

Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Architekt Otto Kurt Laumer

Otto-Hahn-Strasse 4 97230 Estenfeld

Kurzinformation

Verkehrswertschätzung

für das Vollstreckungsgericht Würzburg

Haftungsausschluss

Diese Darstellung dient lediglich zur Kurzinformation.

Auf das beim Amtsgericht vorliegende Gesamtgutachten wird ausdrücklich hingewiesen.

Az.: 3 K 60/23



Flurstück 2945/2

Konrad-Triltsch-Str.5 97337 Dettelbach

Zweifamilienwohnhaus mit Garage

Baujahr um 1965

Verkehrswert zum 17.11.2023 : 329.000,00 €

Inhalt:

1. Allgemeine Angaben	Blatt 3
2. Arbeitsgrundlagen	Blatt 4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	Blatt 5/6
3.1 Ortslage (Makrolage)	Blatt 5
3.2 Wohnlage (Mikrolage)	Blatt 5
3.3 Grundstück	Blatt 5/6
4. Gebäudebeschreibung	Blatt 6/13
4.1 Allgemeine Baubeschreibung	Blatt 6/8
4.2 Rohbau	Blatt 8
4.3 Ausbau	Blatt 8/10
4.4 Außenanlagen	Blatt 10
4.5 Gebäudetechnische Maße und Flächen	Blatt 11/12
5. Bewertung Allgemein	Blatt 13/14
5.1 Ermittlung des Grundwertes	Blatt 14
5.2 Bewirtschaftungskosten, GND, LSZ	Blatt 15/17
5.3 Ermittlung des Ertragswertes	Blatt 17/19
5.4 Ermittlung des Sachwertes	Blatt 20/22
5.5 Gesamtwürdigung/Zusammenfassung	Blatt 23
6. Schlussbemerkung	Blatt 24
7. Anlagen	Blatt 25/42
7.1 Bilder	Blatt 25/26
7.2 Lagepläne	Blatt 27/29
7.3 Grundrisse	Blatt 30/32
7.4 Ansichten/Schnitt/Garage	Blatt 33/38
7.6 Makrolage	Blatt 39
7.7 Mikrolage	Blatt 40/41
7.8 Luftbild	Blatt 42

1. Allgemeine Angaben

Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Garage

Nutzung: Wohnobjekt

Ort: Gemarkung Dettelbach, Konrad-Triltsch-Str.5, Flur-Nr.: 2945/2

Eigentümer: -----

Grundstücksfläche: Flur - Nr.: 2945/2 639 m²

Bebauungsplan: „Auf der Höhe“

Nutzungsart: Wohngebiet

Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg – Vollstreckungsgericht
Ottostraße 5, 97070 Würzburg

Auftrag erteilt am: 26.10.2023

Grundbuch: Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Dettelbach,
Band ----- Blatt: 4331, Flur Nr. 2945/2, Konrad-Triltsch-Str.5,
Gebäude und Freifläche zu 639 m²

Genauere Ausführungen sind dem Auszug in der Anlage zu entnehmen. Die II. und III. Abteilung bleibt bei den Ermittlungen des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Altlasten: zur Zeit kein Eintrag in das Altlastenverzeichnis

Denkmalschutz: zur Zeit keine Eintragung in die Denkmalliste

Besichtigung/
Wertermittlungstichtag: 17.11.2023

Teilnehmer am
Ortstermin: -----

2. Arbeitsgrundlagen

- Lageplan 1: 1000
- Planungs-/Baugenehmigungsunterlagen Zweifamilienwohnhaus vom 05.07.1964
- Planungs-/Baugenehmigungsunterlagen Ölfeuerungsanlage vom 21.02.1965
- Planungs-/Baugenehmigungsunterlagen Grundstückseinfriedung vom Jan. 1972
- Zeitnaher Wertvergleich entsprechender Grundstücke
- Bodenrichtwertkarte
- Wertermittlungsrichtlinien u. -verordnungen
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 17.11.2023
- Auskünfte der Eigentümer
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Grundbuchauszug vom 05.10.2023

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Ortslage (Makrolage)

Dettelbach ist eine Stadt im Landkreis Kitzingen in Unterfranken und liegt etwa 20 Kilometer östlich von Würzburg am Ufer des Mains. Dettelbach befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich von Würzburg und Kitzingen. Würzburg, westlich gelegen, ist Regierungssitz von Unterfranken, Universitätsstadt und wirtschaftliches Zentrum mit ca. 130 000 Einwohnern. Kitzingen, ca. 10 km südlich, mit ca. 25 000 Einwohnern, ist „Große Kreisstadt“ und Oberzentrum mit entsprechender Infrastruktur.

Die Gemeinde Dettelbach setzt sich seit der Gemeindegebietsreform aus 13 Gemeindeteilen (Bibergau, Euerfeld, Effeldorf, Mainsondheim oder Schernau, Brück. Neuses am Berg, Neusetz und Schnepfenbach, Dettelbach-Bahnhof, Neuhof und Sulzhof) zusammen.

Dettelbach ist Mittelzentrum der Region und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Der Ort hat gute Verkehrsanbindungen an die BAB A 3 Frankfurt/Würzburg, BAB 7 Ulm/Fulda, Bundesstraße B 22, Bundesstraße B 8. Dettelbach ist über einen wenige Kilometer westlich vom Hauptort an der B 22 gelegenen Bahnhof an die Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg angeschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die Dettelbach mit umliegenden Gemeinden verbinden.

Dettelbach beherbergt mit seinen Ortteilen von rund 7.500 Einwohner.

Dettelbach ist vor allem für seinen Weinbau bekannt. Die Kombination aus Sehenswürdigkeiten, malerischer Landschaft und Wein macht Dettelbach zu einem überregionalen Ziel für Besucher und Einheimische. So spielt Tourismus neben dem Weinbau eine bedeutende Rolle in der Wirtschaft von Dettelbach.

3.2 Wohnlage (Mikrolage)

Das Ortszentrum bzw. die „Altstadt“ befindet sich ca. 300 m westlich des Objektes. Die Versorgung im Ort mit allen Gütern des täglichen Bedarfs ist gesichert.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen. Kindergärten und Schulen, Freizeit und Sportanlagen sowie alle grundlegenden sozialen Einrichtungen sind in Dettelbach vorhanden. Eine ärztliche bzw. fachärztliche Versorgung, befindet sich vor Ort.

3.3 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Ortsbereich zwischen der Wallfahrtskirche „Maria im Sand“ und der Altstadt von Dettelbach. Die Lage entspricht einem für die 1960 bis 1970 er Jahren typischen „Neubaugebiet“.

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 20 Metern in der Breite und ca. 33 Metern in der Länge.

Das Grundstück besitzt ein mittleres Gefälle in südlicher Richtung. Die Hanglage wurde planerisch geschickt genutzt um das Kellergeschoss zu belichten. Hierdurch tritt da Gebäude talseitig zur Erschließungsstraße hin 3-geschoßig hervor.

Die Erschließung des Objektes, sowie die westlich platzierte Garage erfolgt von Süden über die Konrad-Triltsch-Straße - eine weitgehend verkehrsberuhigte Anliegerstraße.

Die Objektlage bzw. die umliegende Bebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet mit regional üblicher Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Die Wohnqualität kann als gut bezeichnet werden.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Baubeschreibung

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Das Objekt bzw. Objektteile werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Angaben von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Grundlage, bzw. Annahme der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wie Heizung, Wasser, Elektro- etc. wurde nicht geprüft. Eine Funktionsfähigkeit wird, wenn nicht anders dargelegt, unterstellt. Baumängel werden nur insoweit aufgenommen wie sie offensichtlich vorhanden waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Eine Veröffentlichung von Lichtbildaufnahmen der Innenbereiche wird von den Eigentümern nicht gewünscht.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit Garage. Das Objekt wurde im Oktober 1964 als Zweifamilienwohnhaus mit Garage genehmigt. Die Erstellung des Wohnhauses erfolgte mutmaßlich um 1965.

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoss und Dachgeschoß. In Erd- und Obergeschoss befindet sich jeweils 1 Wohnung. Der talseitige Bereich des Untergeschosses wurde ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und lediglich über eine Einschubtreppe über die Obergeschosswohnung zugänglich. Eine Zwischensparrendämmung wurde vorgenommen. Eine Nutzung des Dachgeschosses scheint mit entsprechendem bautechnischem Aufwand realisierbar. Im Kellergeschoß befinden sich neben dem Treppenhaus der Heiz- und Öllagerraum, sowie ein Kellerraum. Zustand und Ausstattung des Kellers können baujahrbedingt als durchschnittlich betrachtet werden.

Garage

Die an der westlichen Grundstücksgrenze platzierte Garage wurde ebenfalls in Massivbauweise, mutmaßlich um 1965 erstellt. Zudem wurde die Garage mit einem zusätzlich angebauten Geräteraum erstellt. Das Garagendach ist entgegen der Eingabeplanung als Massivdecke mit Bekiesung ausgeführt. Es waren an der östlichen Garagenaußenwand Feuchtigkeitsschäden, mutmaßlich aufgrund einer schadhafte Dachisolierung festzustellen.

Die Bauausführung des Objektes erfolgte in Massivbauweise mit den damals üblichen Materialien. Diese werden den heutigen Anforderungen, insbesondere im Bereich Wärmeschutz, nicht mehr gerecht. Es wird daher empfohlen, entsprechende Maßnahmen, wie z. B. zusätzliche Isolierung bzw. Neueindeckung des Daches, Anbringung eines Vollwärmeschutzes, Auswechseln der Alt-Fenster vorzunehmen.

Der Allgemeinzustand des Wohnhauses unterlag offenbar bislang einer gewissen Unterhaltung. Es ist von mittleren Instandhaltungs- und Modernisierungstau auszugehen. Eine genaue Berechnung würde den Umfang des Gutachtens übersteigen und ist auch aufgrund der eingeschränkten Objektbesichtigung nicht aussagekräftig. Es wird hier ein Pauschalansatz in Ansatz gebracht.

Angabengemäß wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

ca. 2000 Erneuerung Bad Obergeschoss

ca. 2016 Austausch Heizkessel

ca. 2008 Austausch der Fenster in den jeweiligen Essbereichen und Küchen

ca. 2008 Sanierung der westlichen Außenfassade

Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizraum, Kellerraum und Öllager 3 Wohnräume sowie ein WC mit Dusche und Waschmaschinenplatz. Diese Räumlichkeiten wurden offensichtlich als Schlaf- und Ergänzungsräume für die Erdgeschosswohnung genutzt. Vor den Aufenthaltsräumen befindet sich eine Terrasse mit Zugang zu Garten. Eine Nutzung als eigenständige Wohneinheit ist nach entsprechender behördlicher Genehmigung und baulicher Maßnahmen denkbar.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoß rechts befindet sich eine Wohnung mit Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Kinderzimmer, Flur und Bad, sowie überdachter Balkon. Zustand und Ausstattung der Wohnung können als durchschnittlich betrachtet werden. Die Badezimmerausstattung ist noch aus den 60iger Jahren und bedarf einer Modernisierung.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Ortstermins möbliert. Zur weiteren Nutzungsvermietung bedarf es einer Räumung und Überarbeitung der Wohnräume.

Obergeschoss

Im Obergeschoß links befindet sich eine abgeschlossene Wohnung mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Bad und Gäste-WC. Zustand und Ausstattung der Wohnung können als durchschnittlich betrachtet werden. Das Bad wurde angabengemäß um 2000 modernisiert. An der Küchenaußenwand und an verschiedenen u.a. Fensterlaibungen sind Schimmelanhaftungen feststellbar. Diese bedürfen einer entsprechenden Behandlung. Die Wohnung ist geräumt und soweit ersichtlich nach einer entsprechenden umfassenden Überarbeitung vermietbar.

Dachgeschoss: Der über eine Einschubtreppe zugängliche Dachraum ist ungenutzt.

Geräteschuppen:

Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein ca. 3,0 m x 3,5 m großes Gerätehaus/Schuppen in Holzbauweise. Der Geräteschuppen ist solide innen und außen mit Holzschalung verschalt. Das Satteldach ist mit Ziegeleindeckung versehen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes sind weitgehend intakt und unterliegen offensichtlich einer gewöhnlichen Pflege mit leichten Rückständen.

Wohnhaus

Rohbau (aus Plan-, bzw. Genehmigungsunterlagen)

Fundamente:	Streifenfundamente, Betonbodenplatte,
Außenwände:	KG: vermutlich Betonsteinmauerwerk, 30 cm, überwiegend innen verputzt, EG, OG, DG: vermutlich Ziegelmauerwerk 30 cm beidseitig verputzt
Trennwände:	11,5 cm bzw. 24 cm Ziegel- bzw. Bimsmauerwerk beidseitig verputzt
Decken:	UG/EG/OG: Beton-Fertigteildecke,
Dacheindeckung:	Betondachsteineindeckung, vermutlich unzureichende Dämmung,
Treppen:	UG/EG/OG/DG: Massivbetontreppe mit Werksteinbelag, Stahlgeländer

4.3 Ausbau

Untergeschoss

Wände:	überwiegend verputzt, Anstrich, Wohnbereich tapeziert
Decken:	Anstrich, Tapete
Fenster:	Holz-Fenster, ältere Ausführung, erneuerungswürdig Zimmer 1: Kunststoff-Fenster, neuere Ausführung
Bodenbeläge:	Fliesen, Wohnbereich: Teppich erneuerungswürdig
Heizung:	Ölzentralheizung, Heizkessel Buderus GB 125, KW 22, erneuert um 2016, kellergeschweißte Stahl-Öltanks 5.800 l, Rohrleitungen in Stahl/Kupfer, baujahrentsprechend überarbeitungswürdig

Es liegt kein Energiepass vor

Sanitärbereich: Stand-WC, Waschtisch Dusche, raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss, einfache ältere Ausführung

Türen: ältere Standardausführung, nicht wertrelevant

Elektro: einfache Ausstattung

Erdgeschoss Wohnung:

Wände: überwiegend Tapete, Anstrich

Decken: überwiegend Tapete, Anstrich, Holzpaneele

Fenster: Holz-Fenster, ältere Ausführung, erneuerungswürdig
Küche/Essen: Kunststoff-Fenster, neuere Ausführung

Bodenbeläge: Wohn/Essbereich: Mosaikparkett
Fliesen, PVC, Teppich, nicht wertrelevant

Türen: Standard-Holztüren

Wandfliesen: Bad: raumhoch, erneuerungswürdig

Bad: Badewanne, Waschtisch, Stand-WC, erneuerungswürdige Ausführung

Elektro: Standardausstattung

Heizung: Stahlradiatoren ältere Ausführung

Balkon: Werksteinbelag, Stahlgeländer ältere Ausführung

Sonstige Ausstattung: keine

Obergeschoss Wohnung:

Wände: überwiegend Tapete, Anstrich

Decken: überwiegend Tapete, Anstrich, Holzpaneele

Fenster: Holz-Fenster, ältere Ausführung, erneuerungswürdig
Küche/Essen: Kunststoff-Fenster, neuere Ausführung

Bodenbeläge: Wohn/Essbereich: Mosaikparkett
Fliesen, PVC, Teppich, nicht wertrelevant

Türen: Standard-Holztüren

Wandfliesen:	Bad: raumhoch, erneuerungswürdig
Bad:	Badewanne, Waschtisch, Stand-WC, erneuerungswürdige Ausführung
Elektro:	Standardausstattung
Heizung:	Stahlradiatoren ältere Ausführung
Balkon:	Werksteinbelag, Stahlgeländer ältere Ausführung
Sonstige Ausstattung:	keine

Dachgeschoss: **nicht ausgebaut**

Garage/Geräteraum:

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Betonbodenplatte,
Außenwände:	vermutlich Betonsteinmauerwerk, bzw. Stahlbeton
Decke:	Stahlbeton-Massivdecke, mit vermutlich schadhafter bituminöser Abdichtung
Tore:	Stahlschwingtor, ältere Ausführung
Sonstiges:	Feuchteschaden an östlicher Außenwand

Außenanlagen

Einfriedung:	Mauerwerk mit Natursteinverkleidung
Hauszugang:	Werksteinplatten bzw. Bruchplattenbelag überarbeitungswürdig
Garagenzufahrt:	Pflasterbelag
Außentreppe:	Naturstein überarbeitungswürdig
Bepflanzung:	Buschwerk, Bäume in geringem Umfang
Sonstiges:	Eingangsüberdachung in massiver Holz Ausführung mit transparenter Eindeckung Gerätehaus im rückwärtigen Grundstücksbereich

4.5 Gebäudetechnische Maße u. Flächen

(aus Planunterlagen, überschlägig, bauseitige Überprüfung wird empfohlen)

Grundstücksfläche: Flur Nr. 2945/2	639,00 m ²
Überbaute Fläche	
Wohnhaus KG:	103,89 m ²
Wohnhaus EG:	103,89 m ²
Wohnhaus OG:	103,89 m ²
Wohnhaus DG:	103,89 m ²
Gesamt:	415,56 m ²
Garage:	26,00 m ²
Überbaute Fläche gesamt:	441,56 m²

Umbauter Raum Wohnhaus

Kellergeschoss:	259,73 m ³
Erdgeschoss:	285,70 m ³
Obergeschoss:	285,70 m ³
Dachgeschoss:	145,45 m ³

Umbauter Raum Wohnhaus ca.: 976,58 m³

Dachneigung (aus Baugenehmigung)	ca. 30 Grad
Vollgeschosse	2/3
Garagen	1

Wohnflächen**(Angaben aus Genehmigungsunterlagen, geänderte Grundrissausführung möglich! Überprüfung notwendig!)****Untergeschoss (talseitig):**

Zimmer/Bad 1:	20,09 m ²
Zimmer 2:	12,00 m ²
Zimmer 3:	15,60 m ²
Terrasse: 25 % Anrechnung von 10 qm	<u>2,50 m²</u>
	50,19 m ²
abzüglich 3 % für Putz	<u>1,51 m²</u>
Wohnfläche Untergeschoss gesamt ca.:	48,68 m²

Erdgeschoss links:

Wohnzimmer:	28,00 m ²
Esszimmer:	20,09 m ²
Küche	8,78 m ²
Bad:	4,72 m ²
Kinderzimmer:	9,37 m ²
Flur:	6,84 m ²
Gesamt:	<u>77,80 m²</u>
abzüglich 3 % für Putz	<u>2,33 m²</u>
Balkon: 25 % Anrechnung	<u>2,01 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt ca.:	77,48 m²

Obergeschoss:

Schlafzimmer 1:	20,09 m ²
Wohnzimmer:	12,00 m ²
Schlafzimmer 2:	15,60 m ²
Küche	8,78 m ²
Bad:	4,72 m ²
Kinderzimmer:	9,37 m ²
Flur:	6,84 m ²
Gesamt:	<u>77,40 m²</u>
abzüglich 3 % für Putz	<u>2,32 m²</u>
Balkon: 25 % Anrechnung	<u>2,01 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt ca.:	77,09 m²

Dachgeschoss: ohne Anrechnung

Nutzflächen (überschlägige Annahme):

Kellergeschoss ca.:	23,00 m²
Garage ca.:	26,00 m²

Zusammenstellung:

Wohnfläche Untergeschoss:	48,68 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss:	77,48 m ²
Wohnfläche Obergeschoss:	77,09 m ²

Gesamtwohnfläche: **203,25 m²**

Nutzflächen: 43,00 m²

Wohn/Nutzfläche gesamt ca.: **246,25 m²**

5. Bewertung Allgemein

Definition des Verkehrswertes laut § 194 BauGB.

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

Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Objektes stehen grundsätzlich folgende Bewertungsmethoden zur Verfügung.

1. Vergleichswertverfahren

Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Dieses Verfahren ist in der Regel bei Bewertungen von Eigentumswohnungen oder unbebauten Grundstücken angebracht.

2. Sachwertverfahren

Die Ermittlung am einzelnen Sachwert, insbesondere des Bodenwertes, der Gebäude und Außenanlagen. Dieses Verfahren wird in der Regel für Bewertungen von eigengenutzten Objekten verwendet.

3. Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt üblicherweise nach zu erwartender Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert. Dieses Verfahren wird in der Regel für gewerblich genutzte Objekte angewandt.

Beurteilung und Abwägung

Das **Sachwertverfahren** findet immer dann Anwendung, wenn nach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr anzunehmen ist, dass ein fiktiver Käufer nur den Preis zu zahlen bereit sein wird, den er für einen seiner Zweckbestimmung entsprechenden modernen Baukörper, abzüglich einer angemessenen Alterswertminderung aufwenden müsste. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn Eigennutzungsabsicht besteht. Vielfach trifft dies u.a. für folgende Nutzungsarten zu:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Gewerbe, - und Industriegrundstücke

Das **Ertragswertverfahren** wird bei solchen Grundstücken angewandt, welche zur Vermietung und Verpachtung dh. zur Ertragserzielung im Rahmen der Restnutzungsdauer bestimmt sind. Hierbei ist anhand der vorhandenen bzw. dem Objekt angemessenen und ortsüblichen Mieten der Ertrag des Bewertungsobjektes zu ermitteln. Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung von Restnutzungslaufzeit mit dem Jahresertrag.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen die Voraussetzungen für die Bewertung im Sachwertverfahren vor.

Da bei Zweifamilienwohnhäusern - wie im vorliegenden Fall - nur bedingt anzunehmen ist, dass ein fiktiver Käufer das Objekt ausschließlich Ertragszielung erwirbt, kann die Ertragswertermittlung lediglich zur wertmäßigen Kontrolle zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

5.1 Ermittlung des Grundwertes

Grundstücksfläche: Flur Nr. 2945/2

639,00 m²

Die Baulandpreise sind im Bereich des Bewertungsobjektes in den letzten Jahren, von Ausnahmen und kleineren Schwankungen abgesehen, stark gestiegen. Nach aktueller Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022) und Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kitzingen werden im Bewertungszeitraum Bauland im Bewertungsbereich

mit **185,00 €** inklusive Erschließung bewertet.

Beurteilung der Grundstückswertigkeit

Aufgrund Lage, Grundstücksgröße und Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes sind für den vorgegebenen Bodenrichtwert nach Dafürhalten des Sachverständigen eine Wertkorrektur in Höhe von 10 % vorzunehmen.

Der Sachverständige erlaubt sich anzumerken, dass der Bodenwertanteil besonders im Ertragswertverfahren keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert hat. Die Anrechnung der Bodenwertanteilsverzinsung hebt weitgehend den Bodenwert auf.

Bodenwert Flur Nr. 2945/2:

$639,00 \text{ m}^2 \times 185,00 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} \times 1,10 = 130.036,50 \text{ €}$

Es wird ein Bodenwert festgelegt in **Höhe von: 130.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die Aufwendungen, welche zum ordnungsgemäßen Erhalt des Bewertungsobjektes aufgewendet werden müssen.

Zu diesen Leistungen gehören insbesondere die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Betriebskosten und Mietausfall. Diese Leistungen werden von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zu erwartenden Mieteinnahmen einschließlich Vergütungen abgezogen. Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Betriebskosten sind nach Möglichkeit objektabhängig zu ermitteln. Bei fehlenden Angaben sind Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte heranzuziehen.

Bewirtschaftungskosten differieren je nach Objekt, Nutzung, Lage und Alter zwischen 10% und 40%. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten geht der Sachverständige von Bewirtschaftungskosten von 25 % aus.

Gesamtnutzungsdauer – Restnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer bezeichnet man den Zeitraum, den ein Neubau üblicherweise genutzt werden kann. Für Miet-/Wohngebäude wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 und 80 Jahren angenommen. Als Restnutzungsdauer bezeichnet man die Anzahl der Jahre, in denen das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzen die Restnutzungsdauer.

In der Praxis wird der Umstand von Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich berücksichtigt. Bei umfassender oder durchgreifender Modernisierung geht man üblicherweise von einer modifizierten Restnutzungsdauer (Verlängerung der Restnutzungsdauer) von 30 bis 50 Jahren aus, und zwar unabhängig davon, wann das Gebäude errichtet worden ist. Bei Wohngebäuden erfolgt häufig eine umfassende Modernisierung spätestens nach etwa 40 bis 50 Jahren. Das ist erforderlich, um das Gebäude an die sich im Zeitablauf ändernden Vorstellungen an Wohnraum, baulicher und technischer Qualität anzupassen. Aufgrund der vorliegenden Faktoren, Alter und Ausführung geht der Sachverständige von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Bewertungsobjekt aus.

Die vorgenommene – und schon länger zurückliegende - Modernisierung von 1 Bad und Heizkessel, sowie die Teilmodernisierung Fenster und der Innenbereiche wird mit einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer angenommen. Durch die noch – insbesondere zur Vermietung noch vorzunehmenden Modernisierungsarbeiten wie Fenster , Badmodernisierung, Schimmelsanierung Küchenbereich OG etc. wird die Restnutzungsdauer verlängert. Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt nach Einschätzung des Sachverständigen im vorliegenden Bewertungsfall nach der angegebenen Modernisierung 30 Jahre. Im Sachwertverfahren wird demzufolge ein **fiktives Gebäudealter** von 50 Jahren angenommen.

Im Ertragswertverfahren wird, nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus, vom Sachverständigen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von insgesamt 30 Jahren angenommen. Der resultierende Jahresreinertrag wird mit dem aus angenommener Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins hervorgehenden Multiplikator vervielfältigt. Hieraus ergibt sich der Ertragswert des Gebäudes.

Liegenschaftszins

oder Kapitalisierungszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist laut Wertermittlungsverordnung nach der Art der baulichen Anlage und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Statistische Untersuchungen bzw. empirisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses liegen nicht vor. Nach Prof. Kleiber werden für Wohngrundstücke Liegenschaftszinssätze von 2,0 % bis 4,5 % empfohlen. Hierbei sind nach Kleiber objektspezifische Gegebenheiten mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Abschlag vom Liegenschaftszins -0,5% bis 1,0 %

- gute bis sehr gute Lage
- geringes bis sehr geringes wirtschaftliches Risiko
- Orts- bis Zentrumsnähe
- geringer bis sehr geringer gewerblicher Anteil
- je besser die Drittverwendungsfähigkeit

Aufschlag zum Liegenschaftszins +0,5% bis 1,0 %

- schlechte bis sehr schlechte Lage
- erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko
- Randlage bis Umlandlage
- hoher bis sehr hoher gewerblicher Anteil
- je schlechter die Drittverwendungsfähigkeit

Darüber hinaus wirken sich nach Kleiber eine kurze Restnutzungsdauer, sowie ein eventueller Modernisierungsbedarf ebenfalls erhöhend aus. In Anbetracht der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Art des Bewertungsobjektes, sowie den Konditionen auf dem Hypothekenmarkt wählt der Sachverständige einen

Liegenschaftszins von 3,0 %.

Dieser Liegenschaftszins deckt sich mit den Vorgaben des IVD, welcher für individuelle freistehende Wohnhäuser in zentrumsnahen Wohnlagen einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 1,5 bis 3,5 % angibt.

Vergleichspreise:

Vom Sachverständigen wurden Erkundigungen über vergleichbare Veräußerungen im Bewertungsgebiet eingeholt. Gesicherte Angaben zu Verkaufserlösen im Bewertungsbereich liegen nicht vor.

Instandhaltungsrückstau

Evtl. Schäden oder Mängel müssen gesondert berücksichtigt werden. Eine Mindestvoraussetzung zur **nachhaltigen** Vermietung sieht der Sachverständige mit der Ertüchtigung und Instandsetzung von notwendigen Gebäudeteilen wie, Bad im Obergeschoss, Fenstermodernisierung und Schimmelsanierung Küchenaussenwand im Obergeschoss.

Eine genaue Ermittlung sämtlicher Instandsetzungsleistungen würde den Rahmen des Gutachtens sprengen. Die Kosten können je nach Objekt stark differieren und geben nur einen ungefähren Kostenrahmen an. Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters zu berücksichtigen. Die geschätzten Kosten werden vom fiktiv ermittelten Wert abgezogen, um den tatsächlichen Ertragswert zu erhalten.

Für die Behebung der Mängel bzw. des Instandhaltungsrückstaus wird ein Leistungsbudget von insgesamt **30.000,00 €** angenommen.

5.2 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines:

Die Wirtschaftlichkeit eines Objektes wird durch die Ertragswertermittlung aufgezeigt. Als Grundlage hierzu dienen die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Hierbei sind die nachhaltigen zu erwartenden Mieterträge heranzuziehen und im Bereich der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist als Zweifamilienwohnhaus grundsätzlich vermietbar.

Von den im Objekt befindlichen 2 Wohnungen wurden die Wohnräume im Untergeschoss und im Erdgeschoss von der ehemaligen Eigentümerin selbstgenutzt. Die Wohnung im Obergeschoss befand sich seit längerem im Leerstand.

Derzeit steht das gesamte Objekt leer.

In Dettelbach sind Wohnhäuser bzw. Wohnungen durchaus gefragt und marktgängig. In Dettelbach bzw. der näheren Umgebung werden zur Zeit Mietpreise für entsprechende Wohnungen mit 6,00 €/m² bis 9,00 €/m² angesetzt.

Aufgrund der Vorgaben geht der Sachverständige von einer erzielbaren Mieteinnahme des Ertragswertobjektes von 8,00 €/m² aus.

Für die Garage mit Geräteraum werden Mieterträge von 50,00 € pro Monat angenommen.

Unter Zugrundelegung der Bemessungen, sowie Mietannahmen werden folgende Mieterträge angenommen:

Untergeschoss:	48,68 m ² x 8,00 €/m ² = 389,44 €
Erdgeschoss:	77,48 m ² x 8,00 €/m ² = 619,84 €
Obergeschoss:	77,09 m ² x 8,00 €/m ² = 616,72 €
Garage:	= 50,00 €

Mietertrag angenommen: 1.676,00 €

Miete angenommen gesamt: pa. 20.112,00 €

Von den Einnahmen abzuziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes, welcher sich durch den angenommenen Liegenschaftszins ergibt. Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten etc. Sie werden mit einem entsprechenden Prozentsatz in Anrechnung gebracht. Die Bewirtschaftungskosten werden vom Sachverständigen im mittleren Bereich angesetzt.

Der resultierende Jahresreinertrag wird mit dem aus angenommener Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins hervorgehenden Multiplikator vervielfältigt. Hieraus ergibt sich der Ertragswert des Gebäudes. Die Instandsetzungsleistungen werden vom fiktiv ermittelten Ertragswert abgezogen, um den tatsächlichen Ertragswert zu erhalten.

Ermittlung des Ertragswertes Wohnhaus mit Garage

1. Rohertrag	20.112,00 €
2. Bewirtschaftungskosten 25 %	5.028,00 €
3. Reinertrag	15.084,00 €
4. Bodenwertverzinsung 3,0 % von 130000 €	3.900,00 €
5. Gebäudeertrag	11.184,00 €
6. Lebensdauer durchschnittlich	80,00 Jahre
7. Restnutzungsdauer nach Teil-Sanierung angenommen	30,00 Jahre
8. Rechenzins	3,00 %
9. Multiplikator (7/8)	19,60
10. vorläufiger Gebäudeertragswert	219.206,40 €
12. Bodenwert	130.000,00 €
13. vorläufiger Ertragswert	349.206,40 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Instandsetzung zur Vermietung	-30.000,00 €
15. Ertragswert	319.206,40 €
14. Ertragswert (rd)	319.000,00 €

5.3 Ermittlung des Sachwertes

Allgemeines:

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt sich aus dem umbauten Raum bzw. überbauten Fläche des Bauwerkes, multipliziert mit den angenommenen Herstellungskosten zum Stichtag. Die zur Herstellung des Gebäudes erforderlichen Baunebenkosten sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Für das vorliegende Objekt wurde die Berechnungsmethode nach NHK 2010 gewählt.

Die zu erwartende Restnutzungsdauer ist nicht unbedingt gleichzusetzen mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung des Objektes. Sie hängt vielmehr in hohem Maße vom Pflege- u. Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist vom Sachverständigen entsprechend zu bewerten.

Die Alterswertminderung ist nicht unbedingt mit der Differenz von Lebensdauer und Gebäudealter gleichzusetzen. Vielmehr spielen vielfältige Faktoren wie Nutzung, Verschleiß, Ausstattung und Unterhalt u.a. eine wesentliche Rolle in der Beurteilung. Für Gebäude, welche einem höheren Verschleiß unterliegen, wie Fabrik- und Werkstattgebäude aber auch Gebäude mit aufwendiger Ausstattung wie Hotels, Krankenhäuser wird in der Regel die Wertminderung nach „Ross“ angewendet. Dies gilt auch für Gebäude welche nachlässig oder gar nicht unterhalten werden, wie Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Ebenfalls sind über die normale Altersabnutzung des Objektes hinausgehende Schäden oder Mängel zu berücksichtigen und zu beurteilen. Hierbei sind überschlägig die anzusetzenden Kosten zu schätzen, die den zum Stichtag ermittelten Gebäudezeitwert beeinträchtigen.

Gebäude mit normaler Ausstattung und durchschnittlicher baulicher Unterhaltung werden nach derzeitigen Wertermittlungsrichtlinien linear abgeschrieben.

Gebäudeart und Gebäudekennwert der NHK 2010

Gebäudeart: Ein bis Zweifamilienwohnhaus Typ 1.12

Einschließlich 17 % Baunebenkosten

Standardstufe: 3,0 Wohnhaus

Korrekturfaktor 1,0
730,00 €/m² (inkl. 19 % NK)

BGF: Brutto-Grund-Fläche NHK 2010:

KG:	103,89 m ²
EG:	103,89 m ²
EG:	103,89 m ²
DG:	103,89 m ²
Gesamt Brutto-Grund-Fläche NHK 2010:	415,56 m ²

Garage: 26,00 m²

Ermittlung des Sachwertes Wohnhaus:

1. BGF nach NHK 2010 gesamt Zweifamilienwohnhaus	415,56 m ²
2. Kostenkennwert NHK 2010, Typ1.12 Standardstufe 3,	730,00 €
3. Besondere Bauteile: z.B. Balkone, Geräteschuppen, Überdachung etc.	15.000,00 €
4. Außenanlagen z.B. Einfriedung, etc. angen.	10.000,00 €
5. Herstellungskosten NHK 2010	328.358,80 €
6. Baupreisindex zum Stichtag (11/2023)	1,790
7. Gebäudewert	587.762,25 €
8. Nutzungsdauer gesamt	80,00 Jahre
9. Alterswertminderung "linear" (50/80 Jahre)	62,50 %
10. Alterswertminderung aus 7	367.351,41 €
11. vorläufiger Gebäudesachwert	220.410,84 €
12. Bodenwert	130.000,00 €
13. vorläufiger Sachwert	350.410,84 €
14. Sachwertfaktor/Marktanpassung angenommen	1,00
15. marktangepasster vorläufiger Sachwert	350.410,84 €
16. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) angen.	-30.000,00 €
17. Sachwert	320.410,84 €
18. Sachwert rd.	320.000,00 €

Ermittlung des Sachwertes Garage:

1. BGF nach NHK 2010 gesamt Massivgarage Garage Typ 14.1 Standardstufe 4	26,00 m ²
2. Kostenkennwert NHK 2010, Typ 14.1 Standardstufe 4,	485,00 €
3. Besondere Bauteile: in Sachwert Wohnhaus enthalten	0,00 €
4. Außenanlagen in Sachwert Wohnhaus enthalten	0,00 €
5. Herstellungskosten NHK 2010	12.610,00 €
6. Baupreisindex zum Stichtag (11/2023)	1,790
7. Gebäudewert	22.571,90 €
8. Nutzungsdauer gesamt	80,00 Jahre
9. Alterswertminderung "linear" (50/80 Jahre)	62,50 %
10. Alterswertminderung aus 7	14.107,44 €
11. vorläufiger Gebäudesachwert	8.464,46 €
12. Bodenwert in Sachwert Wohnhaus enthalten	0,00 €
13. vorläufiger Sachwert	8.464,46 €
14. Sachwertfaktor/Marktanpassung angenommen	1,00
15. marktangepasster vorläufiger Sachwert	8.464,46 €
16. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) in Sachwert Wohnhaus enthalten	0,00 €
17. Sachwert	8.464,46 €
18. Sachwert rd.	8.500,00 €

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus: 320.000,00 €

Sachwert Garage: 8.500,00 €

Sachwert gesamt: 328.500,00 €

Gesamtwürdigung / Zusammenfassung

Im Ertragswertverfahren wurde ein rechnerisches Ergebnis für das Objekt

Wohnhaus von 319.000,00 € ermittelt.

Im Sachwertverfahren wurde ein rechnerisches Ergebnis für das Objekt

Wohnhaus von 328.500,00 € ermittelt.

Der maßgebliche Wert des Objektes wird durch den **Sachwert** festgelegt.

Ergebnis:

Nach sachverständiger Würdigung nach aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, ermittle ich für den Stichtag 17.11.2023

folgenden

Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen:

Grundbuch: Amtsgericht Dettelbach, Grundbuch von Dettelbach,
Band ---- Blatt: 4331, Flur Nr. 2945/2
Konrad-Triltsch-Str.5, Gebäude und Freifläche, zu 639 m²

folgenden Verkehrswert:

329.000,00 €

(in Worten: dreihundertneunundzwanzigtausend Euro)

Estenfeld, den 12.03.2024

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse erstellt habe.

.....
Architekt Dipl. Ing.(FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Schlussbemerkung:

Das Gutachten wurde unter Zuhilfenahme von zur Verfügung gestellten Bauunterlagen, technische Berechnungen, Auskünfte des Eigentümers, erstellt. Eine Nachberechnung bzw. detaillierte Prüfung der Unterlagen konnte im Rahmen des Gutachtens nicht stattfinden.

Unzulängliche und verdeckt liegende Bauteile konnten ebenso nicht geprüft werden.

Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Wärme- u. Schallschutz, Schädlingsbefall etc. wurden ebenfalls nicht vorgenommen.

Über evtl. im Bauwerk oder Grundstück befindlichen Altlasten (z. B. Formaldehyd, Asbest, etc.) kann keine Aussage getroffen werden. Diese Untersuchungen müssen von spezialisierten Technikern vorgenommen werden und würden den Rahmen dieser Grundstücksbewertung sprengen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung zulässig. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten, noch für Teile daraus übernommen.

Estenfeld, den 12.03.2024

.....
Architekt Dipl. Ing.(FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten



südliche Objektansicht



süd-östliche Objektansicht



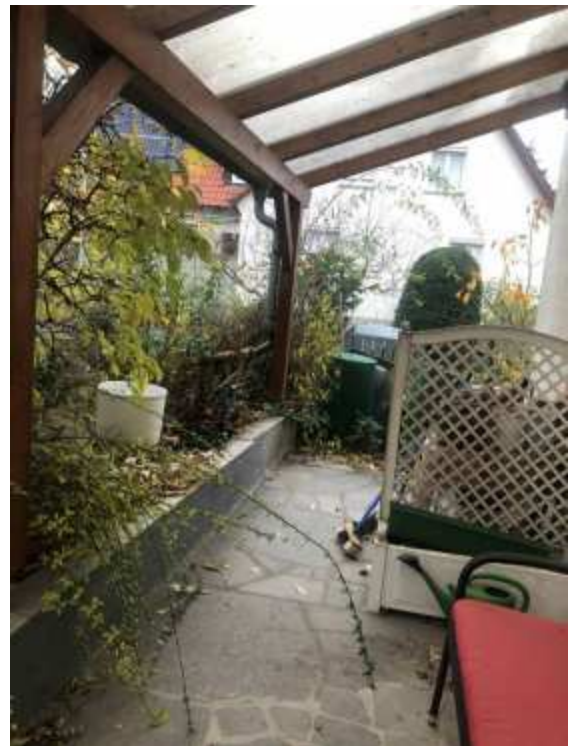
süd-westliche Objektansicht



nord-westliche Objektansicht



nördlicher Gartenbereich



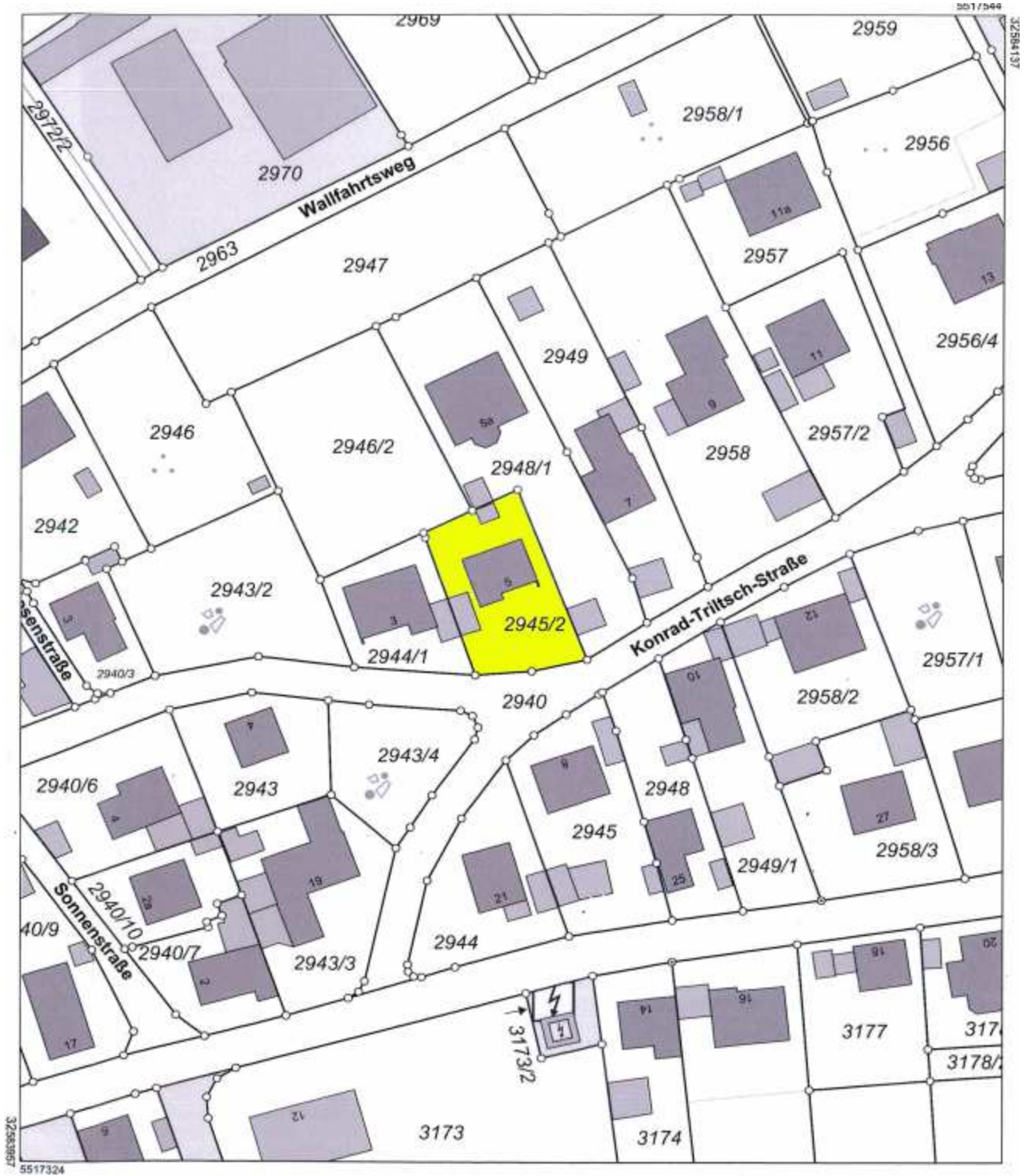
Haus zugang/Eingangsüberdachung



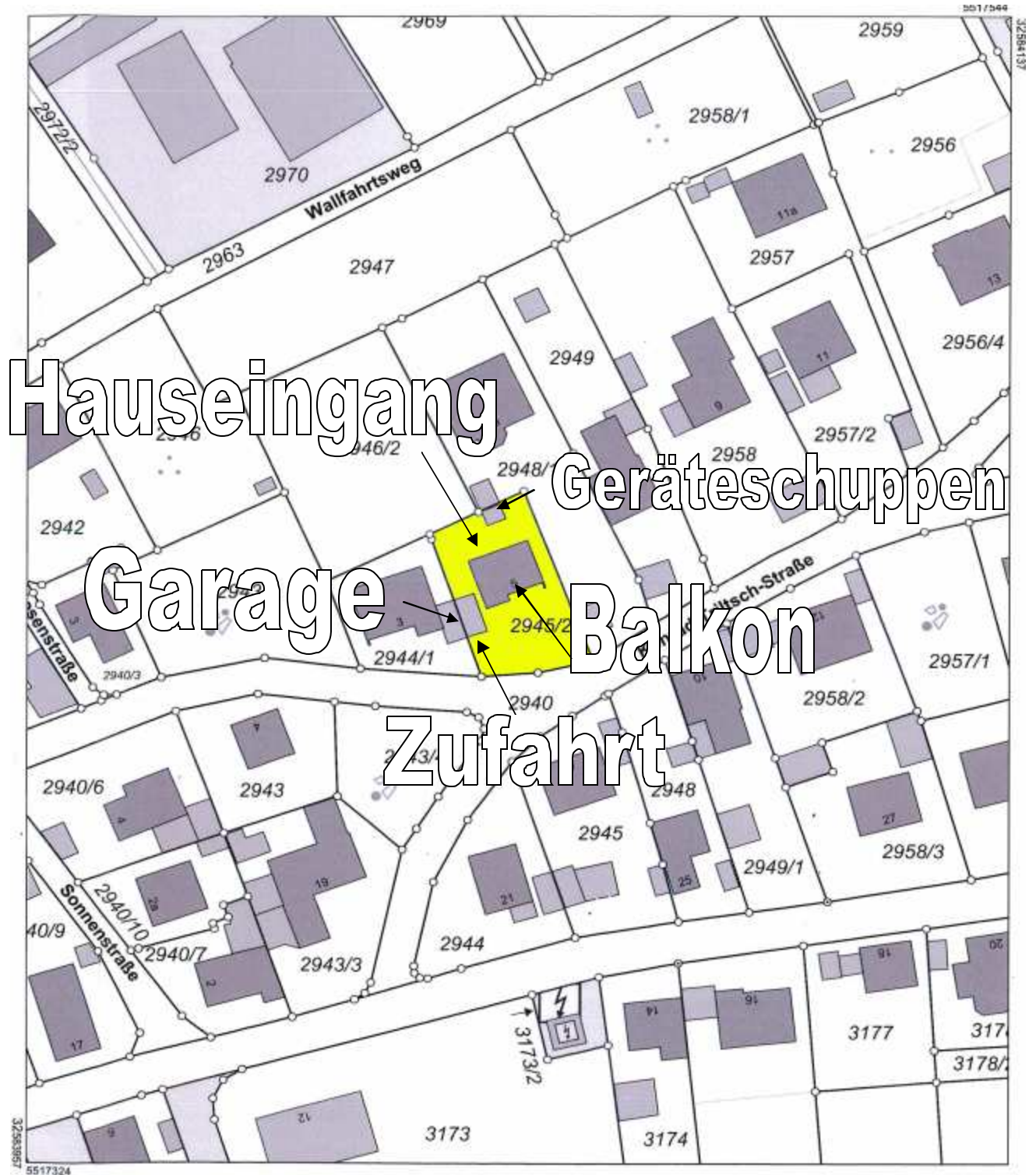
Geräteschuppen



Aussicht

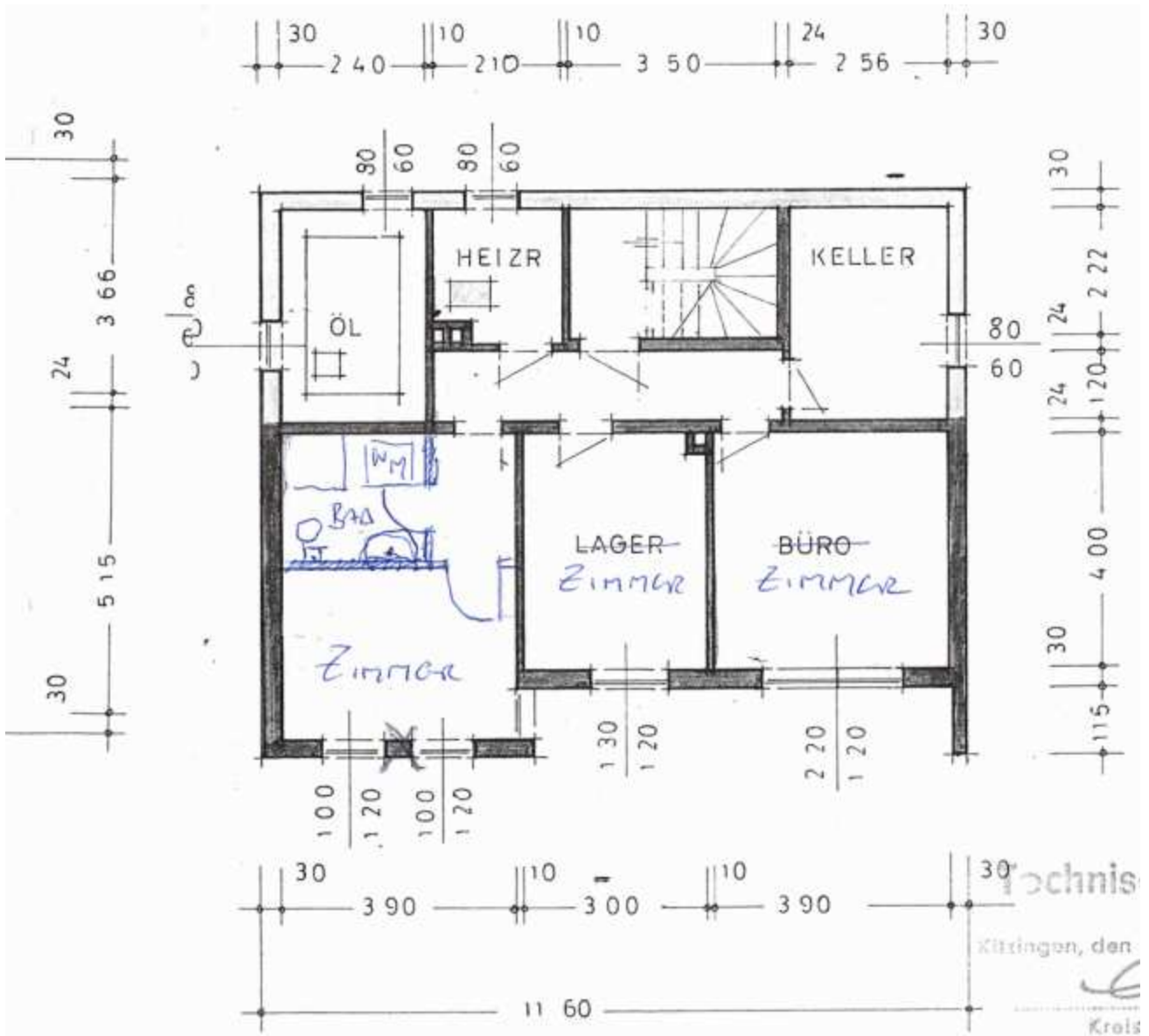


Übersichtsplan



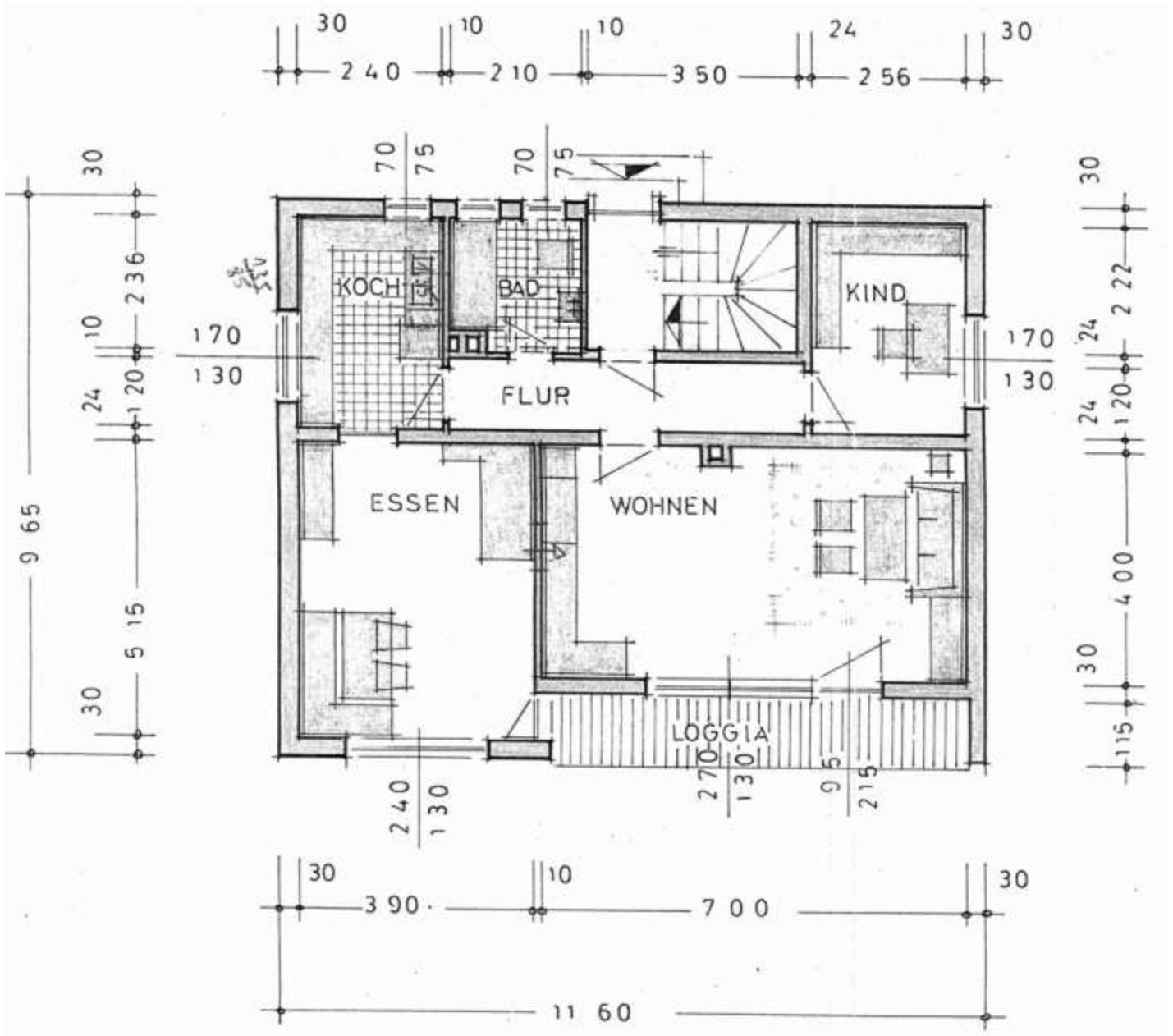


Grundriss Untergeschoss



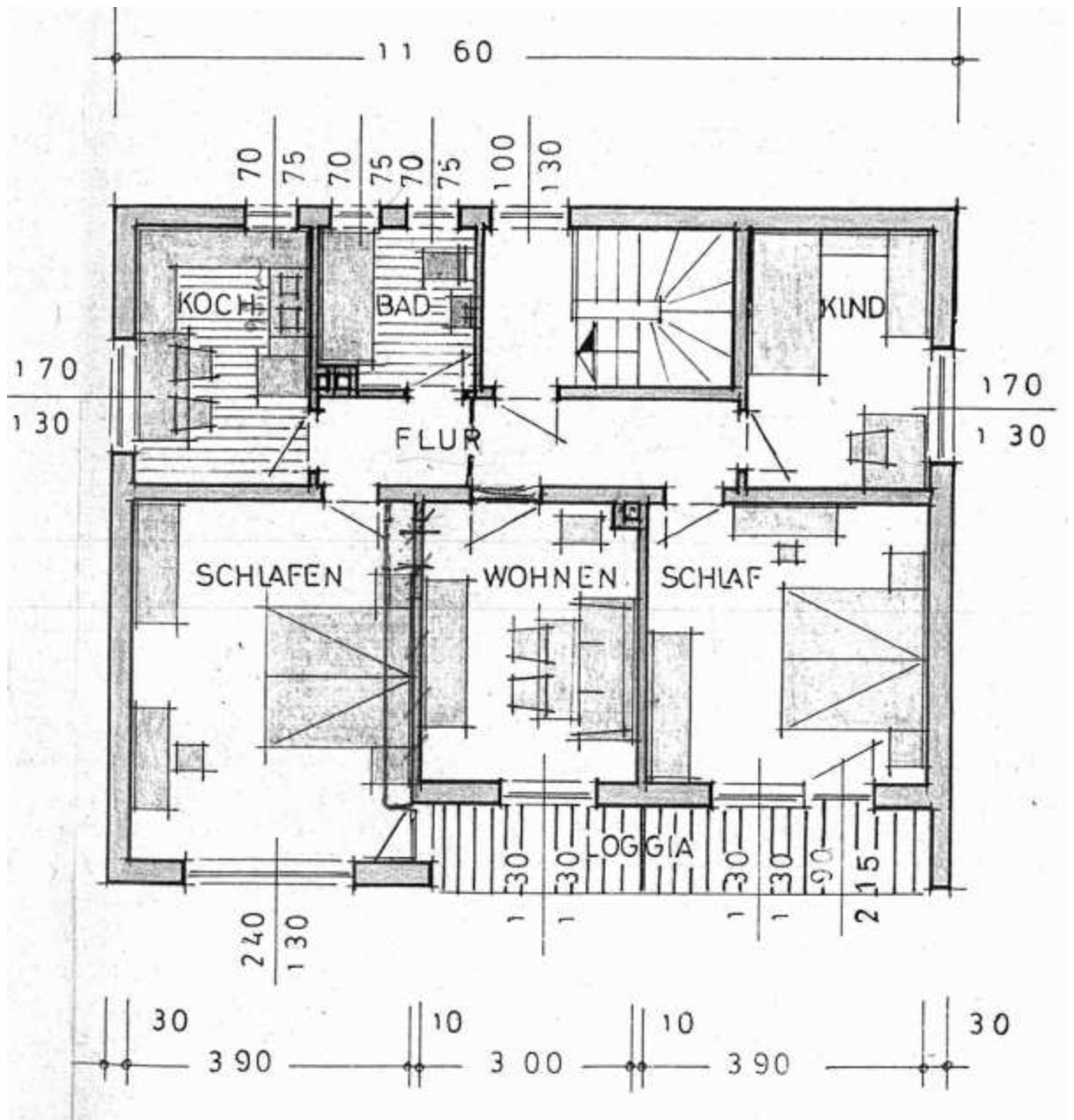
bauseitige Überprüfung erforderlich!

Grundriss Erdgeschoss

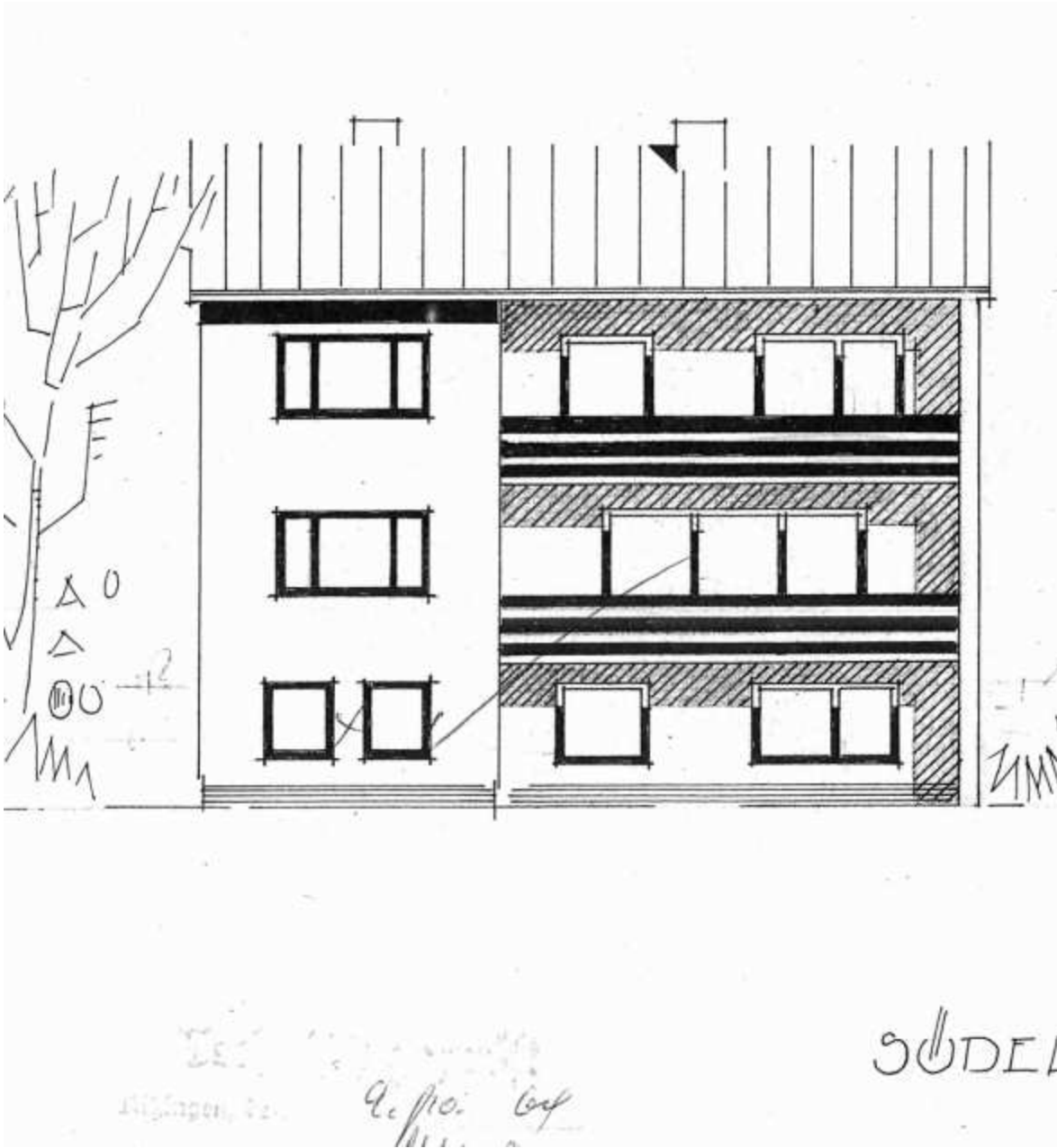


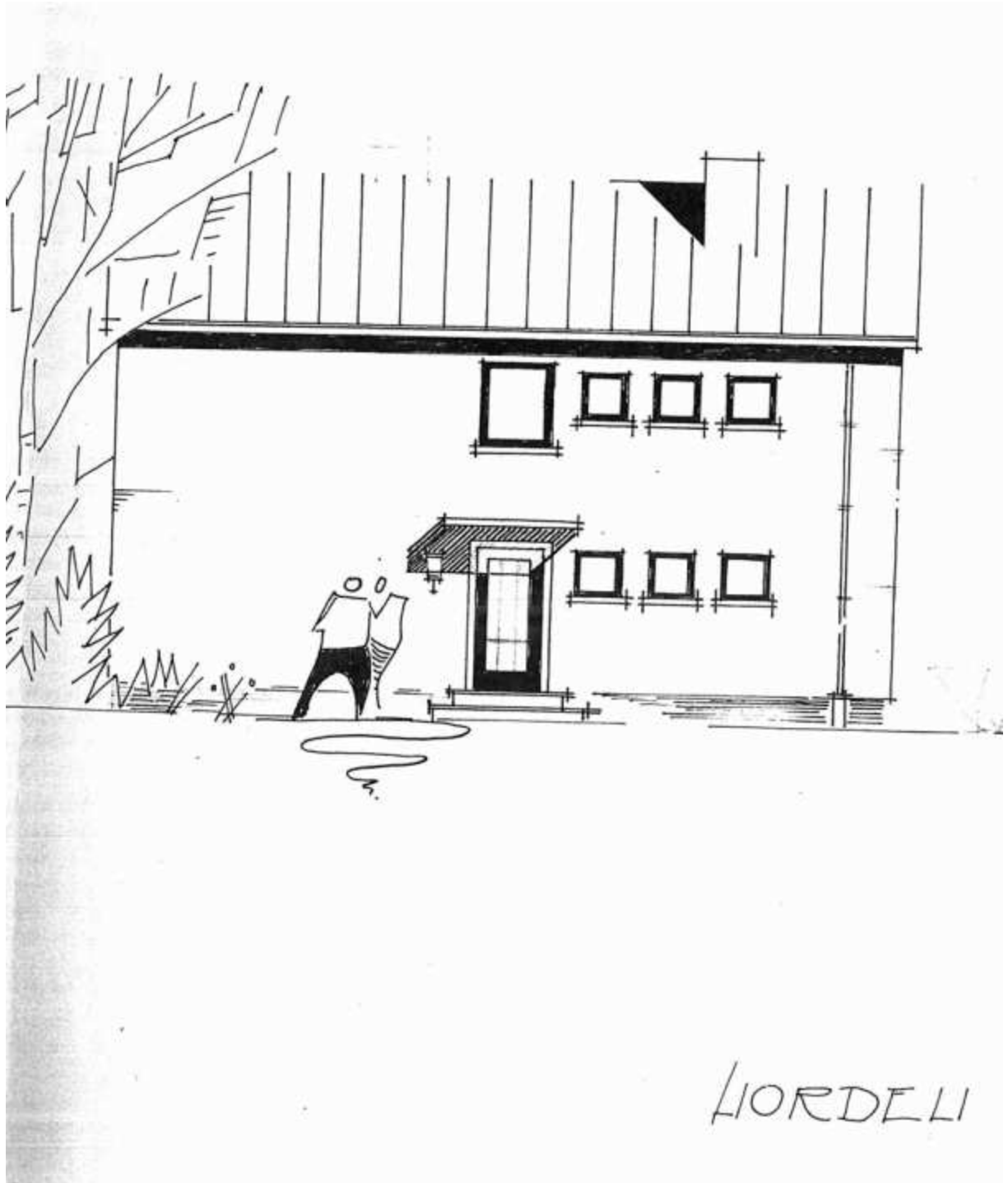
bauseitige Überprüfung erforderlich!

Grundriss Obergeschoss



bauseitige Überprüfung erforderlich!

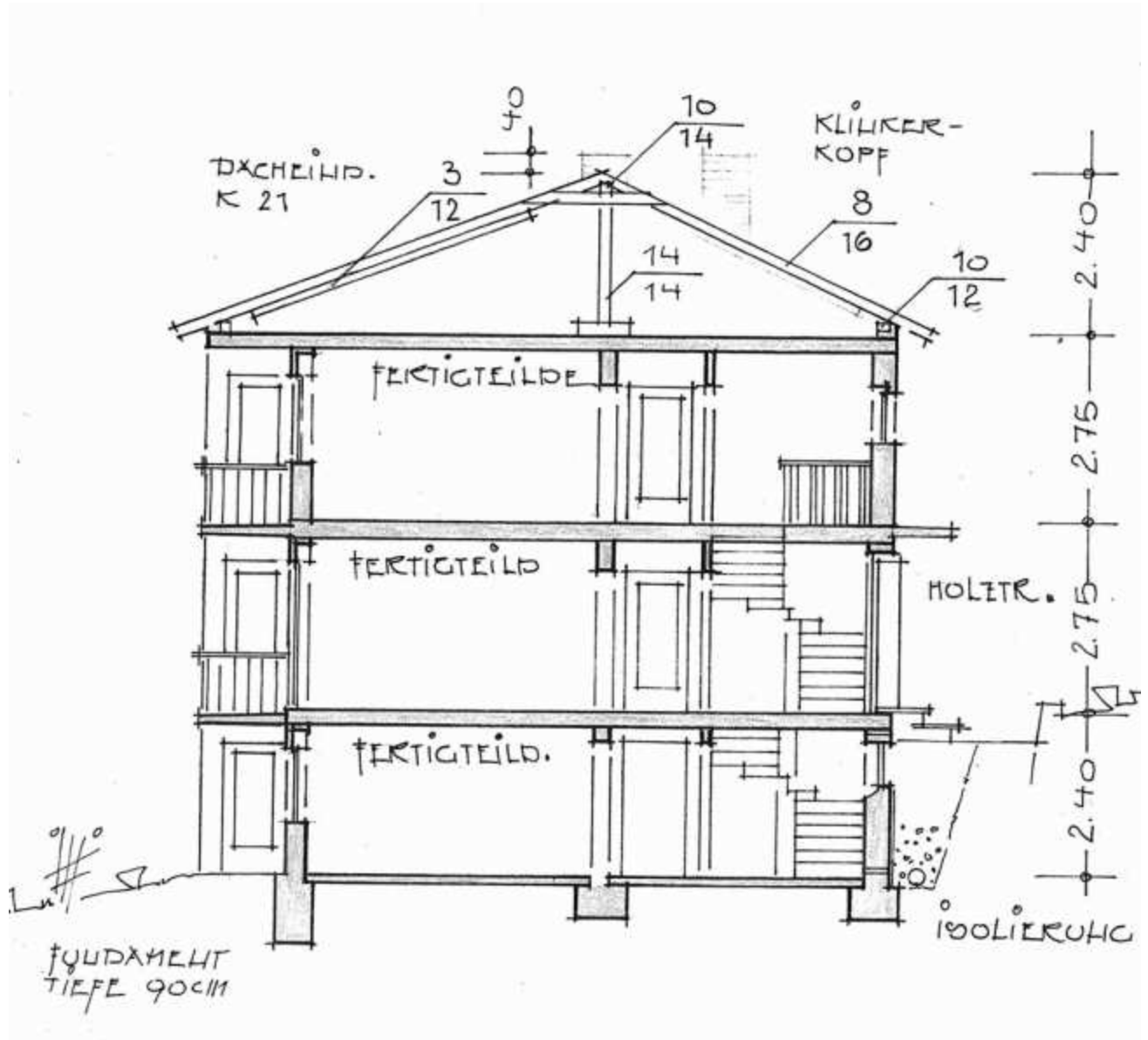




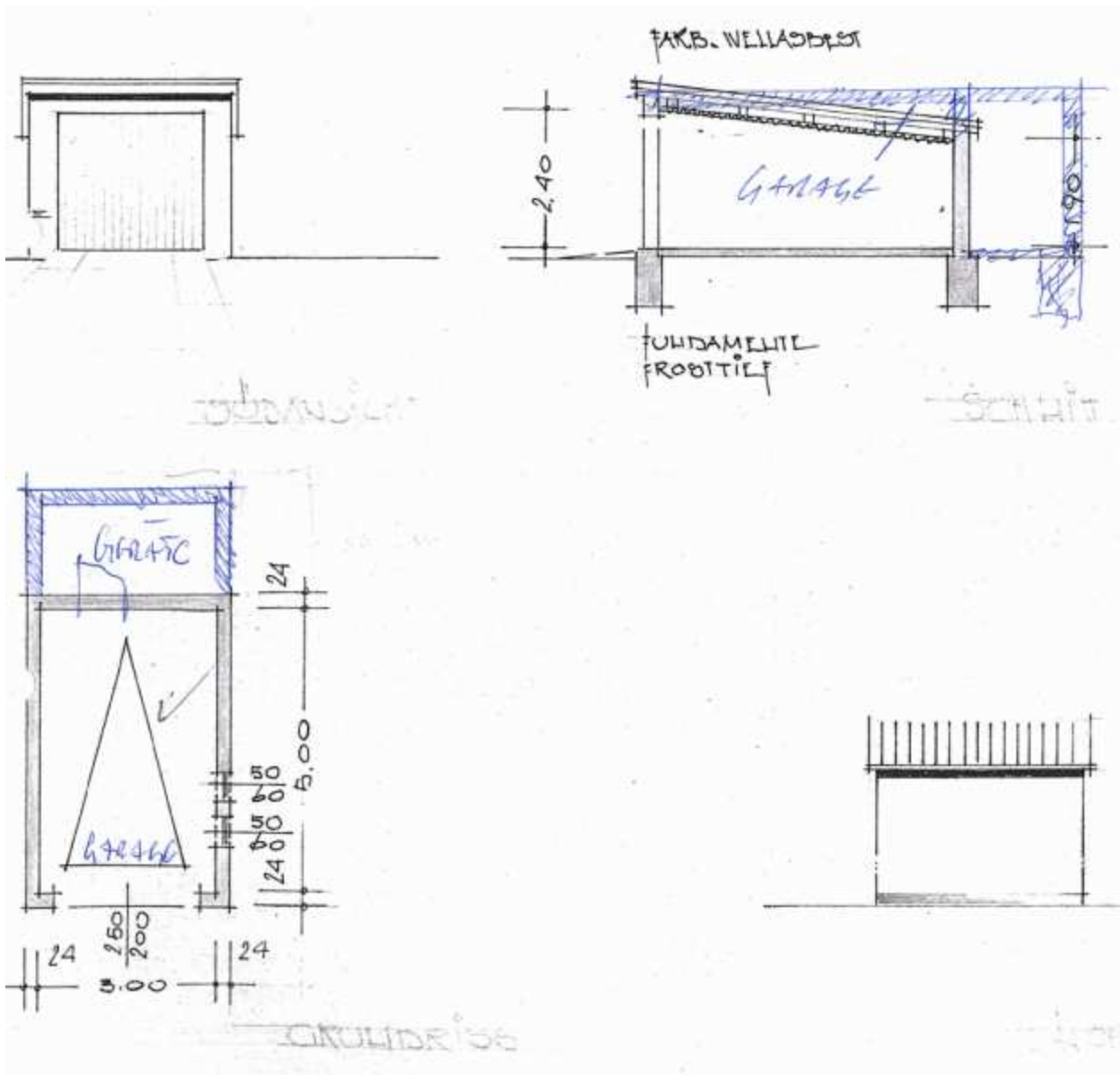




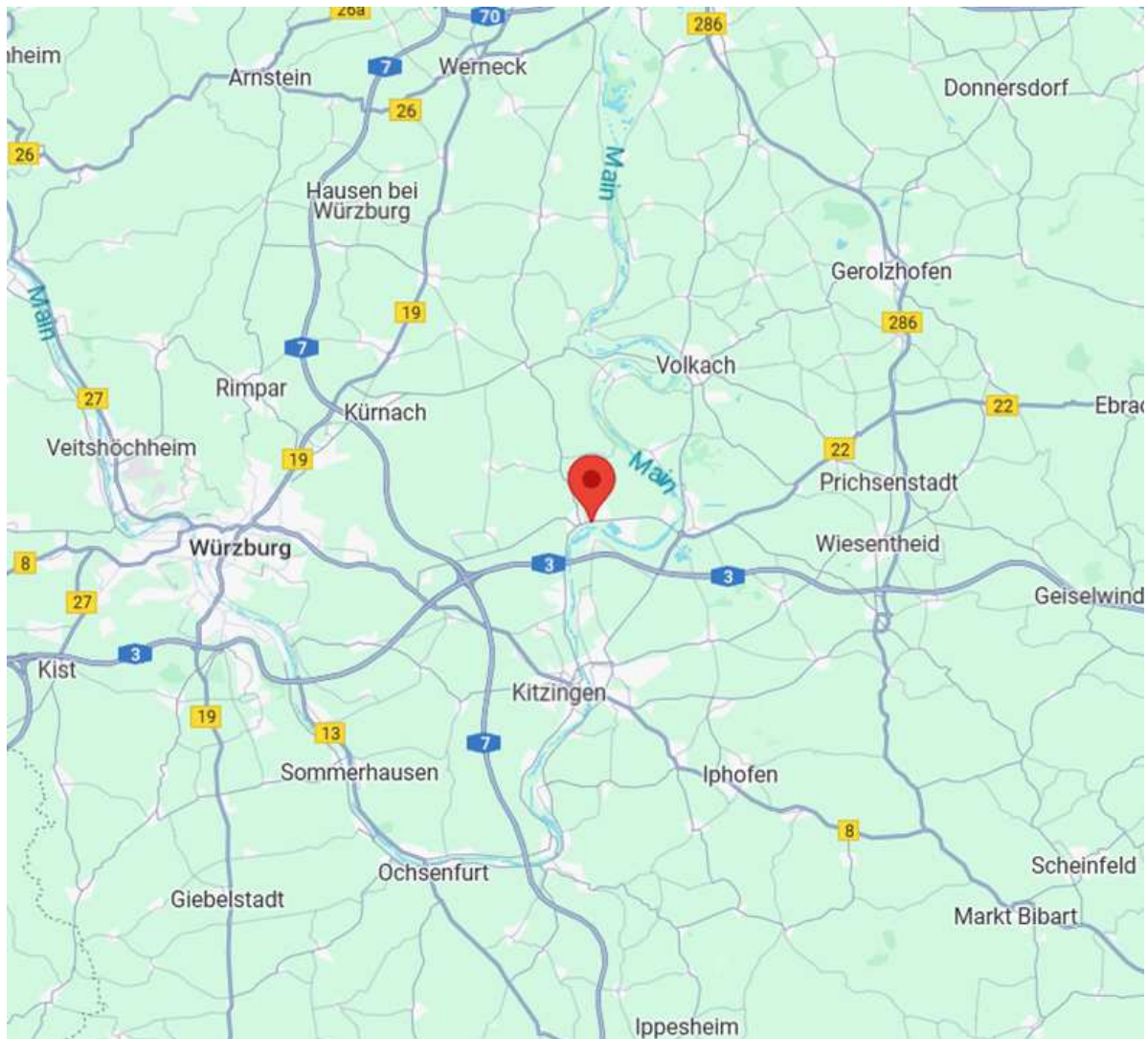
Gebäudeschnitt



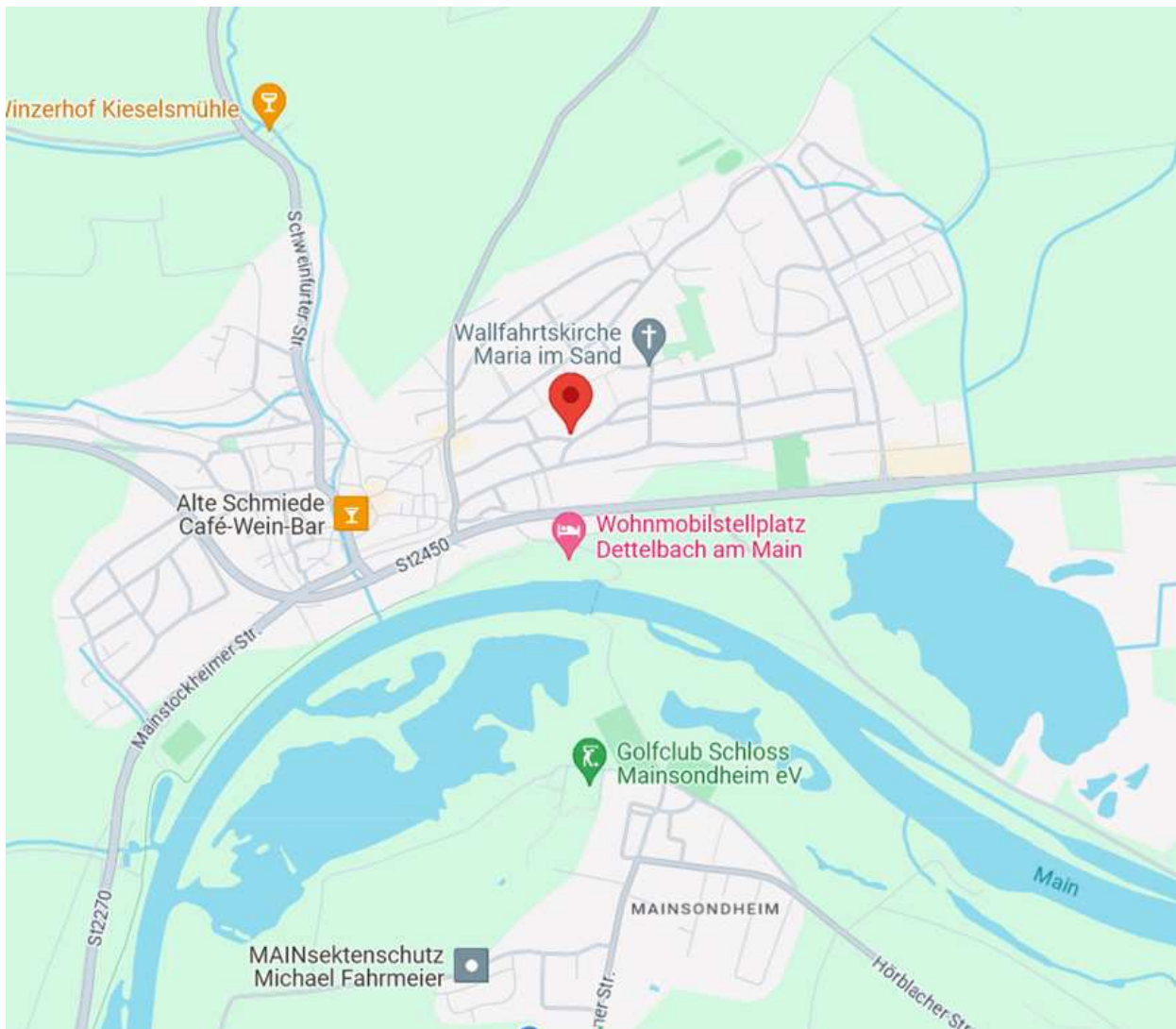
Garagenplan



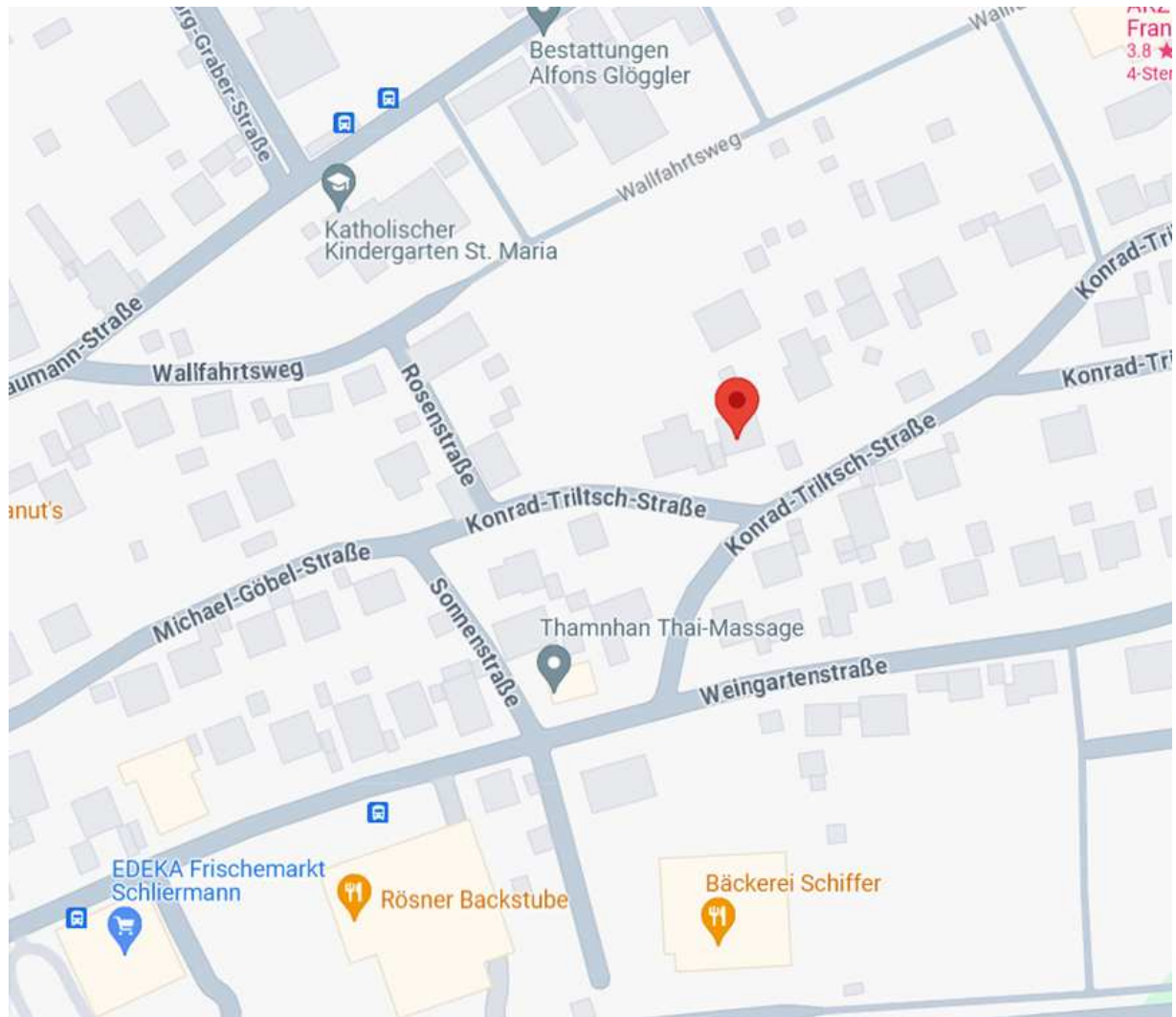
Makrolage



Mikrolage



Mikrolage



Luftbild

