lässt im Moment weder eine Bewohnbarkeit, noch eine Vermietbarkeit aus wirtschaftlicher Sicht zu. Diese Umstände sollte ein entsprechender Bieter in seinem Gebot mitberücksichtigen. Entsprechende Wertabschläge sind schon in Ansatz gebracht worden.

Zusammenstellung	Seite 2
1. Vorbemerkung	Seite 4
1.1 Auftraggeber	Seite 4
1.2 Eigentümer	Seite 4
1.3 Auftragsinhalt	Seite 4
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	Seite 4
1.5 Tag des Ortstermins	Seite 4
1.6 Teilnehmer am Ortstermin	Seite 4
1.7 Qualitätsstichtag	Seite 4
2. Grund und Bodenbeschreibung	Seite 5
2.1 Lage	Seite 5
2.2 Gestalt und Form	Seite 5
2.3 Erschließung	Seite 5
2.4 Privatrechtliche Situation	Seite 5
2.5 Öffentliche-rechtliche Situation	Seite 6
2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Verfahren	Seite 6
2.5.2 Bauplanungsrecht	Seite 6
2.5.3 Bauordnungsrecht	Seite 7
2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation	Seite 7
2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag	Seite 7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage	Seite 8
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	Seite 8
3.2 Wohnhaus	Seite 8
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	Seite 8
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	Seite 8
3.3 Außenanlagen	Seite 10
4. Miete	Seite 10
5. Berechnungen	Seite 10
5.1 Bruttogrundrissfläche	Seite 10
5.2 Wohnflächen	Seite 10
6. Verkehrswertermittlung	Seite 11
6.1 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 11
6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	Seite 11
6.2 Bodenwertermittlung	Seite 12
6.3 Sachwertermittlung	Seite 13
6.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	Seite 13
6.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendete Begriffe	Seite 13
6.3.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte	Seite 17
6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	Seite 19
6.4 Ertragswertverfahren	Seite 22
6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	Seite 22
6.4.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendete Begriffe	Seite 23
6.4.3 Ermittlung der Ertragswerte	Seite 25
6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	Seite 26
7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	Seite 27
8. Verzeichnis der Anlagen	

1.1 Auftraggeber:	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5 97070 Würzburg
1.2 Eigentümer	
1.3 Auftragsinhalt:	Verkehrswertermittlung im Zuge d. Zwangsversteigerung t
1.4 Wertermittlungsgrundlagen:	BauGB - Baugesetzbuch, Bruno - Baunutzungsverordnung ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie. (Gebäude- energiegesetz) „Sprengnetter“ Handbücher zur Ermittlung Grundstücks- werten und für sonst. Wertermittlungen (Band I – XVI) „Kleiber“ Kommentar und Handbuch zur Verkehrs- wertermittlung von Grundstücken
1.5 Tag des Ortstermins:	28.10.2025
1.6 Teilnehmer am Ortstermin:	Gutachter: Herr Ralph Müller-Haidmann
1.7 Qualitätsstichtag:	28.10.2025

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohner:	Stadt Volkach, ca.8.512 Einwohner (31.12.2024)
Nächstgelegene Orte:	Schweinfurt: ca. 23 km Würzburg ca. 26 km
Verkehrslage, Entfernungen:	Stadtzentrumslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Busbahnhof) in fußläufiger Entfernung
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung
Topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	ca. 15 m
Grundstücksgröße:	Flst. 126 = 86,00 m ²
Bemerkung:	unregelmäßig

2.3 Erschließung

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

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchliche gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Volkach, Blatt [REDACTED] bestehen folgende Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 48/25); eingetragen am 13.08.2025.“
--	---

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist ein „Gemeinderecht, Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen“ eingetragen.

Laut Auskunft der Stadt Volkach wurde das Gemeinderecht am 29.07.2025 gelöscht. Bis jetzt ist die Löschung noch nicht im Grundbuch vollzogen, deshalb ist auf aktuellen Grundbuchauszügen noch das Gemeinderecht vermerkt.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige Rechte u./o. Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Das Grundbuch wurde nicht eingesehen.

Anmerkung:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Verfahren

Laut Auskunft d. Landratsamt Kitzingen, Schreiben vom 19.09.2025, ist das zu bewertende Objekt nicht im „Altlastenkataster“ erfasst. Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Die Gutachtaufnahme basiert auf eine visuelle und zerstörungsfreie Besichtigung. Das Gutachten geht von einem unbelasteten Zustand aus. Die Wertermittlung beruht daher auf der Annahme, dass auf dem Grundstück keinerlei Bodenverunreinigungen, Altlasten oder sonstige wertbeeinflussende Umstände vorliegen.

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

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

Das Grundstück ist, laut Auskunft der Stadt Volkach, derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Das Gebäude selbst ist kein Einzeldenkmal. Allerdings liegt das Gebäude direkt an der ehemaligen

Stadtmauer, welche ein Einzeldenkmal darstellt. Des Weiteren liegt das Grundstück im Ensemblebereich der Stadt Volkach.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzung im Flächen-
nutzungsplan: vermutlich Mischgebiet

Festsetzung im Bebau- für d. Bereich besteht d. Bebauungsplan „Altstadt Volkach“

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Gutachter lag ein Bauantragsplan von 1982 (Umbau des Nebengebäudes) vor. Die Gültigkeit einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde und konnte nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation:	Laut Auskunft der Stadt Volkach stehen keine offenen Rechnungen bzw. Beiträge mehr aus.

2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungstichtag

Das Grundstück Flst. 126 ist mit einem Wohnhaus bebaut und ist seit ca. 1 ½ Jahr leerstehend.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Zutreffende Feststellungen jeglicher Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus; das Gebäude ist nicht unterkellert; das Dachgeschoss ist, aus Grund der niedrigen Höhe zu wohnzwecken nicht geeignet
Baujahr:	nicht bekannt, vermutl. Anfang/Mitte 20. Jahrhundert, eventl. Früher, fiktives Baujahr für Wertermittlung ca. 1960
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Beton
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Decke über dem Nebengebäude aus Stahlbeton Decke ü. Wohngeschoss vermutlich Beton, auch Holzbalken möglich über OG.
Treppen:	Geschosstreppe: Beton mit Kunststeinbelag, Einschubtreppe aus Metall in den Spitzboden
Türen:	Hauseingang: einfache Holztüren mit Lichtausschnitten Zimmertüren: einfache Holztüren, Holzzargen

	Eingang Nebenraum: Metalltüre
Fenster:	Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung (Bj. 1978) Fensterbänke innen: Naturstein Fensterbänke außen: Naturstein Rollladen aus Kunststoff
Fußböden:	Fliesenbelag und Laminat
Innenwandbekleidung:	Putz mit Anstrich, Raufaser mit Anstrich, Fliesen raumhoch in den Sanitärräumen
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidungen
Elektroinstallation:	einfache Ausführung 1-2 Lichtauslasse und mehrere Steckdosen pro Raum
Sanitäre Installation:	EG.: WC, Waschtisch und Dusche, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Lüftung vermutlich über „Kölner Lüftung“ (Schachtlüftungssystem) OG.: WC, Waschtisch und Badewanne, einfache Ausstattung und Qualität, weiße und grüne Sanitärobjekte, Lüftung vermutlich über „Kölner Lüftung“ (Schachtlüftungssystem)
Heizung, Warmwasserversorgung:	Einzelofenheizungen (Küchenherd i. EG., Bj. 1985 mit 9 kW; Kaminofen im OG., Bj. 2006 mit 5 kW),  , Warmwasser über Elektrogeräte; ein Energieausweis liegt nicht vor
Dach:	Holzkonstruktion, Pultdach mit, soweit ersichtlich, Betondachsteineindeckung, Regenrinne und Fallrohre aus Kupfer- und Zinkblech

Zustand

Belichtung u. Besonnung:	ausreichend
Bauschäden u. Baumängel, und Instandsetzungsschau etc, Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt befindet sich in einem überaus stark vernachlässigten, desolaten u. vermüllten Zustand (siehe Fotos). • Generell muss darauf hingewiesen werden, dass das Gebäude hinsichtlich des energetischen Verhaltens, nicht den Anforderungen des GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie entspricht. Dies ist bei der Durchführung von baulichen Veränderungen an Gebäude und Heizungsanlage dringend zu berücksichtigen. • Alters- u. Witterungsbeeinträchtigung der Fassade. Putzschäden durch Feuchtigkeit (u. a. soweit ersichtlich durch schadhafte Regenrinne)

- Die beiden Sanitärräume sind hinsichtlich Sanitärgegenstände, Leitungsinstallation sowie Decken-, Wand- und Fußbodenbeläge grundlegend zu sanieren.
- vermutlich auch veraltete Elektroinstallation
- generelle Renovierung der Innenräume
- Einzelöfen

Allgemeinbeurteilung:

Der angetroffene Zustand lässt weder eine Bewohnbarkeit, noch eine Vermietbarkeit aus wirtschaftlicher Sicht zu. Es besteht ein Entrümpelungs-, Renovierungs- und Sanierungsbedarf

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

4. Mieten

Gemäß Marktdatenportal von Sprengnetter, beträgt die Mietspanne von 5,85 bis 6,90 €/m² (**Mittelwert 6,86 €/m²**). Grundlage hierfür ist eine 70 m² große Wohnung im 1.OG. eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten.

Laut Wohnmarktbericht 2024 der Sparkasse Mainfranken Würzburg liegt für Volkach und Umgebung die Mieten wie folgt.

mittler Wohnlage, die Mietspanne von 5,35 €/m² bis 6,30 €/m² (**Mittelwert 5,80 €/m²**)

gute Wohnlage, die Mietspanne von 6,00 €/m² bis 11,60 €/m² (**Mittelwert 8,80 €/m²**)

Gemäß Homday.de beträgt der durchschnittliche Mietpreis bei **6,00 €/m²**

Aufgrund der Lage, eine angenommene mittlere Ausstattung (nach Instandsetzung und Renovierung) und Qualität wird aus gutachterlicher Sicht die ortsüblich erzielbare Miete für das Haus mit 9,00 €/m² eingeschätzt.

5. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die überschlägig ermittelten Angaben aus den vorliegenden Unterlagen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Die Wohnfläche wurde über die Bruttogrundrissfläche mittels eines Faktors von 0,75 ermittelt. Die verbleibenden 0,25 stehen für Treppen und Konstruktionsflächen. Das Ergebnis entspricht in etwa der vorhandenen Wohnfläche.

Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und den Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

5.1 Bruttogrundrissfläche	Erdgeschoss:	= ca. 80,00 m ²	= ca. 141,00 m²
	Obergeschoss:	= ca. 61,00 m ²	

5.2 Wohnflächen	BGF EG. = 80,00 x 0,75	= ca. 60,00 m ²	= ca. 105,75 m²
	BGF OG. = 61,00 x 0,75	= ca. 45,75 m ²	
			rd. 106,00 m²

6. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert), i.S.d. § 194 Baugesetzbuch, für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, Grabengasse 31 in 97332 Volkach zum Qualitätsstichtag 28.10.2025 eingeschätzt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Amtsgericht Kitzingen Grundbuch von Volkach, Blatt [REDACTED]
Gemarkung:	Volkach
Flurstück:	Flst. 126
Fläche:	86,00 m ²

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

Der Bodenwert (gem. §§ 40 - 45 ImmoWertV) ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt -

sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

6.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Der Bodenrichtwert liegt, lt. Bodenrichtwertkarte (BayernAtlas.de und Gutachterausschuss des Landkreises Kitzingen), für diesen Bereich bei ca. **120,00 €/m²** inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2024).

Bodenwert für Flst. 126
86 m² x 120,00 €/m²

= 10.320,00 €
rd. 10.300,00 €

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, Besondere Bauteile

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

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

6.3.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte

Gebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis Bruttogrundrissfläche (BGF) m² Wohnfläche (WF) m²	ca. 141,00 - -
Baupreisindex (III 2025)	1.896
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungstichtag	1.100,00 € 2.085,60 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude Zu- bzw. Abschläge besond. Bauteile besond. Einrichtungen	294.069,60 € - - - - - -
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	294.069,60 €
Alterswertminderung (linear) Gesamt- / Restnutzungsdauer prozentual Betrag	80/15 0,187 81,3 % 239.078,58 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude) besond. Bauteile besond. Einrichtungen	54.991,02 € - - - -
Gebäudewert (inkl. BNK)	54.991,02 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Gebäudesachwert		
Wohnhaus	=	54.991,02 €
Sachwert der Außenanlage (Pauschal)	+	5.000,00 €
Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.300,00 €
vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	70.291,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	<u>2,00</u>
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	140.582,04 €
Bodenwert des selbständig nutzbaren Teilfläche	+	- - €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• pauschaler Abschlag pauschal für Reparatur-, Instandsetzung- und Entrümpelungsbedarf	-	40.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	100.582,04 €
	rd.	<u>100.000,00 €</u>

6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Herstellungswert

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

Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL				
1	2	3	4	5
Außenwände (23 %)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fußenglatzputz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturstein, Gipsbeton, etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard
Dach (15 %)				
Dachpappe, Faserzementplatten, Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster- und Außentüren (11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11 %)				
Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, z. B. mit Dämmmaterial gefüllte Sonderkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente; Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeiler, Vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe mit Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton- oder Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung
Fußböden (5 %)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (9 %)				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung (9 %)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (6 %)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Tab. 3-1: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die oben angegebenen Daten entsprechen ungefähr dem vorgefundenen Zustand. Für die Wertermittlung wird ein Zustand (nach Renovierung) in etwa dem Gebäudestandard 3-4 zu Grunde gelegt.

Nutzungsgruppe:

Gebäudetyp:

fiktives Baujahr:

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Restnutzungsdauer (RND):

fiktiver Standard:

NHK 2010 Grundwert (BGF):

Kostenkennwert (NHK 2010)

Ein- und Zweifamilienhäuser

1.33 (EG., und OG.)

ca. 1960

80 Jahre

15 Jahre

3-4

1.102,50 €/m²

1.100,00 €/m²

Baupreisindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt (wie im vorliegenden Wertermittlungsfall), wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der entsprechende Baupreisindex wird aus den vom Statistischen Bundesamt und von „Sprengnetter“ bekannt gegebenen Baupreisindizes für **August 2025 = 189,6 (1,896)** entnommen.

Zu-/Abschläge

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagenden Bauteilen

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

Besondere Einrichtungen

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

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine besonderen Einrichtungen.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in „Sprengnetter“, Band II, Seite 3.02.4 ff. beschriebenen Modelle angewendet. **Aus gutachterlicher Sicht wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahre als angemessen eingeschätzt.**

Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

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

Das Anwesen befindet sich in einem vernachlässigten und vermüllten Zustand. Dieser Umstand lässt im Moment weder eine Bewohnbarkeit, noch eine Vermietbarkeit aus wirtschaftlicher Sicht zu. In der vorliegenden Wertermittlung wird ein fertig renoviertes Gebäude zu Grunde gelegt und am Ende kommen die Kosten in Abzug, die notwendig sind um das Gebäude entsprechend zu räumen und zu renovieren. Eine genaue Aufstellung der noch anfallenden Arbeiten und deren Kosten kann hier im Einzelnen nicht erfolgen, da dies den Umfang des Gutachtens sprengen würde. Deshalb wird hier nur überschlägig ein Pauschalansatz in Ansatz gebracht. Es kann sich jedoch durchaus herausstellen, dass die tatsächlichen Kosten höher ausfallen können. Daher kann für die Richtigkeit der getroffenen Angaben keine Gewähr übernommen.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage folgender Angaben bestimmt
Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart veröffentlicht keinen Marktbericht.
Gemäß Marktdatenportal von „Sprengnetter“ wird ein Sachwertfaktor wie folgt ermittelt.
Bodenrichtwert 120 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 70.000,00 € →
Sachwertfaktor von **2,01 – 2,30 (Mittelwert 2,15)**

Aus gutachterlicher Sicht wird ein Sachwertfaktor von 2,00 als angemessen eingeschätzt.

6.4 Ertragswertverfahren

6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendete Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von -auf Einzelpositionen bezogener - Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

6.4.3 Ermittlung der Ertragswerte

Mieteinheit	Nutz-bzw. Wohnfläche (m²)	Ortsübliche (Netto-Kalt) Miete		
		(€/m²)	monatlich (€)	Jährlich (€)
Wohnung	106,00	ca. 9,00	954,00	11.448,00
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				= 11.448,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
- Verwaltungskosten : 359,00 €/Wohnung				= 359,00 €
- Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags				= 228,96 €
- Instandsetzungskosten 14,00 €/m² Wfl.				= 1.484,00 €
				- 2.071,96 €
jährlicher Reinertrag				= 9.376,04 €
Reinertraganteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
0,50% von 10.300,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				- 51,50 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 9.376,54 €
Vervielfältigter bei p = 0,50 % Liegenschaftszinssatz n = 15 Jahre Restnutzungsdauer				x 14,417
Ertragswert der baulichen Anlage				= 134.431,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 10.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 144.731,89 €
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände				
• pauschaler Abschlag pauschal für Reparatur-, Instandsetzung- und Entrümpelungsbedarf				- 40.000,00 €
Ertragswert				= 104.731,89 €
				rd. 105.000,00 €

6.4.4 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter anderem auf der Grundlage

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

Aus gutachterlicher Sicht wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,5 % als angemessen eingeschätzt.

Restnutzungsdauer (RND)

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere in "Sprengnetter", Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebenen Entwicklungsmodellen angewendet. **Aus gutachterlicher Sicht wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahre als angemessen eingeschätzt.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe hierzu Pkt. 6.3.4

7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **100.000,00 €** eingeschätzt.

Der zur Unterstützung ermittelte Ertragswert wurde mit rd. **105.000,00 €** eingeschätzt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, Grabengasse 31 in 97332 Volkach, wird zum Qualitätsstichtag 28.10.2025 eingeschätzt mit

100.000,00 €

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



Veitshöchheim, den 19.11.2025

.....
Ralph Müller-Haidmann