

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 Ochsenfurt

Az.: 3 K 65/19



Haftungsausschluss

Diese Darstellung dient lediglich zur Kurzinformation.
Auf das beim Amtsgericht vorliegende Gesamtgutachten wird ausdrücklich hingewiesen.

Flurstück 838/2

Breslauer Straße 15 97199 Ochsenfurt

Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen

Baujahr um 1973

Verkehrswert zum 10.02.2023 : 647.000,00 €

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 6/15
4.1 Allgemeine Baubeschreibung	Blatt 6/8
4.2 Rohbau	Blatt 9
4.3 Ausbau	Blatt 9/12
4.4 Außenanlagen	Blatt 12
4.5 Gebäudetechnische Maße und Flächen	Blatt 13/15
5. Bewertung Allgemein	Blatt 16/17
5.1 Ermittlung des Grundwertes	Blatt 17
5.2 Bewirtschaftungskosten, GND, LSZ	Blatt 18/20
5.3 Ermittlung des Ertragswertes	Blatt 20/22
5.4 Ermittlung des Sachwertes	Blatt 23/25
5.5 Gesamtwürdigung/Zusammenfassung	Blatt 26
6. Schlussbemerkung	Blatt 27
7. Anlagen	Blatt 28/45
7.1 Bilder	Blatt 28/30
7.2 Lagepläne	Blatt 31/33
7.3 Grundrisse	Blatt 34/36
7.4 Ansichten/Schnitt	Blatt 37/41
7.6 Makrolage	Blatt 42
7.7 Mikrolage	Blatt 43/44
7.8 Luftbild	Blatt 45

1. Allgemeine Angaben

Objekt: teilunterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen

Nutzung: Wohnobjekt mit 4 Wohneinheiten zuzüglich Teilausbau DG

Ort: Gemarkung Ochsenfurt, Breslauer Straße 15, Flur-Nr.: 838/2

Eigentümer: -----

Grundstücksfläche: Flur - Nr.: 838/2 980 m²

Bebauungsplan: „West“ ist angabengemäß aufgehoben,
Beurteilung nach § 34 BauGB

Nutzungsart: Wohngebiet

Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg – Vollstreckungsgericht
Ottostraße 5, 97070 Würzburg

Auftrag erteilt am: 02.01.2023

Grundbuch: Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Ochsenfurt,
Band 110 Blatt: 4007, Flur Nr. 838/2, Breslauer Straße 15,
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 980 m²

Genauere Ausführungen sind dem Auszug in der Anlage zu entnehmen. Die II. und III. Abteilung bleibt bei den Ermittlungen des Verkehrswertes unberücksichtigt. Auf das Kanalleitungsrecht zugunsten Flur Nr. 837 wird hingewiesen.

Altlasten: zur Zeit kein Eintrag in das Altlastenverzeichnis

Denkmalschutz: zur Zeit keine Eintragung in die Denkmalliste

Besichtigung/
Wertermittlungsstichtag: 10.02.2023

Teilnehmer am
Ortstermin: -----

Herr Otto Kurt Laumer

2. Arbeitsgrundlagen

- Lageplan 1: 1000
- Planungs-/Baugenehmigungsunterlagen über die Stadt Ochsenfurt
- Zeitnaher Wertvergleich entsprechender Grundstücke
- Bodenrichtwertkarte
- Wertermittlungsrichtlinien u. -verordnungen
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 10.02.2023
- Auskünfte der Eigentümer
- Mietvertrag vom 17.07.2006
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Grundbuchauszug vom 08.12.2022

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Ortslage (Makrolage)

Ochsenfurt liegt im südlichen Maindreieck in Unterfranken, direkt an der Bundesstrasse B 13, befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich von Würzburg und Kitzingen. Würzburg, ca. 15 km westlich gelegen, ist Universitätsstadt und Regierungssitz von Unterfranken mit ca. 130 000 Einwohnern.

Kitzingen, ca. 10 km östlich, mit ca. 25 000 Einwohnern, ist „Große Kreisstadt“ und Oberzentrum mit entsprechender Infrastruktur und guter Unternehmensstruktur.

Die historische Altstadt mit der mittelalterlichen Befestigungsanlage, sowie das bekannte gotische Rathaus, Stadtpfarrkirche mit Riemenschneiderfigur, Heimat- und Trachtenmuseum sorgen für einen beachtlichen touristischen Zulauf.

Für den Bürger stehen u.a. Krankenhaus, Alten- Pflegeheime, Fachärzte, Apotheken, Sozialstation, Kindergärten, Schulen, Stadtbibliothek etc. zur Verfügung. Die Infrastruktur lässt für den Bürger Ochsenfurts kaum Wünsche offen.

Der Ort hat gute Verkehrsanbindungen an die BAB A 3 Frankfurt/Würzburg, BAB 7 Würzburg/Ulm, Bundesstraße B 13. Ochsenfurt wird vom Main durchflossen und besitzt Hafenananschluss an die Binnenschifffahrt. Ochsenfurt hat einen eigenen Bahnanschluss bzw. Bahnhof mit guter Verbindung an das überregionale Verkehrsnetz der Bundesbahn.

Ochsenfurt hat ca. 12 000 Einwohner und ist für rund 35.000 Menschen des überwiegend landwirtschaftlich strukturierten „Ochsenfurter Gau“ Einzugsbereich und wirtschaftlicher Mittelpunkt. Durch die vorhandenen Arbeitsmöglichkeiten in Gewerbe, Handwerk und Industrie (z.B. Zuckerfabrik, Mälzerei, etc.) bietet Ochsenfurt gute Voraussetzung für Wirtschaft, Arbeit, Wohnen und Freizeit.

3.2 Wohnlage (Mikrolage)

Das Stadtzentrum bzw. die „Altstadt“ befindet sich ca. 1 km östlich 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 Ochsenfurt vorhanden. Eine ärztliche bzw. fachärztliche Versorgung, einschließlich Krankenhaus, befindet sich vor Ort.

3.3 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Ortsrandbereich - ca 1 km westlich der Altstadt von Ochsenfurt - in Richtung Gossmannsdorf. Die so genannte Westsiedlung entstand als Wohnareal in der Nachkriegszeit für die Heimatvertriebenen aus den ehemaligen Ostgebieten. Die Westsiedlung liegt an der Staatsstraße 2270 welche als Verbindungsstraße nach Tüchelhausen führt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich westlich der Breslauer Straße.

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von 27 Metern in der Breite und ca. 35 Metern in der Länge.

Das Grundstück besitzt ein relativ starkes Gefälle in südöstlicher Richtung. Hierdurch tritt da Gebäude talseitig zur Erschließungsstraße 3-geschoßig hervor.

Die Erschließung des Objektes, sowie die vor dem Baukörper platzierten Garagen erfolgt von Südosten über eine weitgehend verkehrsberuhigte Anliegerstraße.

Die Hanglage wurde planerisch geschickt genutzt um die Garagendecke für die Erdgeschosswohnungen als Terrasse zu nutzen.

Die Objektlage bzw. die umliegende Bebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet mit regional üblicher Durchmischung von Wohnen, Arbeiten. Die Wohnqualität kann als durchschnittlich 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.

Die Wohnung im Obergeschoss rechts konnte nicht besichtigt werden. Es wird ein Zustand wie in den besichtigten Wohnungen vorausgesetzt. Eine Veröffentlichung von Lichtbildaufnahmen der Innenbereiche wird von den Eigentümern nicht gewünscht.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus. Das Objekt wurde im Mai 1973 als Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten und 6 Garagen genehmigt. Eine eigenständige Wohneinheit im Dachgeschoss war nicht Gegenstand der Baugenehmigung. Insofern ist die vorhandene Wohneinheit im Dachgeschoss bauaufsichtlich nicht genehmigt.

Die Erstellung des Wohnhauses erfolgte mutmaßlich um 1973.

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoss und Dachgeschoß. In Erd und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohnungen. Der linke (westliche) Bereich des Dachgeschosses wurde ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Der rechte (östliche) Bereich des Dachgeschosses ist ein nicht ausgebauter

Trockenboden. Der Zustand des Trockenbodens kann als durchschnittlich betrachtet werden. Der Trockenboden wird offensichtlich als Abstellraum genutzt.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich der Heiz- und Öllagerraum, Kellerräume für 4 Wohnungen sowie ein Geräteraum. Zustand und Ausstattung des Kellers können als durchschnittlich betrachtet werden.

Die süd-östlich dem Wohnhaus vorgesezte Garage wurde ebenfalls in Massivbauweise mutmaßlich um 1973 erstellt. Das Garagendach ist mit Werksteinplatten belegt und dient den beiden Erdgeschosswohnungen als Terrasse. Es konnte lediglich 1 Garage besichtigt werden. Es waren an und in der Garage keine überdurchschnittlichen Mängel festzustellen. Es wird unterstellt, dass die restlichen Garagen zustandsgleich sind.

Das Wohnhaus wird talseitig zwischen den Garagen hindurchführend über mehrere Stufen hoch zum Untergeschoss erschlossen. Dieser Eingangsbereich ist überdacht.

Erdgeschoss links

Die Wohnung im Erdgeschoss links wird von einem Miteigentümer genutzt. In der Wohnung befinden sich Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Gäste-WC sowie Diele. Der Zuschnitt kann als funktionell betrachtet werden. Die geräumige Terrasse auf der Garage wird über mehrere Stufen erschlossen.

Erdgeschoss rechts

Im Erdgeschoß rechts befindet sich ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Bad und Gäste-WC. Der Zuschnitt ist identisch zur linken „gespiegelten“ Nachbarwohnung.

Zustand und Ausstattung der Wohnung können als durchschnittlich betrachtet werden. Die Wohnung ist noch möbliert. Zu Weitervermietung bedarf es einer Räumung und Überarbeitung der Wohnräume.

Obergeschoss links

Im Obergeschoß links befindet sich ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Bad und Gäste-WC. Der Zuschnitt ist identisch zur darunter liegenden Nachbarwohnung.

Zustand und Ausstattung der Wohnung können als durchschnittlich betrachtet werden. Die Wohnung ist geräumt und soweit ersichtlich nutzbar bzw. vermietbar.

Obergeschoss rechts

Im Obergeschoß rechts befindet sich ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Bad und Gäste-WC. Der Zuschnitt ist laut Plan identisch zur linken „gespiegelten“ Nachbarwohnung.

Die Wohnung ist vermietet (s. Punkt 5.2). Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Zustand und Ausstattung der Wohnung werden als durchschnittlich unterstellt.

Dachgeschoss links

Im Dachgeschoß links befindet sich 2 zu Wohnzwecken ausgebaute Zimmer mit Bad und Abstellraum. Zustand und Ausstattung der Zimmer können als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich betrachtet werden. Der Ausbau erfolgte angabengemäß 1979/1980.

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. Isolierung bzw. Neueindeckung des Daches, Anbringung eines Vollwärmeschutzes, Auswechseln der Alt-Fenster insbesondere der verbrauchten Dachliegefenster etc. vorzunehmen.

Angabengemäß wurden in Folge eines Wasserschadens vor 5 bis 10 Jahren die Bäder und Gäste-WC`s mit Rohrleitungen saniert. In diesem Zeitraum dürfte auch die Neubelegung der Terrassen mit Erneuerung der Terrassen- und Balkongeländer erfolgt sein. Der Ölkessel mit Warmwasserspeicher wird ca. um 2000 ausgewechselt worden sein und ist mittlerweile erneuerungswürdig.

Der Allgemeinzustand des Wohnhauses unterliegt offenbar einer gewissen Unterhaltung. Es ist von einem leichten 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.

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

Wohnhaus

Rohbau (aus Plan-, bzw. Genehmigungsunterlagen, keine Innenbesichtigung Wohnung OG rechts)

Fundamente:	Streifenfundamente, Betonbodenplatte,
Außenwände:	KG: vermutlich Betonsteinmauerwerk, 36,5 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: Stahlbeton-Massivdecke,
Dacheindeckung:	Betondachsteineindeckung, vermutlich unzureichende Dämmung im ausgebauten Bereich, Trockenboden ohne Dämmung
Treppen:	UG/EG/OG/DG: Massivbetontreppe mit Hauszugang: Natursteinbelag, Stahlgeländer

4.3 Ausbau

Untergeschoss

Wände:	überwiegend Rohwände, Anstrich
Decken:	roh
Fenster:	Kellerfenster, einfache Ausführung
Bodenbeläge:	überwiegend Rohboden
Heizung:	Ölzentralheizung, Heizkessel Viessmann Vitola 200, KW 50, Baujahr um 2000, Warmwasserspeicher, kellergeschweißte Stahl-Öltanks 17.300 l, Rohrleitungen in Stahl/Kupfer, baujahrentsprechend überarbeitungswürdig, solare Warmwassererwärmung über Dachelemente augenscheinlich außer Funktion.

Es liegt kein Energiepass vor

Sanitärbereich:	nicht vorhanden
Türen:	nicht wertrelevant
Elektro:	einfache Ausstattung

Architekturbüro Laumer

Erdgeschoss Wohnung links:

Wände:	überwiegend Tapete, Anstrich
Decken:	überwiegend Tapete, Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster, Isolierverglasung, teilweise neuere Ausführung
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, PVC - gehobene Ausführung
Türen:	Standard-Holztüren
Wandfliesen:	Bad: raumhoch, gehobene Ausführung WC: 1,50m hoch, gehobene Ausführung
Bad:	Badewanne, begehbare Dusche, 2 x Waschtisch, WC-wandhängend, gehobene Ausführung
Gäste-WC:	Waschtisch, WC-wandhängend, gehobene Ausführung
Elektro:	Standardausstattung
Heizung:	Stahlradiatoren ältere Ausführung
Terrasse:	Werksteinbelag Edelstahlgeländer gehobene neuere Ausführung
Sonstige Ausstattung:	Waschmaschinenanschluss in Küche, Einbauküche angabengemäß im Eigentum Wohnungsnutzers

Erdgeschoss Wohnung rechts:

Wände:	überwiegend Tapete, Anstrich
Decken:	überwiegend Holzpaneele
Fenster:	Kunststoff-Fenster, Isolierverglasung, ältere Ausführung
Bodenbeläge:	Fliesen in Bad und WC gehobene Ausführung, Wohnräume: Teppich, PVC erneuerungswürdig
Türen:	Standard-Holztüren
Wandfliesen:	Bad: raumhoch, gehobene Ausführung WC: 1,50m hoch, gehobene Ausführung

Bad:	Badewanne, begehbare Dusche, Waschtisch, gehobene Ausführung, Waschmaschinenanschluss
Gäste-WC:	Waschtisch, WC-wandhängend, gehobene Ausführung
Elektro:	Standardausstattung
Heizung:	Stahlradiatoren ältere Ausführung, Bad: Handtuchheizkörper neuere Ausführung
Terrasse:	Werksteinbelag Edelstahlgeländer gehobene neuere Ausführung
Sonstige Ausstattung:	Küchemobiliar nicht wertrelevant

Obergeschoss Wohnung links:

Wände:	überwiegend Tapete, Anstrich
Decken:	überwiegend Tapete, Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster, Isolierverglasung, ältere Ausführung
Bodenbeläge:	Fliesen in Bad und WC einfache Ausführung, Laminat Standardausführung
Türen:	Standard-Holztüren
Wandfliesen:	Bad: raumhoch, gehobene Ausführung WC: 1,50m hoch, gehobene Ausführung
Bad:	Badewanne, Dusche ohne Duschkabine, Waschtisch, einfache Ausführung
Gäste-WC:	Waschtisch, WC-wandhängend, einfache Ausführung
Elektro:	Standardausstattung
Heizung:	Stahlradiatoren ältere Ausführung
Balkon:	Keramikbelag Edelstahlgeländer gehobene neuere Ausführung
Sonstige Ausstattung:	keine

Obergeschoss Wohnung rechts: keine Besichtigung erfolgt !

Dachgeschoss Wohnräume links:

Wände:	größtenteils Putz, Tapete, Anstrich,
Decken:	überwiegend „Nut- und Feder“ Holz-Verschalung“
Fenster:	analog Erdgeschoss, Dachliegefenster erneuerungswürdig
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat
Türen:	Holztüren, einfache Bauart
Wandfliesen:	Bad raumhoch
Bad:	Stand-WC, Waschtisch, Dusche ohne Duschkabine, einfacher Ausstattungsgrad,
Elektro:	Standardausstattung
Heizung:	Stahlradiatoren ältere Ausführung
Sonstige Ausstattung:	keine

Garagen (lediglich 1 Innenbesichtigung, es wird Zustandsgleichheit der Restgaragen unterstellt)

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Betonbodenplatte,
Außenwände:	vermutlich Betonsteinmauerwerk, bzw. Stahlbeton
Decke:	Stahlbeton-Massivdecke mit vermutlich bituminöser Abdichtung
Tore:	Stahlschwingtore
Sonstiges:	Garagendecke wird als Terrasse für EG genutzt

Außenanlagen

Einfriedung:	Mauerwerk mit Natursteinverkleidung
Hauszugang:	Werksteinplatten bzw. Bruchplattenbelag überarbeitungswürdig
Hausumgang:	Pflasterbelag
Außentreppe:	Werkstein überarbeitungswürdig
Bepflanzung:	Buschwerk, Bäume in geringem Umfang

Sonstiges: 5 Beton-Müllboxen, ältere Ausführung

4.5 Gebäudetechnische Maße u. Flächen

(aus Planunterlagen, überschlägig, bauseitige Überprüfung wird empfohlen)

Grundstücksfläche: Flur Nr. 838/2 980,00 m²

Überbaute Fläche

Wohnhaus KG: 143,81 m²

Wohnhaus EG: 244,61 m²

Wohnhaus OG: 244,61 m²

Wohnhaus DG: 244,61 m²

Gesamt: 877,64 m²

Garagen: 131,00 m²

Überbaute Fläche gesamt: 1.008,64 m²

Umbauter Raum Wohnhaus

Kellergeschoss: 392,60 m³

Erdgeschoss: 672,68 m³

Obergeschoss: 672,68 m³

Dachgeschoss: 434,18 m³

Umbauter Raum Wohnhaus ca.: 2172,14 m³

Dachneigung (aus Baugenehmigung) ca. 30 Grad

Vollgeschosse 2

Garagen 6

Wohnflächen

(Angaben aus Genehmigungsunterlagen, geänderte Grundrissausführung möglich!
Überprüfung notwendig!)

Erdgeschoss links:

Wohnzimmer: 24,44 m²

Esszimmer: 15,54 m²

Küche 7,61 m²

Bad: 6,69 m²

WC: 2,28 m²

Kinderzimmer: 11,17 m²

Schlafzimmer: 16,60 m²

Diele: 11,24 m²

Gesamt: 95,57 m²

abzüglich 3 % für Putz 2,87 m²

92,70 m²

Terrasse: 25 % Anrechnung von 25 qm 6,25 m²

Wohnfläche Erdgeschoss links gesamt ca.: 98,95 m²

Erdgeschoss rechts:

Wohnzimmer:	24,44 m ²
Esszimmer:	15,54 m ²
Küche	7,61 m ²
Bad:	6,69 m ²
WC:	2,28 m ²
Kinderzimmer:	11,17 m ²
Schlafzimmer:	16,60 m ²
Diele:	11,24 m ²
Gesamt:	95,57 m ²
abzüglich 3 % für Putz	<u>2,87 m²</u>
	<u>92,70 m²</u>
Terrasse: 25 % Anrechnung von 25 qm	<u>6,25 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss rechts gesamt ca.:	98,95 m²

Obergeschoss links:

Wohnzimmer:	24,44 m ²
Esszimmer:	15,54 m ²
Küche	7,61 m ²
Bad:	6,69 m ²
WC:	2,28 m ²
Kinderzimmer:	11,17 m ²
Schlafzimmer:	16,60 m ²
Diele:	11,24 m ²
Gesamt:	95,57 m ²
abzüglich 3 % für Putz	<u>2,87 m²</u>
	<u>92,70 m²</u>
Balkon: 25 % Anrechnung von 10,45 qm	<u>2,61 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss links gesamt ca.:	95,31 m²

Obergeschoss rechts:

Wohnzimmer:	24,44 m ²
Esszimmer:	15,54 m ²
Küche	7,61 m ²
Bad:	6,69 m ²
WC:	2,28 m ²
Kinderzimmer:	11,17 m ²
Schlafzimmer:	16,60 m ²
Diele:	11,24 m ²
Gesamt:	95,57 m ²
abzüglich 3 % für Putz	<u>2,87 m²</u>
	<u>92,70 m²</u>
Balkon: 25 % Anrechnung von 10,45 qm	<u>2,61 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss rechts gesamt ca.:	95,31 m²

Dachgeschoss: (überschlägig, keine Angaben im Bauantrag! Überprüfung erforderlich): 50,00 m²

Nutzflächen (überschlägige Annahme):

Kellergeschoss ca.:	77,00 m²
Dachgeschoss Trockenboden ca.:	50,00 m²
Garagen ca.:	113,00 m²

Zusammenstellung:

Wohnfläche Erdgeschoss links:	98,95 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss rechts:	98,95 m ²
Wohnfläche Obergeschoss links:	95,31 m ²
Wohnfläche Obergeschoss rechts:	95,31 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss:	50,00 m ²

Gesamtwohnfläche: **438,52 m²**

Nutzflächen: 240,00 m²

Wohn/Nutzfläche gesamt: **678,52 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:

- Einfamilienwohnhäuser
- Gewerbe, - und Industriegrundstücke

Da bei Mehrfamilienwohnhäusern - wie im vorliegenden Fall - nur bedingt anzunehmen ist, dass ein fiktiver Käufer das Objekt zur Eigennutzung erwirbt, kann die Sachwertermittlung nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

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.

Es ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt ein „klassisches“ Anlageobjekt darstellt. Eigennutzungsabsichten sind aufgrund Zuschnitt und Ausführung untergeordnet zu betrachten.

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

5.1 Ermittlung des Grundwertes

Grundstücksfläche: Flur Nr. 838/2

980,00 m²

Die Baulandpreise sind im Bereich des Bewertungsobjektes in den letzten Jahren, von Ausnahmen und kleineren Schwankungen abgesehen, stark gestiegen. Nach aktueller Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2022) und Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Würzburg/Ochsenfurt werden im Bewertungszeitraum Bauland im Bewertungsbereich

mit **180,00 €** inklusive Erschließung bewertet.

Beurteilung der Grundstückswertigkeit

Lage, Grundstücksgröße und Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes sind für den vorgegebenen Bodenrichtwert angemessen. Wertkorrekturen sind nach Dafürhalten des Sachverständigen nicht 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. 838/2:

$980,00 \text{ m}^2 \times 180,00 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} = 176.400,00 \text{ €}$

Es wird ein Bodenwert festgelegt in **Höhe von: 176.000,00 €**

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.

Die vorgenommene Modernisierung von 3 Bädern und Installationsleitungen, Terrassen, Geländer, sowie die Teilmodernisierung Fenster und der Innenbereiche wird mit einer um 10 Jahre längeren Restnutzungsdauer angenommen. Aufgrund der vorliegenden Faktoren, Alter und Ausführung geht der Sachverständige von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bei dem Bewertungsobjekt aus.

Im Sachwertverfahren wird demzufolge ein **fiktives Gebäudealter** (1983) von 40 Jahren angenommen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt nach Einschätzung des Sachverständigen im vorliegenden Bewertungsfall nach der angegebenen Modernisierung 30 Jahre.

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, Haustechnik und Außenbereiche. 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 des **Instandhaltungsrückstaus** wird ein Leistungsbudget von insgesamt **50.000,00 €** 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 Mehrfamilienwohnhaus grundsätzlich vermietbar. Jedoch bedarf es zur Vermietung der Dachgeschosswohnung unter Umständen baurechtlich einer Genehmigung. Wobei hierbei berücksichtigt werden kann, dass der östliche Dachbereich unter Umständen auch wohnwirtschaftlich ausgebaut werden könnte.

Von den im Objekt befindlichen 4 bzw. 5 Wohnungen ist derzeit lediglich die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts seit 01.09.2006 vermietet. Als Mietkonditionen wurden seinerzeit 470,00 € Kaltmiete zuzüglich 120,00 € Nebenkostenvorauszahlung, sowie 30,00 € für die Garagennutzung vereinbart. Darüber hinaus wurde im Mietvertrag eine Wohnfläche von 100 m² angegeben. Da diese Flächenangabe mutmaßlich unrichtig ist, wird dringend eine Überprüfung der Fläche und Überarbeitung des Mietvertrages empfohlen. Als Kautionszahlung wurden 940,00 € vereinbart.

Angabengemäß wurde die Miete angepasst, so dass zur Zeit eine Kaltmietzahlung von 564,00 € sowie 50,00 € für die Garage gezahlt werden sollte. Über eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung konnte nichts in Erfahrung gebracht werden.

Die vorhandene Miete ist nicht marktgerecht und bedarf einer Anpassung.

In Ochsenfurt sind Wohnhäuser bzw. Wohnungen durchaus gefragt und marktgängig. In Ochsenfurt bzw. der näheren Umgebung werden zur Zeit Mietpreise für entsprechende Wohnungen mit 6,00 €/m² bis 8,00 €/m² angesetzt.

Aufgrund der Vorgaben geht der Sachverständige von einer erzielbaren Mieteinnahme des Ertragswertobjektes von 7,50 €/m² aus.

Die Dachgeschosswohnung im ausgebauten Dachbereich wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von einem Familienmitglied des Miteigentümers genutzt. In Anbetracht der Umstände, sowie der Tatsache, dass für die Wohnung kein Balkon vorhanden ist, ist eine Miete unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Zustandes in Höhe von 6,50 €/m² angemessen.

Für die im Untergeschoss befindlichen Garagen werden 50,00 € pro Garage angenommen.

Die Wohnung im Erdgeschoss links wird von einem der Miteigentümer angabengemäß ohne Mietvertrag bewohnt bzw. selbstgenutzt. Zu seinem alleinigen Nutzungsbereich gehört angabengemäß ebenfalls die ausgebaute Dachhälfte.

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts, sowie die Wohnung im Dachgeschoss links sind leerstehend.

Unter Zugrundelegung der Bemessungen sowie Mietannahmen werden folgende Mieterträge angenommen:

Erdgeschoss links:	98,95 m ² x 7,50 €/m ² = 742,13 €
Erdgeschoss rechts:	98,95 m ² x 7,50 €/m ² = 742,13 €
Obergeschoss links:	95,31 m ² x 7,50 €/m ² = 714,83 €
Obergeschoss rechts:	95,31 m ² x 7,50 €/m ² = 714,83 €
Dachgeschoss links:	50,00 m ² x 6,50 €/m ² = 325,00 €
Garagen:	6 x 50,00 € = 300,00 €

Mietertrag angenommen: 3.538,92 €

Miete gesamt: pa. 42.467,04 €

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 Garagen

1. Rohertrag	42.467,00 €
2. Bewirtschaftungskosten 25 %	10.616,75 €
3. Reinertrag	31.850,25 €
4. Bodenwertverzinsung 3,0 % von 176.000 €	5.280,00 €
5. Gebäudeertrag	26.570,25 €
6. Lebensdauer durchschnittlich	70,00 Jahre
7. Restnutzungsdauer nach Instandsetzung angenommen	30,00 Jahre
8. Rechenzins	3,00 %
9. Multiplikator (7/8)	19,60
10. vorläufiger Gebäudeertragswert	520.776,90 €
12. Bodenwert	176.000,00 €
13. vorläufiger Ertragswert	696.776,90 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Instandsetzung zur Vermietung	-50.000,00 €
15. Ertragswert	646.776,90 €
14. Ertragswert (rd.)	647.000,00 €

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: Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu 6 WE: Typ 4.1

Einschließlich 17 % Baunebenkosten

Standardstufe: 3,0 Wohnhaus

Korrekturfaktor 1,0
825,00 €/m² (inkl. 19 % NK)

BGF: Brutto-Grund-Fläche NHK 2010:

KG:	143,81 m ²
EG:	244,61 m ²
EG:	244,61 m ²
DG:	244,61 m ²
Gesamt Brutto-Grund-Fläche NHK 2010:	877,64 m ²

Garagen: 131,00 m²

Ermittlung des Sachwertes Wohnhaus:

1. BGF nach NHK 2010 gesamt Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu 6 WE	877,64 m ²
2. Kostenkennwert NHK 2010, Typ 4.1 Standardstufe 3, Korrekturfaktor für Wohnungsgrößen ca. 100 m ² = 0,9	742,50 €
3. Besondere Bauteile: z.B. Balkone etc.	10.000,00 €
4. Außenanlagen z.B. Einfriedung, etc. angen.	5.000,00 €
5. Herstellungskosten NHK 2010	666.647,70 €
6. Baupreisindex zum Stichtag (2015)	1,764
7. Gebäudewert	1.175.966,54 €
8. Nutzungsdauer gesamt	70,00 Jahre
9. Alterswertminderung "linear" (40/70 Jahre)	57,14 %
10. Alterswertminderung aus 7	671.947,28 €
11. vorläufiger Gebäudesachwert	504.019,26 €
12. Bodenwert	176.000,00 €
13. vorläufiger Sachwert	680.019,26 €
14. Sachwertfaktor/Marktanpassung angenommen	1,00
15. marktangepasster vorläufiger Sachwert	680.019,26 €
16. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) angenommen	-50.000,00 €
17. Sachwert	630.019,26 €
18. Sachwert rd.	630.000,00 €

Ermittlung des Sachwertes Garagen:

1. BGF nach NHK 2010 gesamt Massivgarage Garage Typ 14.1 Standardstufe 4	131,00 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	63.535,00 €
6. Baupreisindex zum Stichtag (2023)	1,764
7. Gebäudewert	112.075,74 €
8. Nutzungsdauer gesamt	70,00 Jahre
9. Alterswertminderung "linear" (40/70 Jahre)	57,14 %
10. Alterswertminderung aus 7	64.040,08 €
11. vorläufiger Gebäudesachwert	48.035,66 €
12. Bodenwert in Sachwert Wohnhaus enthalten	0,00 €
13. vorläufiger Sachwert	48.035,66 €
14. Sachwertfaktor/Marktanpassung angenommen	1,00
15. marktangepasster vorläufiger Sachwert	48.035,66 €
16. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) angenommen	0,00 €
17. Sachwert	48.035,66 €
18. Sachwert rd.	48.000,00 €

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus:	630.000,00 €
Sachwert Garagen:	48.000,00 €
Sachwert gesamt:	678.000,00 €

Gesamtwürdigung / Zusammenfassung

Im Ertragswertverfahren wurde ein rechnerisches Ergebnis für das Objekt

Wohnhaus von 647.000,00 € ermittelt.

Im Sachwertverfahren wurde ein rechnerisches Ergebnis für das Objekt

Wohnhaus von 678.000,00 € ermittelt.

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

Ergebnis:

Nach sachverständiger Würdigung nach aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, ermittle ich für den Stichtag 10.02.2023

folgenden

Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen:

Grundbuch: Amtsgericht Ochsenfurt, Grundbuch von Ochsenfurt,
Band 110 Blatt: 4007, Flur Nr. 838/2
Breslauer Straße 15, Gebäude und Freifläche, zu 980 m²

folgenden Verkehrswert:

647.000,00 €

(in Worten: sechshundert siebenundvierzigtausend Euro)

Estenfeld, den 12.06.2023

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 12.06.2023

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

Otto Kurt Laumer

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

Lichtbilder



süd-westliche Objekta nsicht



Hauseingang



süd-östliche Objekta nsicht



Zugangst reppe Hauseingang



Terrasse Erdgeschoss



Zugangstreppe Terrasse



Balkon Obergeschoss



Hausumgang



Nördlicher Gartenbereich



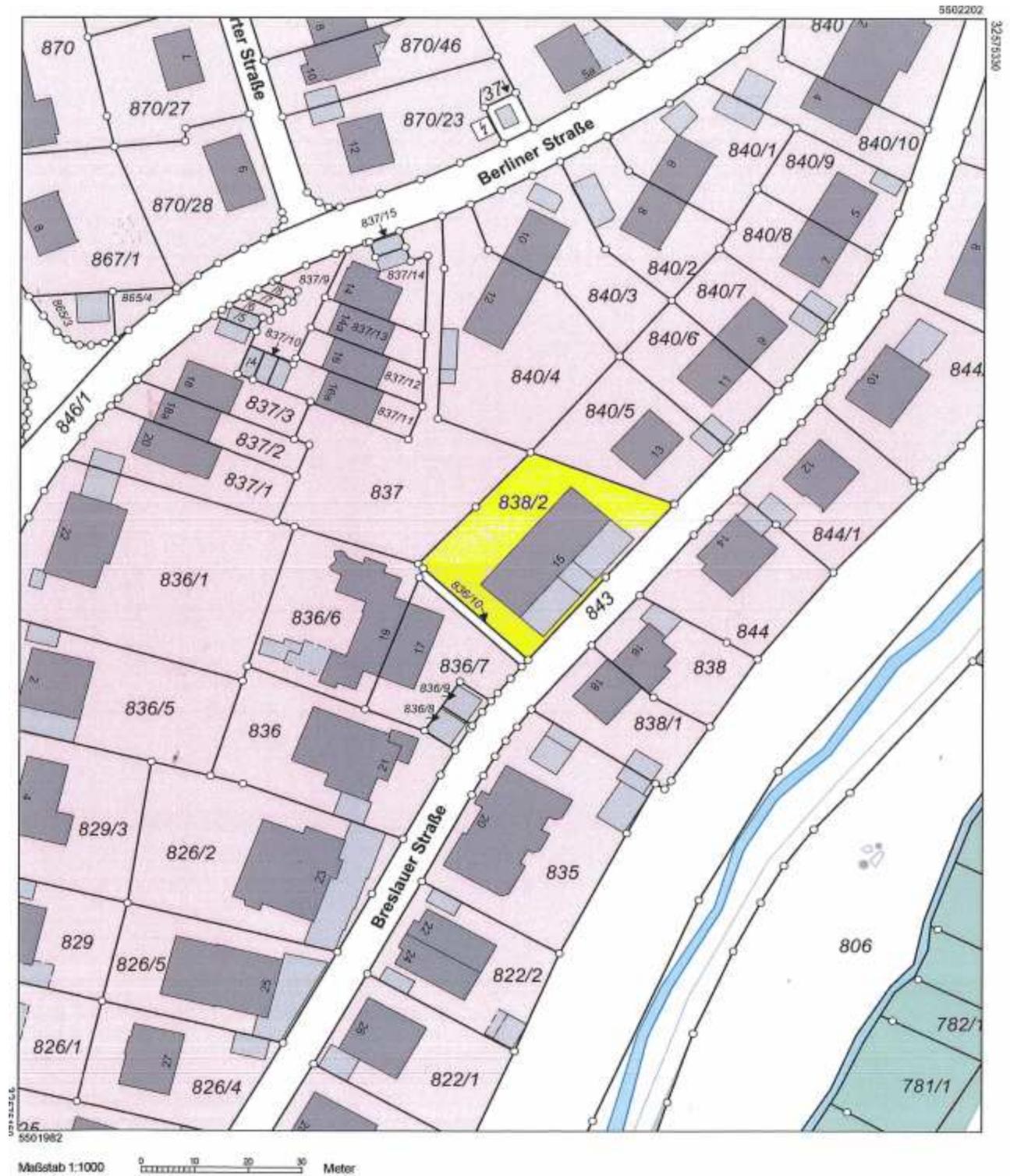
Zugang Außentreppe



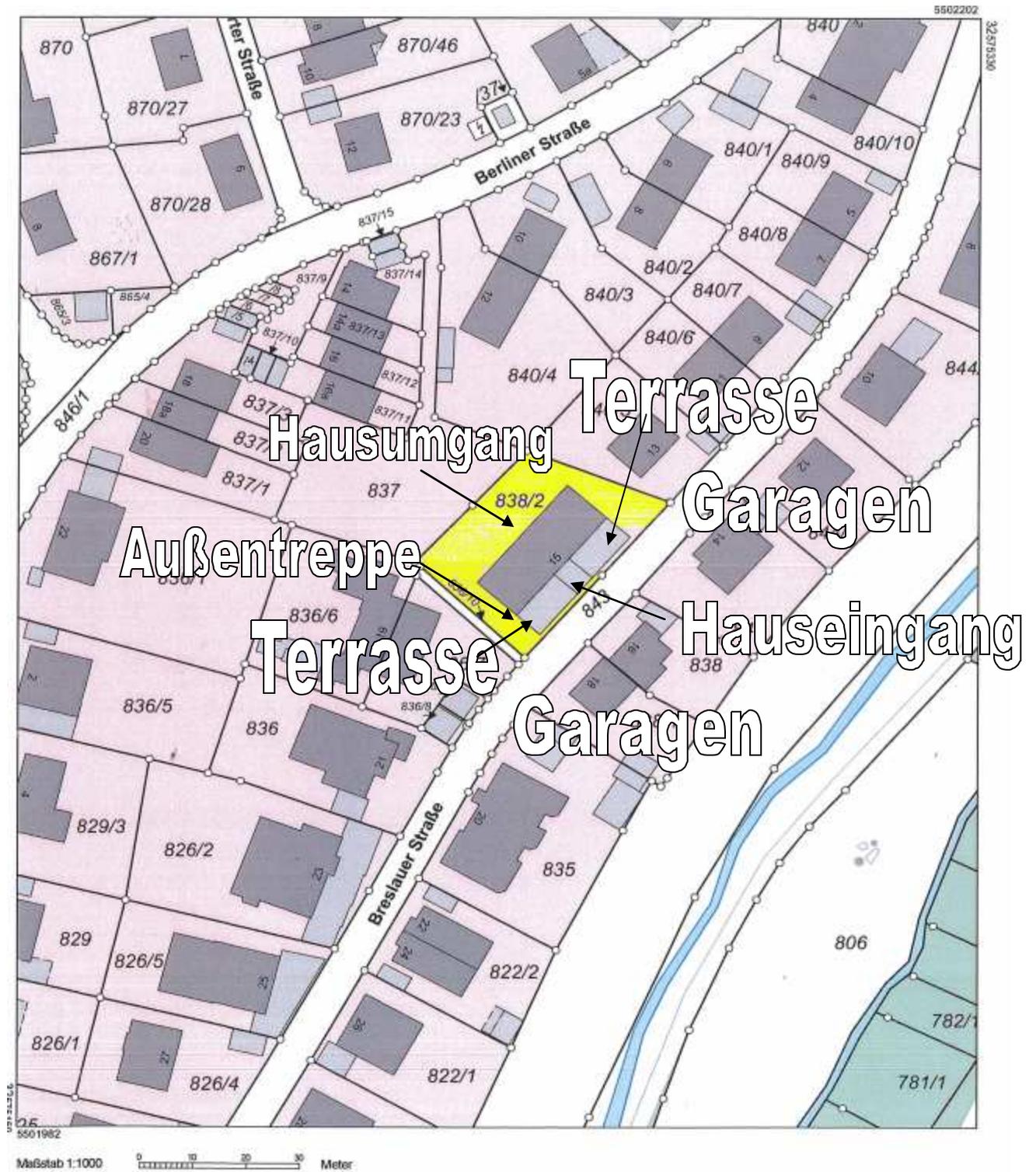
Erneuerte Küchentür Erdgeschoss links



Garage

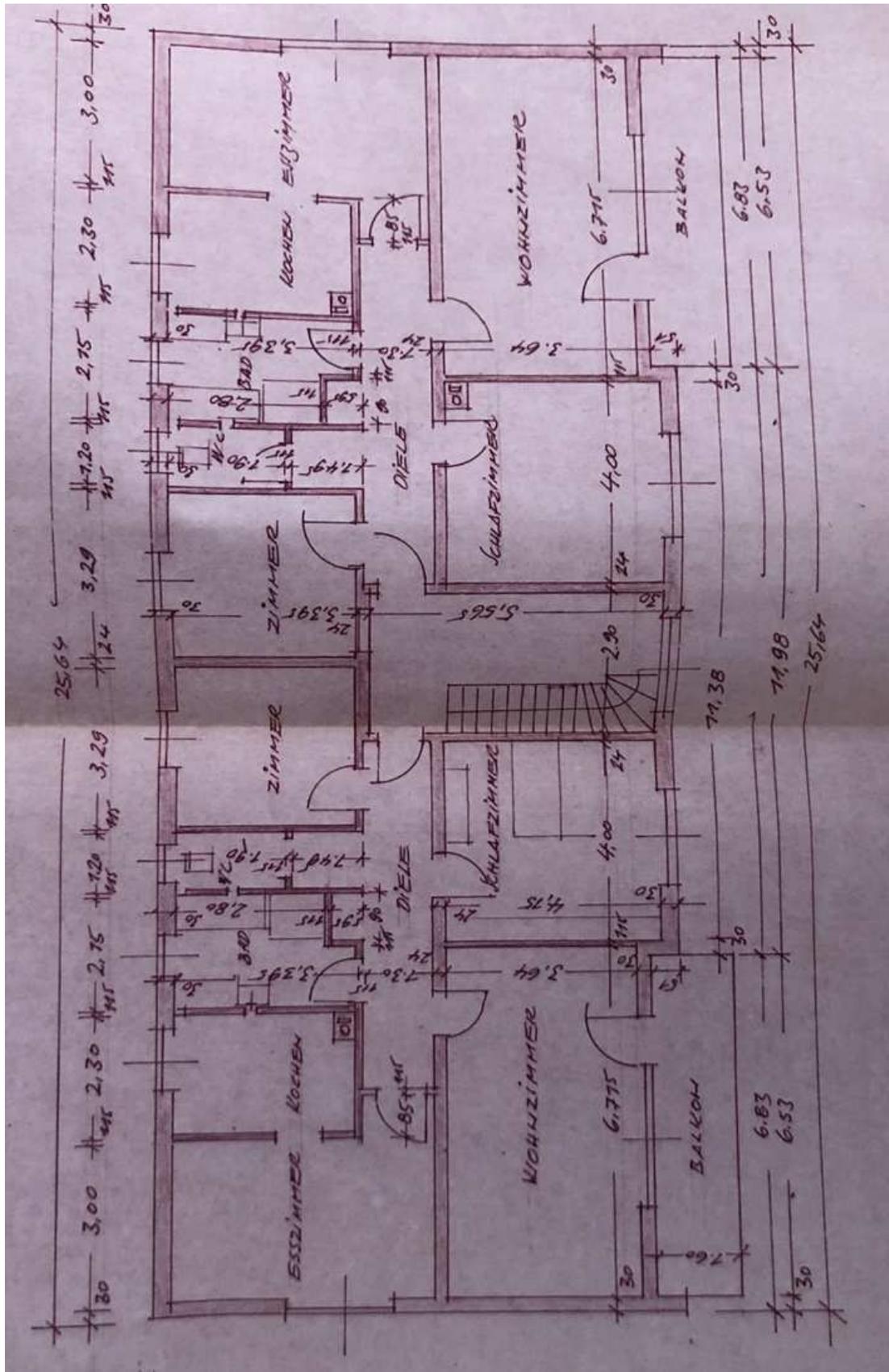


Übersichtsplan

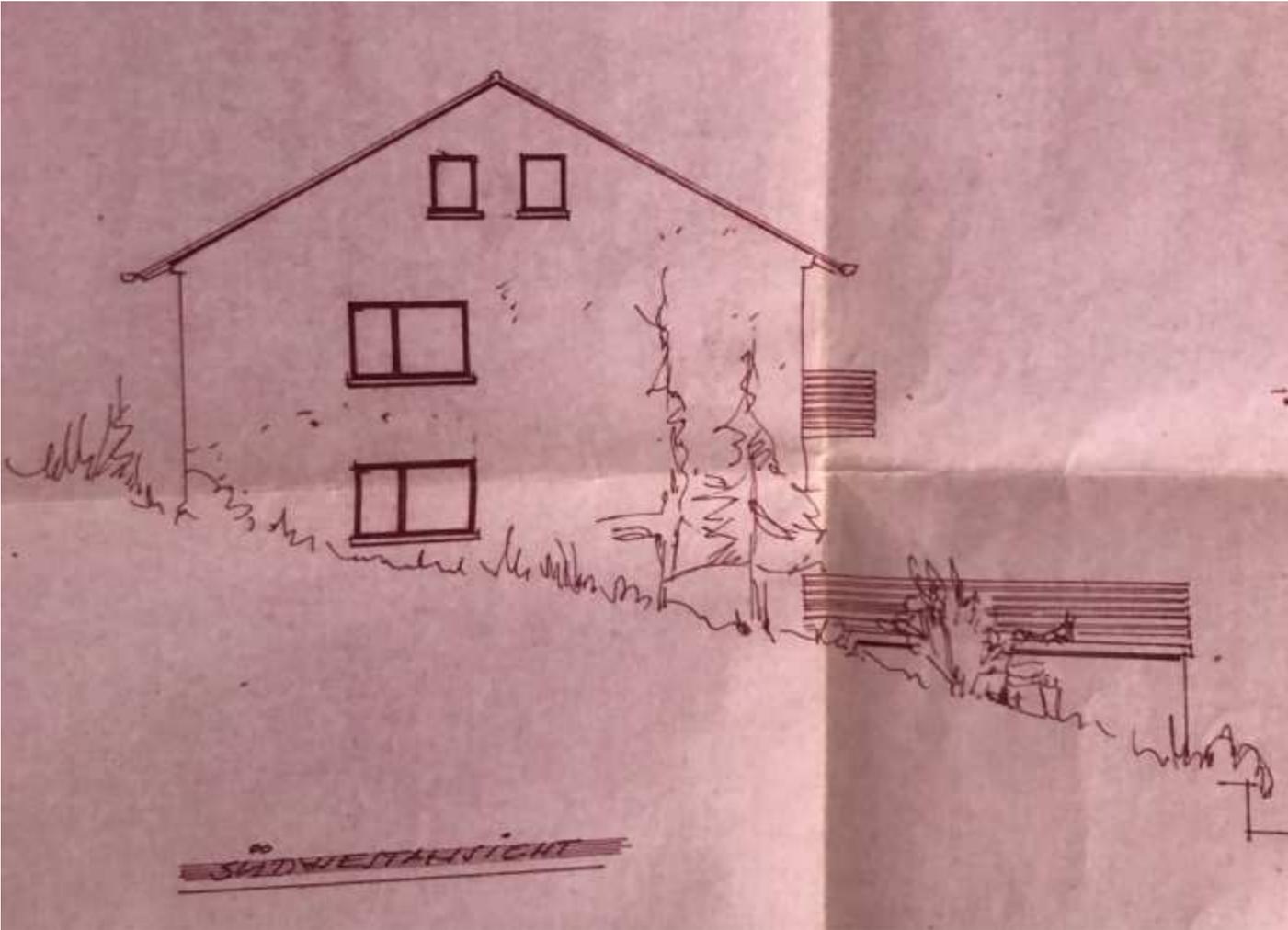


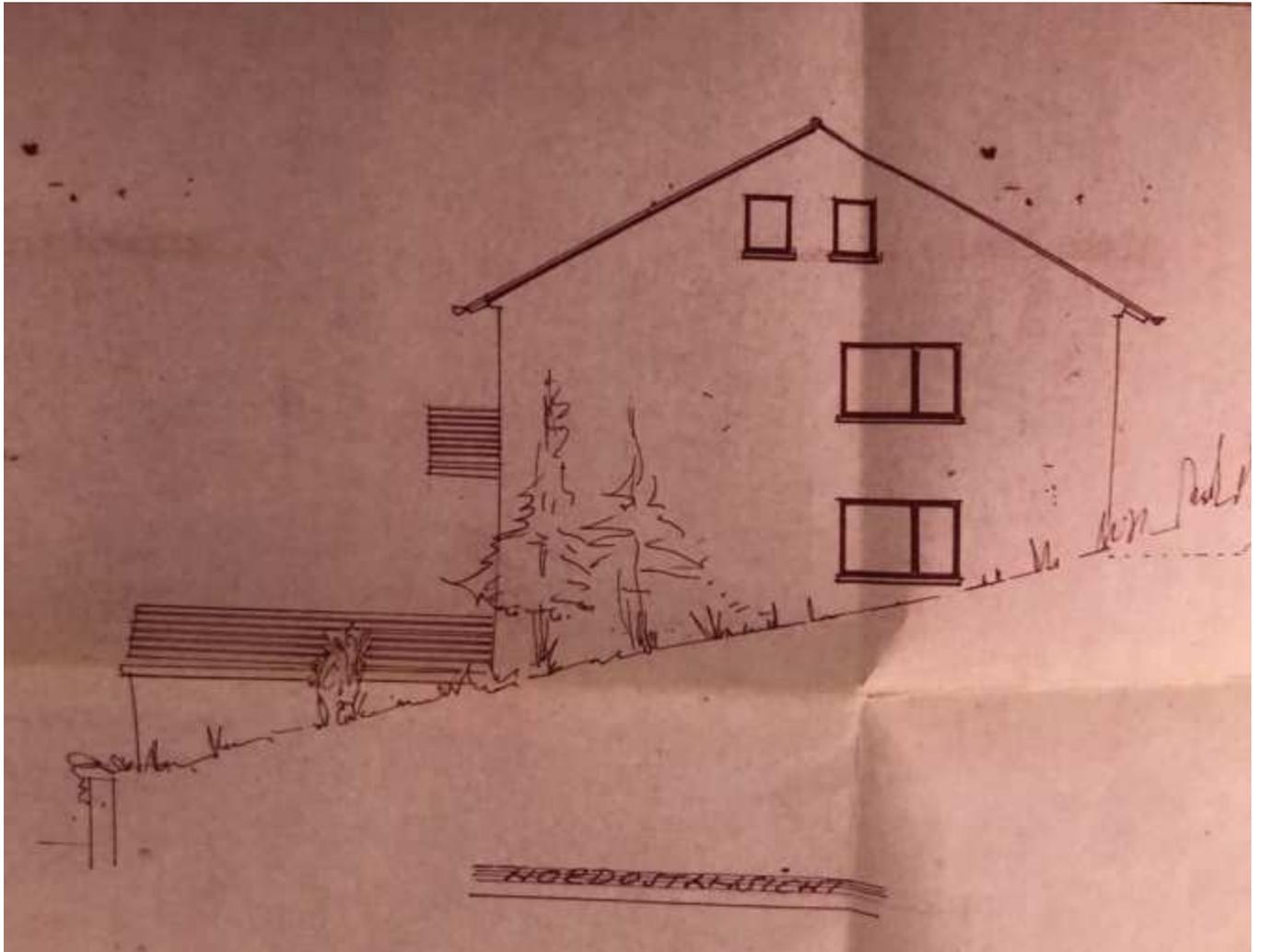


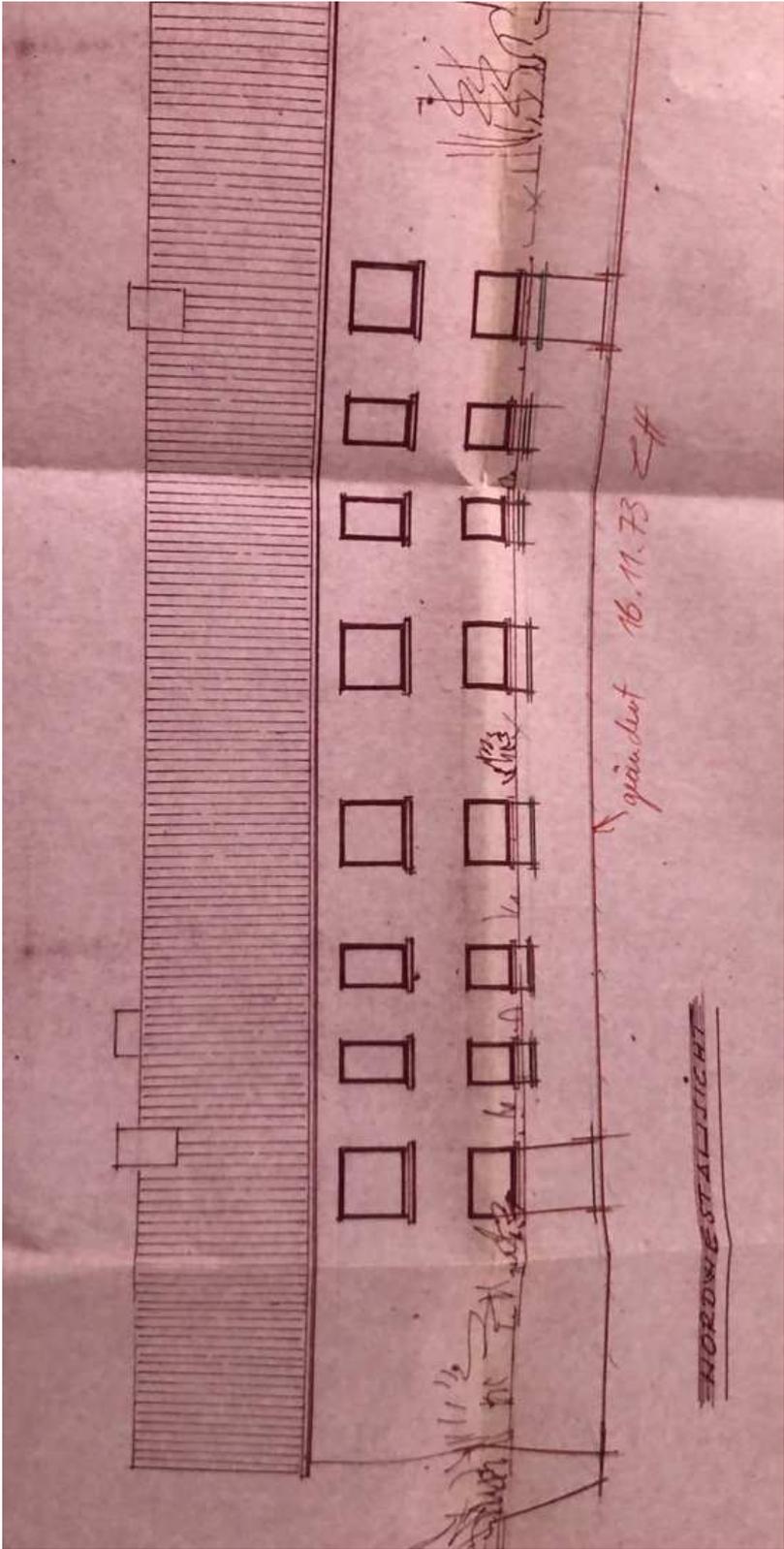
Grundriss Obergeschoss

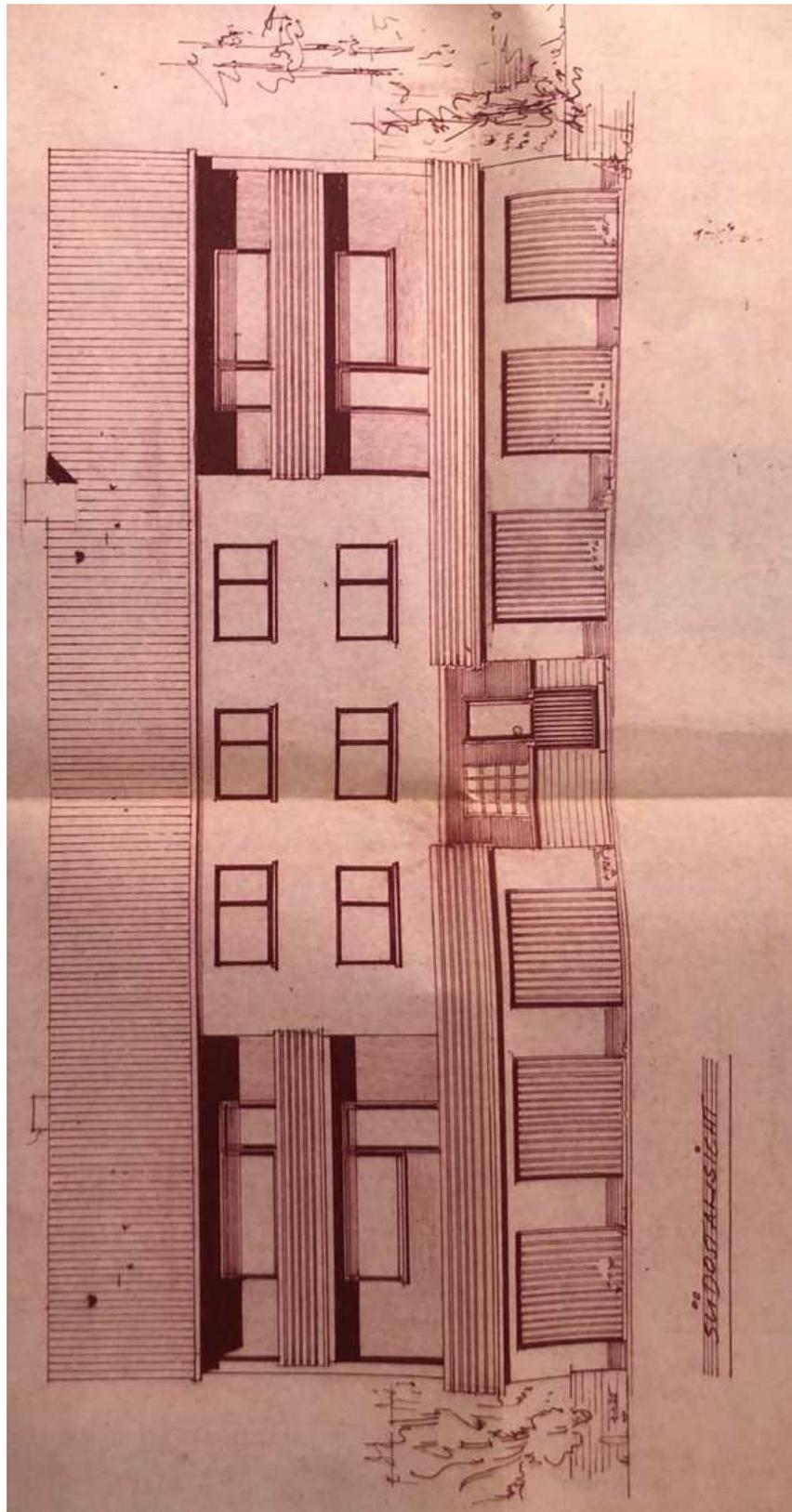


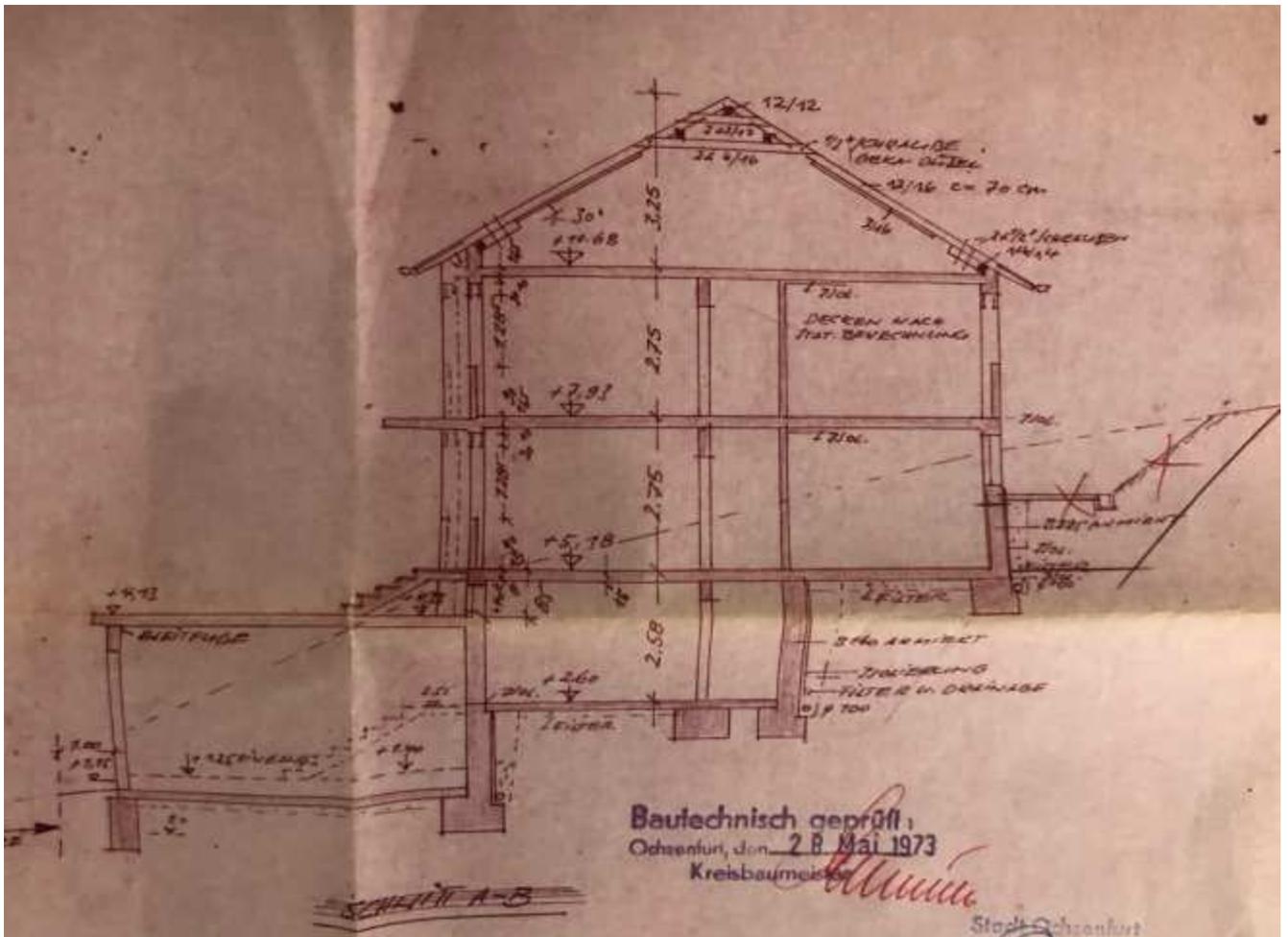
bauseitige Überprüfung erforderlich!



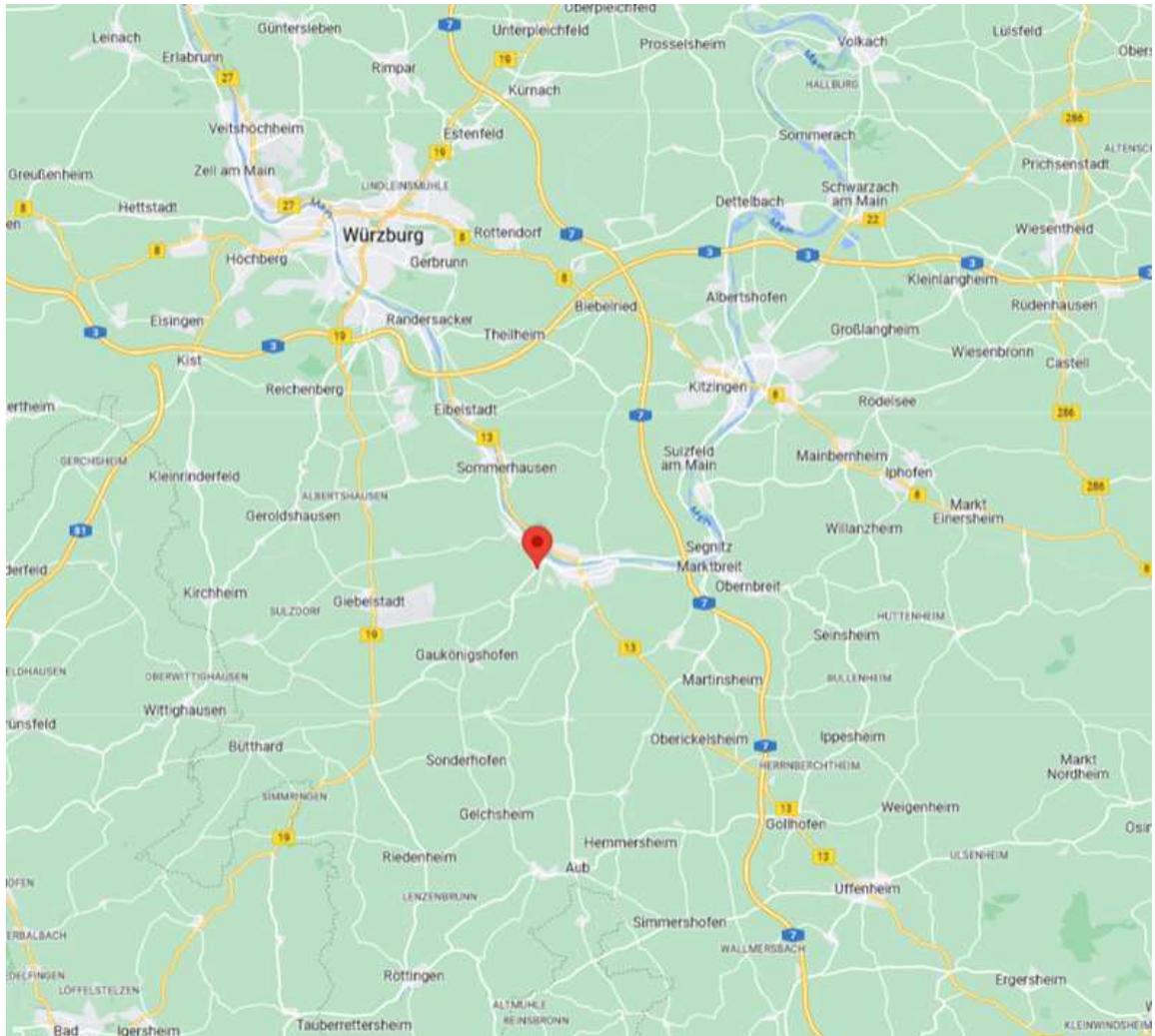




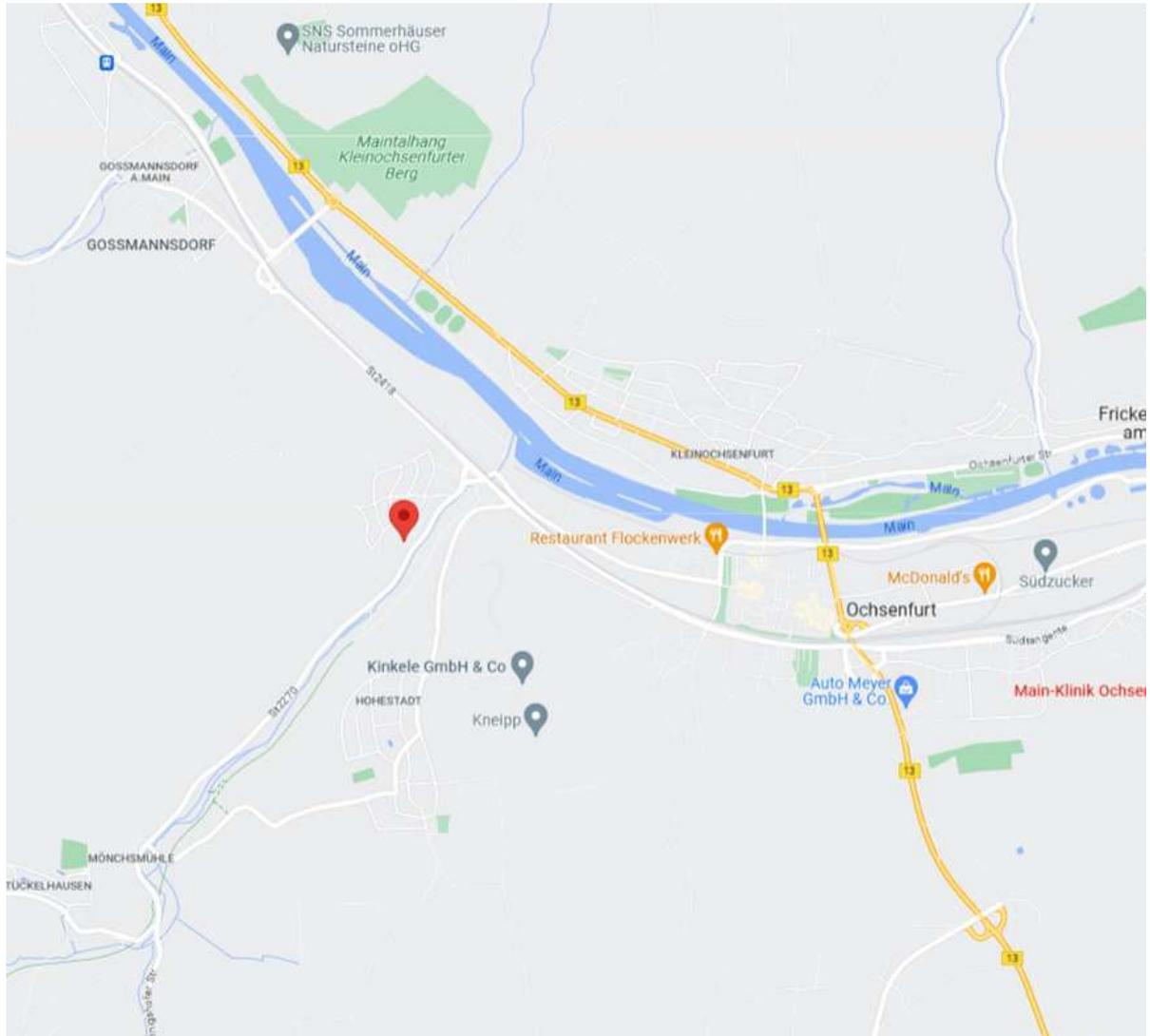




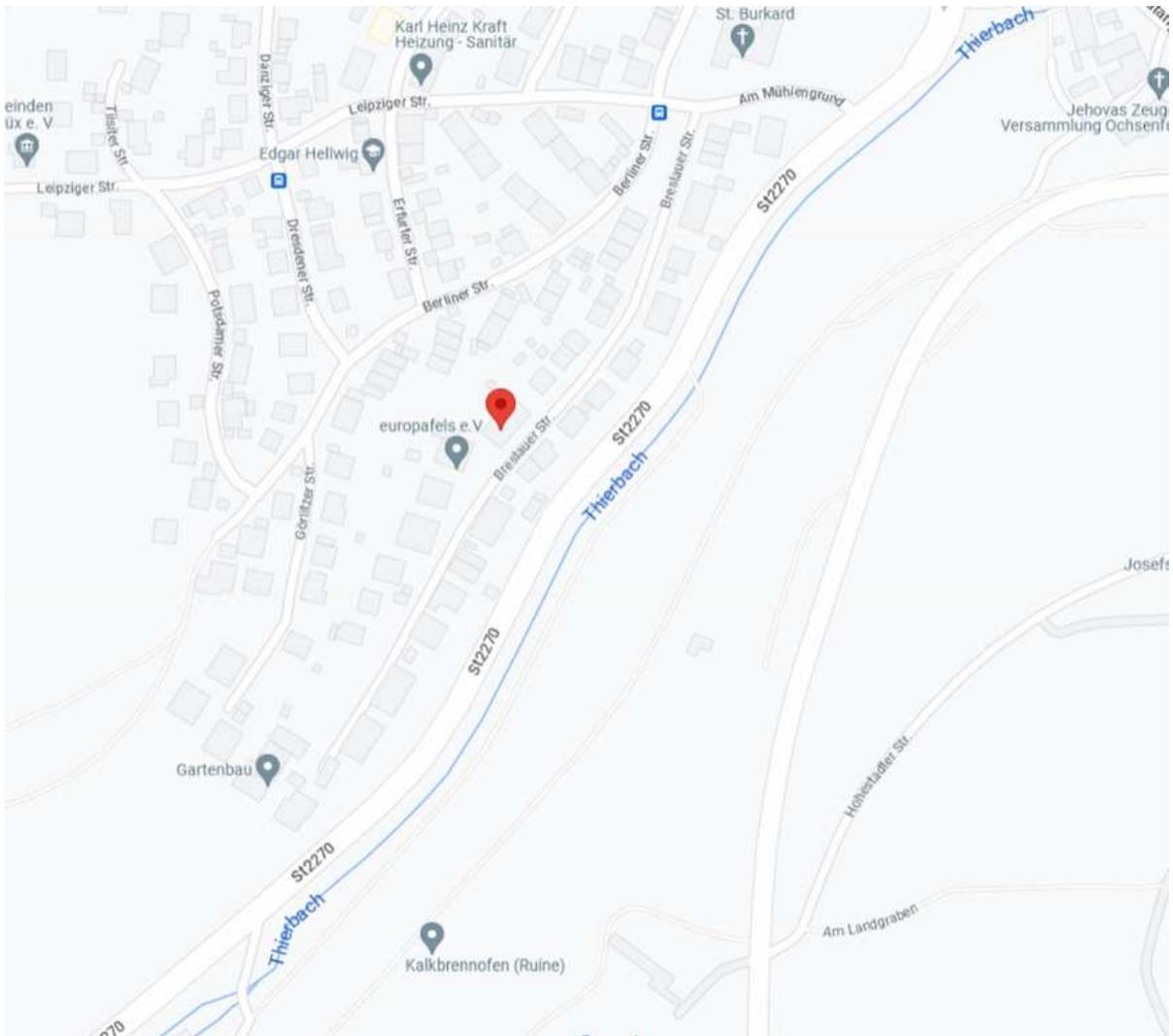
Makrolage



Mikrolage



Mikrolage



Luftbild

