

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5

97070 Würzburg

Gutachten

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
der **folgenden Grundstücke zum Qualitätsstichtag 16.12.2024**



Fl.St. 47, bebaut mit Wohnhaus und Garage,
Untere Au-Str.30, 97828 Marktheidenfeld

€ 228.000,00

Gemarkung Zimmern

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
160/2	"Fresserer", Landwirtschaftsfläche	0,1922 ha	➔ rd. 5.250,00 €

3K 74/24

Fertigstellung 22.01.2025

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten enthält **33 Seiten**. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 3K 74/24

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1.3 Antragsgegner + Eigentümer	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung im Zuge der Vollstreckung
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	BauGB – Baugesetzbuch, BauNVO - Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen Band I - XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekte	Fl.St.47 mit Wohnhaus und Garage Fl.St. 160/2 Grünland
1.7 Ortstermin/Qualitätsstichtag:	16.12.2024
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Gutachterin: Frau Elke Sedlacek
Anmerkung:	Das Objekt wird im <u>derzeitigen Zustand</u> bewertet weil der erforderliche Kostenaufwand für die Renovierung von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten des Erwerbers abhängig ist und nicht seriös beziffert werden kann. Der Zustand wird im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt in den Rechenverfahren nur ein pauschaler Abzug für sofort erforderliche Reparaturen.

Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind u.a.:

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

Amt für Digitalisierung und Vermessung, Lohr

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (LW-Grundstück)
- Bodenschätzung

Gutachterausschuss LKR Main-Spessart, xxxxxxxxx

- Bodenwerte, Kaufpreissammlung

Zweckverband Fernwasser Mittelhain, xxxxxxxxxxxx

- Dienstbarkeiten an Fl.St. 160/2
- Ausübungsbereich Wasserleitungsrechte

Grundbuchamt Gemünden, xxxxxxxxxxxx

- Dienstbarkeiten an Fl.St. 160/2, Urkunden

Stadt Marktheidenfeld, Bauamt, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx

- Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, Altlasten
- Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen
- Dienstbarkeit Kanalleitungsrechte

Kaminkehrer xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Auskunft zu Heizung, Kachelöfen und Kamin

Inhaltsverzeichnis Teil 1 Hausgrundstück Fl.St.47

Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2-3
1. Vorbemerkung	Seite 4
2. Grund- und Bodenbeschreibungen	Seite 5-6
3. Beschreibung Wohnhaus (A)	Seite 6-10
Außenanlagen	Seite 11
4. Berechnungen für Wohnhaus (A) Bruttogrundfläche, Wohnfläche	Seite 12
5. Mieten	Seite 12
6. Verkehrswertermittlung Grundstücksdaten, Verfahrenswahl und Begründung	Seite 13
6.1 Bodenwertermittlung	Seite 14
6.2 Sachwertverfahren	Seite 15-20
6.3 Ertragswertverfahren	Seite 21-22
7. Verkehrswert	Seite 23
Schlussbemerkung	Seite 23
Anhang (Fotos, Lagepläne)	Seite 24-26

Inhaltsverzeichnis Teil 2 Landwirtschaftliches Grundstück Fl.St.160/2

1. Grund- und Bodenbeschreibung (Bodenschätzung, rechtl. Gegebenheiten)	Seite 27-30
2. Verkehrswertermittlung	Seite 31-32
3. Schlussbemerkung + rechtliche Grundlagen	Seite 33

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

Lage		
Bundesland/Bezirk/Kreis:	Bayern / Unterfranken / Main-Spessart	
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Marktheidenfeld, mit 7 Gemeindeteilen (ca.11.800 Einwohner), OT Zimmern, (ca. 450 Einwohner), Kita, Kindergarten vor Ort, Schulen, Ärzte, Apotheker sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Umfeld (Marktheidenfeld) vorhanden; öffentlicher Personennahverkehr über Busnetz	
Entfernungen:	Marktheidenfeld	ca. 6 km (~ 8 min. Fahrzeit)
	Würzburg	ca. 38 km (~ 39 min. Fahrzeit)
	Wertheim	ca. 20,0 km (~ 21 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	südlicher Ortsrand Hochwasser HQ häufig HQ 100 	
Lagequalität:	mittel, in Mainnähe	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzung	
Immissionen:	während des Ortstermines waren keine Immissionen feststellbar	
Gestalt und Form		
Fl.Nr. 47	Grundstücksgröße: 1106 m², Bemerkung: nahezu rechteckig	
Erschließung		
Straßenart	Nebenstraße mit Verbindungscharakter, asphaltiert, Gehweg beidseitig;	
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser, Kanal aus öffentlicher Versorgung;	
Grenzverhältnisse; nachbarliche Gemeinsamkeiten	Garage an der Grenze zu Fl.St.45	
Baugrund, Grundwasser ¹	normaler Baugrund vorausgesetzt	

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

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation für Fl.St. 160/2 + Fl.St. 47

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Zimmern, Blatt 1163 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1 an Flurstück 160/2, s. S.28-30	„Rohr-, Kabelleitungs- und Begehungsrecht für den Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain, Würzburg; gemäß Bewilligung vom 27.04.1976; eingetragen am 10.05.1976 und umgeschrieben am 31.08.2010.“
Abt.II/2 an Flurstück 160/2, s. S.28-30	„Kanalleitungsrecht für die Stadt Marktheidenfeld; gemäß Bewilligung vom 11.07.1990; eingetragen am 13.08.1990 und umgeschrieben am 31.08.2010.“
Abt.II/3 an Flurstück 160/2 + 47	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 3K 74/24); eingetragen am 21.10.2024. “

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

Öffentlich-rechtliche Situation (Fl.St. 47)

Bauplanungs- + Bauordnungsrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Das Flurstück ist nicht von laufenden Verfahren betroffen. Kein Denkmalschutz.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	gemischtes Dorfgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der Stadt Marktheidenfeld <u>nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans</u> . Es unterliegt damit <u>§ 34 BauGB</u> (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	Grundstücksqualität baureifes Land

Anmerkung:

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

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Nach Auskunft der Stadt Marktheidenfeld datieren die Wasser- und Kanalleitungen aus den 50er-Jahren. Die Straße wurde später teilweise erneuert. Es sind im mittelfristigen Finanzplan keine Verbesserungsmaßnahmen vorgesehen.
---------------------------------	---

Bodenbelastungen

Die Nachfrage bei der Stadt Marktheidenfeld sowie die Ortsbesichtigung ergaben keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Im vorliegenden Gutachten werden <u>ungestörte Bodenverhältnisse</u> angenommen.
--

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt.

Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Nutzungs- und Vermietungssituation

Fl.St. 47:	Das Wohnhaus ist seit ca. 5 Jahren leerstehend.
------------	---

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

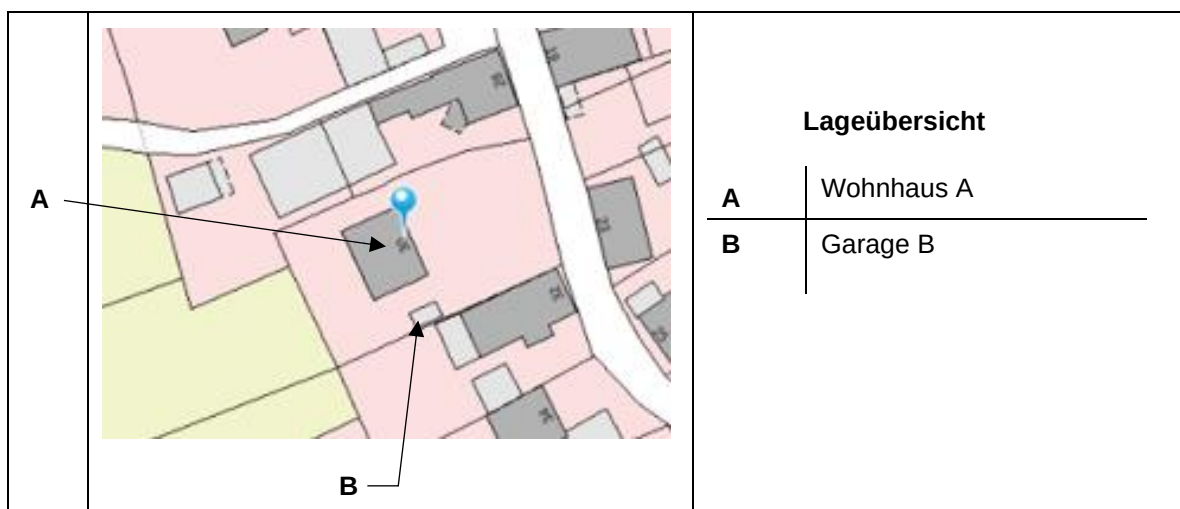
Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude wird insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

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

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

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.



Wohnhaus (A) auf Fl.Nr.47

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)

	Wohnhaus (A) Gebäudetyp: Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Keller, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und (nicht begehbarem) Spitzboden
---	---

Baujahr:	ca. 1905
Modernisierungen bzw. Erneuerungen	Das Gebäude wurde bei Erwerb 1983 sowie 1997 teilmodernisiert. z.T. Fenstererneuerung im Erdgeschoss, Erneuerung Heizung, Sanitär und Elektro, vereinzelt Innentüren im DG. erneuert (1997)
Außenansicht:	Ostseite: Eingangsvorbau in Holz mit Balkon im DG; Westseite: Verandavorbau in Holz mit Balkon im DG; Putz + Anstrich (<i>Feuchteschäden im Sockelbereich, vereinzelt Risse und Verschmutzungen; Holzbauteile abgewittert</i>)

Ausführung und Ausstattung (A) auf Fl.Nr.47

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	vermutlich Bruchstein	
Außenwände:	Sandsteinmauerwerk, im KG ca. 50cm stark	
Innenwände:	Mauerwerk, z.T. Gipskartonständerwände	
Decken:	Stahlträger-Kappendecke über KG (h~2,30), sonst Holzbalkendecken; Deckenhöhe EG. ca. 2,80m, da abgehängt; im DG. ca. 2,41cm;	
Dach:	Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
	Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (<i>undicht, vermoost</i>); Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupfer; Kaminköpfe mit Kupferblech verkleidet
Treppen:	KG. bis EG:	Sandsteintreppe, <i>ohne Geländer</i>
	EG. bis DG:	geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer, weiß lackiert, (aus der Bauzeit)
Fenster:	z.T. Holzfenster mit Isolierverglasung (BJ 1983), z.T. noch alte Verbundfenster in Holz, (<i>abgewittert</i>), Sandsteingewände an Fenstern und Türen, Dachliegefenster in Holz (BJ.1983, (<i>abgewittert</i>);	

Außentüren:		Eingangsseite: (Ost) dekorative Original-Holztür (Eiche) mit Verglasung und schmiedeeisernem Fenstergitter, aus der Bauzeit, alte Beschläge
	Gartenseite (West): einfache Holztüre mit Glasausschnitt, <i>überaltert</i>	
Innentüren:	Innentüren: <i>(renovierungsbedürftig)</i> Original-Holzkassettentüren, lackiert, z.T. mit alten Beschlägen; im DG. lackierte Holztüren, z.T. mit geätzten Glaseinlagen; aus der Bauzeit, im DG. vereinzelt Türen stilgerecht erneuert (80er Jahre)	
Elektroinstallation:	1983 erneuert; übliche Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen	
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Fabr. Viessmann, Typ Vitola biferral, BJ. 1983 Stahlheizkörper mit Thermostatventilen 3-Glasfaser-Öltanks (Fabrikat Nikor), je 1500 l Die – seit langem stillgelegte - Heizung muss lt. Aussage des zuständigen Kaminkehrers bei einem Eigentümerwechsel innerhalb von zwei Jahren ersetzt werden. Ein Energieverbrauchsausweis gem. der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor. Original-Kachelöfen aus der Bauzeit (1x EG, 2x DG) Die historischen Kachelöfen haben lt. Kaminkehrer als „nostalgische Öfen vor 1950“ zwar Bestandsschutz sind aber im derzeitigen Zustand technisch nicht betriebsfähig.	

			
	EG/Wohnen	Beide Öfen im DG	

Sanitär:		<u>BadWC-EG:</u> (BJ. ca. 1983) Fliesen an Boden + Wand, Boden mittels verlegter Heizwasserschlangen über Heizkörper temperierbar; Doppelwaschbecken mit Schrankumbau, WC, Bidet, Eckbadewanne, Duschwanne (1/4-Kreis) mit Glasverkleidung; farbige Sanitäröbekte (hellblau), Lüftung über Fenster	
	<u>WC/EG:</u> (BJ. ca. 1983) Fliesen an Boden + Wand, Waschbecken, Hänge-WC, farbige Sanitäröbekte (beige), Lüftung über Fenster		
		<u>Dusche/WC-DG:</u> (BJ. ca. 1997) Fliesen an Boden + Wand, Waschbecken mit Unterschrank, Hänge-WC, weiße Sanitäröbekte, Lüftung über Fenster	

Fußböden:	EG: Teppichböden und PVC, Fliesen in Küche und Sanitärräumen; DG: Laminat-, Teppich- und PVC-Böden, (<i>Laminat aufgeschoben</i>)
Wandbekleidungen:	Putz + Anstrich, tapeziert
Deckenbekleidungen:	Putz + Anstrich, tapeziert
Besondere Bauteile	Außentreppe zum Hauseingang in Sandstein (erneuert) Stahltreppe vom EG. zum Garten

Nutzungseinheiten (A) auf Fl.Nr.47

KG.	Zugang von der Gartenseite, Vorraum, Werkstatt, Lager 1, Treppe zum EG., Lager 2, Heizraum mit Öltanks, Abstellkammer (zugestellt)
EG.	TRH mit Treppe zum DG., Flur, Bad, Ankleide, WC, Wohnraum 1, Wohnraum 2 mit Ausgang zum Balkon, Wohnraum 3, Küche, Speis
DG.	Flur, Küche, Bad, Wohnraum 1, Wohnraum 2 mit Ausgang zum Balkon, Wohnraum 3, Kammer, Wohnraum 4
Spitzboden:	nicht begehbar

Zustand des Gebäudes (A) auf Fl.Nr.47

Belichtung/Besonnung:	gut
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	bauzeittypischer Standard, <i>Dämmung der obersten Geschossdecke ist zerstört</i>
Bauschäden und Baumängel:	• <i>Putz- + Feuchteschäden an den Außenfassaden durch aufsteigende Feuchte</i> • <i>Dachdeckung undicht => die Überprüfung der Dachbalken sowie ggf. Austausch bzw. Ergänzung ist erforderlich;</i> • <i>die vorhandene Dämmung der obersten Geschossdecke ist zerstört und zu erneuern</i> • <i>Feuchteschäden im DG wegen Undichtigkeiten des Daches</i> • <i>die Holzbauteile der Verandavorbauten sind abgewittert und renovierungsbedürftig</i>
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung	Das massive Gebäude wurde ursprünglich (BJ.1902) als Villa in gehobener Qualität errichtet und stellt ein „Liebhaberobjekt“ dar. Es enthält noch zahlreiche Originalbauteile (z.B. Stockwerkstreppe, Innentüren, z.T. mit Original-Beschlägen, 3 dekorative Kachelöfen). Die ab 1983 durchgeführten Modernisierungen sind allerdings auch schon in die Jahre gekommen. Nach einer umfassenden Sanierung stellt das Objekt ein stattliches Wohnanwesen dar.

Außenanlagen Fl.St. 47

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;	
	<u>Hofzufahrt</u>, mit Betonsteinpflaster belegt Sandstein-Torpfiler mit Metall-Hoftor (2-flg.) <i>(rostig)</i>
<u>Einfriedung</u> zur Straße mittels Sandstein-Sockelmauer und Metallzaun <i>(abgewittert, rostig)</i>	
	<u>Garage in Metall</u>, <i>(rostig, Dach überwuchert)</i> <u>Geschätzter Restwert: € 500,00</u>
	
Sandsteinstufen zum Garten, kleine Stütz- mauer in Beton, Absturzgeländer in Holz	2 Folienteiche
Die Außenanlagen werden mit dem Pauschalansatz von ca. 5% der Gebäudezeitwerte im Sachwert des Grundstückes berücksichtigt (vgl. Simon/Kleiber, Spanne 2-10%).	

4. Berechnungen (Fl.St. 47)

Grundlage für die Berechnungen sind die vorgelegten Grundrisse (KG/EG/DG).

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

Bruttogrundfläche Wohnhaus A

Grundfläche: ca. 12,92m x 10,30m = 133,08m ²	
133,08m ² x 3 Ebenen (KG/EG/DG)= 399,23m ²	= ca. 400,00m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus A	→BGF_A = 400,00m²

Wohnfläche Wohnhaus A

Es stehen nur nachträglich gefertigte Grundrisse ohne exakte Maßangaben zur Verfügung.

Deshalb wird die Wohnfläche des Wohnhauses (A) hier überschlägig aus den Gebäudeaußenmaßen abgeleitet und dient nur informativen Zwecken.

EG: ca. 12,92m x 10,30m = 133,08m ² 133,08m ² ./ 25% Wandanteil = 99,81m ²	= ca. 100,00m ²
DG: ca. 12,92m x 10,30m = 133,08m ² 133,08m ² ./ 35% Wandanteil +Schrägen	= ca. 86,00m ²
Überschlägig ermittelte Wohnfläche (A)	= ca. 186,00m²

5. Mieten

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Mieten, die durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet sowie durch die Erfahrungswerte der Sachverständigen gestützt werden.

Die aktuelle Mietpreisspanne erstreckt sich im Bereich Marktheidenfeld (Kreis) nach meinen Recherchen von ca. € 8,00 bis € 12,00/m².

Die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Objekt wird unter Berücksichtigung der gegebenen Randbedingungen wie Lage, Eigenart, Größe und Zustand unter der Annahme erfolgter erforderlicher Reparaturen wie folgt eingeschätzt:

Wohnhaus (A)	ca. € 7,00/m ²	~ € 1.300,00
Garage (B)	kein gesonderter Ansatz	

6. Verkehrswertermittlung

Grundstücksdaten (Teil 1)

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des bebauten **Fl.St.47**
in **97828 Marktheidenfeld, Untere Au-Str.30**
zum Qualitätsstichtag 16.12.2024 eingeschätzt.

Grundbuch Amtsgericht Gemünden a.M. für Zimmern, Blatt 1163

Verfahrenswahl und Begründung

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:

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

Übliche Bewertungsmethoden:

A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

Ergebnis:

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

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

Das Wohngebäude auf Flurstück Nr. 47 hat seine übliche Nutzungsdauer hinter sich und weist Sanierungsbedarf auf. Umfang und Ausgestaltung der nötigen Modernisierungen stellen jedoch individuelle Entscheidungen eines Erwerbers dar.

Deshalb wird das Hausgrundstück im derzeitigen Zustand und mit der damit verbundenen Restlaufzeit bewertet. Im momentanen Zustand scheidet eine Vermietung über den üblichen Mietmarkt aus.

Das Ertragswertverfahren wird nur zu Vergleichszwecken und unterstützend durchgeführt.

6.1 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Der Bodenrichtwert liegt lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Main-Spessart für den Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.St. 47 (= Mischgebiet)

bei 70,00 €/m² inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2024)



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

Die scheinbare Übergröße des Hausgrundstücks ist dem Charakter des gehobenen Wohnanwesens angemessen.

Es sind keine Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen veranlasst.

Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert für Fl.St.47

$1\,106\text{m}^2 \times €\,70,00 = 77.420,00 \rightarrow \text{rd. € } 77.000,00$

6.2 Das Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

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

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

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

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Gesamtnutzungsdauer (§4 (2) ImmoWertV)

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

Fl.St. 47	<i>GND Wohnhaus (A) – 80 Jahre</i>	<i>GND Garage (B) – 40 Jahre</i>
------------------	------------------------------------	----------------------------------

Gebäudealter (§4 (1) ImmoWertV)

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

Fl.St. 47	<i>Wohnhaus (A) – GA > 80 Jahre</i>	<i>Garage (B) – GA > 40 Jahre</i>
------------------	--	--------------------------------------

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)

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

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

Das Wohngebäude (A) wurde 1902 erbaut.

Somit ergibt sich folgender Ansatz:

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

$$1902 + 80 \text{ Jahre} \text{ ./. } 2024 \Rightarrow \text{abgelaufen}$$

Die Modernisierungen in den Jahren 1983 (Elektro, Sanitär/EG) und 1997 (Sanitär/DG, Innentüren) liegen so lange zurück dass eine werterhöhende Berücksichtigung nur in geringem Maße möglich ist.

Bei einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und Ansatz von 2 Modernisierungspunkten ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Das fiktive Baujahr ist demnach 2024 +15 J ./. 80J = 1959.

Baupreisindex

Die Berechnungsgrundlagen und die damit verbundenen NHK-Werte beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird über den vom statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude berücksichtigt.

*Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt:
 BPI (11/24) = 1,847*

Normalherstellungskosten 2010

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Wohnhaus (A) auf Fl.Nr.47 auf Basis der Bruttogrundfläche

Wägungsanteile der Gebäudestandards

Bauteile	Vorhand. Standard	%- Anteil x NHK*)			Summe
Außenwände	1	23% x € 655,00	=	€	150,65
Dach	2	15% x € 725,00	=	€	108,75
Fenster/Außentüren	2	11% x € 725,00	=	€	79,75
Innenwände/Innentüren	2	11% x € 725,00	=	€	79,75
Decken/Treppen	2-3	11% x € 780,00	=	€	85,80
Böden	2	5% x € 725,00	=	€	36,25
Sanitär	3	9% x € 835,00	=	€	75,15
Heizung	2	9% x € 725,00	=	€	65,25
Sonstige technische Einrichtungen	2-3	6% x € 780,00	=	€	46,80

Σ = € 728,15

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.01
1	23,0 %	€ 655,00
2	51,0 %	€ 725,00
2-3	17,0 %	€ 780,00
3	9,0 %	€ 835,00

Wohnhaus (A)

NHK 2010 Grundwert = 728,15 €/m² (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RND mod. 15 Jahre

• BPI (Baupreisindex 11/24)	x 1,847	= <u>1.344,89 € (NHK WEST)</u>
-----------------------------	---------	---------------------------------------

Außenanlagen

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

Für Fl.St. 47 werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 5% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Fl.St.47	Wohnhaus (A) RNDmod. 15 Jahre/GND 80 Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,1875
-----------------	---	-------------------------------------

Sachwertfaktoren (§39 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss Main-Spessart veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht.

Auswertungen zu Sachwertfaktoren sind nicht erhältlich.

Ersatzweise wurden objektbezogene Sachwertfaktoren nach der Sprengnetter-Marktdatenbank sowie nach eigenen Erfahrungen verwendet.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts (u.a. Villa aus der Gründerzeit) wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 1,30 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen

Erforderliche Reparaturen

Für den aktuellen Reparaturbedarf am Wohnhaus (A) wird eine überschlägige Schätzung der direkt erforderlichen Aufwendungen als Pauschale zugrunde gelegt.

Es wird unterstellt, dass die Höhe des Abschlags ausreichend ist, solche Reparaturen auszuführen, die zur Verwirklichung der geschätzten Restnutzungsdauer notwendig sind.

Fl.St.47	boG Reparaturen (pauschal) => ca. € 30.000,00 (hier Ansatz 5% der Herstellungskosten = € 598Tsd. x 0,05 = € 29.900,00)
-----------------	---

Diese geschätzten Kosten dienen nur als grober Anhaltspunkt, denn eine genaue Kostenermittlung ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

Baumängel und Bauschäden

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene 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 Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und der darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin - ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung - angesetzt sind.

Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren

Gebäude	Wohnhaus A
Baujahr	1902
Baujahr fiktiv	1956
Berechnungsbasis - Wohnfläche (WFL) - Brutto-Grundfläche (BGF)	---- 400,00m²
Baupreisindex (BPI) Stand IV/24 (umgerechnet/Basis 2010)	1,847
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 16) - NHK im Basisjahr (2010) - NHK am Wertermittlungsstichtag	728,15 € 1.344,89 €
Herstellungswert (inkl. BNK) - Normgebäude - Zu- + Abschläge <i>2x Holzvorbauten mit Dachgauben, Veranden und Balkonen, geschätzt € 50.000,00</i> <i>Stahltreppe außen (vom EG zum Garten)</i> <i>+ Zugangsstufen/Hauseingang; geschätzt ca. € 10.000,00</i>	537.956,00 € + 50.000,00 € <u>+ 10.000,00 €</u> 597.956,00 €
Alterswertminderung - Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND) / (RND mod.) - Alterswertfaktor	(linear) 80/15 x 0,15
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude) besondere Bauteile/Einrichtungen: <i>3 dekorative Jugendstil-Kachelöfen mit Mittelsims und Krone, geschätzter Wert je Ofen € 1.000,00</i>	112.116,75 € + 3.000,00 €
Gebäudewerte (inkl. BNK)	115.116,75 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohngebäudes (A)		115.116,75 €
Wert der Metallgarage (B), geschätzt	+	500,00 €
Zwischensumme	=	115.616,75 €
Wert der Außenanlagen (ca.5% pauschal)	+	5.750,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	121.366,75 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	77.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	198.366,75 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,30
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	257.876,78 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücks- merkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Reparaturen pauschal - boG Reparaturen → 5% der Gebäudeherstellungswerte € 598.000,00 x 0,05 = € 29.900,00	./.	30.000,00 €
	=	227.876,78 €
Sachwert des Grundstücks		<u>rd. 228.000,00 €</u>

6.3. Ertragswertverfahren

Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

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

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

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

<u>Verwaltungskosten</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2024	jährlich je Wohngebäude € 351,00
Σ Verwaltungskosten p.a.	= € 351,00

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

<u>Instandhaltungskosten</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2024	Wohnnutzung € 13,80 p.a. je m ² Wohnfläche 186m ² x € 13,80 = € 2.566,80
Σ Instandhaltungskosten p.a.	= € 2.566,80

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

<u>Mietausfallwagnis</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8	jährlich 2% des Rohertrags € 15.400,00 x 2% € 308,00
Σ Mietausfallwagnis p.a.	= € 308,00

Zusammenstellung der Werte	
Verwaltungskosten	= € 351,00
Instandhaltungskosten	+ € 2.566,80
Mietausfallwagnis	+ € 308,00
Σ Bewirtschaftungskosten p.a.	= € 3.225,80

Die Bewirtschaftungskosten addieren sich zu einer Summe von ca. € 3.225,00 (p.a.), und werden im Ertragswertverfahren mit 20% angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäude	Wohnfläche (m²)	€/m²	monatlich	jährlich
Wohnhaus A	~ 186	~ 7,00	1.300,00 €	15.400,00 €
Garage B	nur Abstellschuppen		--	--
Gesamt				15.400,00 €

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Netto-Kaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	15.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 20% der nachhaltig erzielbaren Netto-Kaltmiete	<u>/./ 3.120,00 €</u>
Jährlicher Reinertrag	12.480,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,5 von € 77.000,00 (Liegenschaftszins x Bodenwert)	<u>/./ 385,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	= 12.095,00 €
Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (vgl. Anlage 1, ImmoWertV) bei p= 0,5% Liegenschaftszins und n= 15 Jahre RND	x 14,417
Zwischensumme	= 174.373,62 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+ 77.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	= 251.373,62 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücks- merkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal (s. Seite 17) boG Reparaturen → ca.5% der Gebäudeherstellungswerte € 598.000,00 x 0,05 = € 29.900,00	<u>- 30.000,00 €</u> = 221.273,62 €
Ertragswert	= rd. 221.000,00 €

7. Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde nur unterstützend ermittelt und sichert das Ergebnis des Sachwertverfahrens ab.

Die ermittelten Werte betragen:

Sachwert	228.000,00 €
Ertragswert	221.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit Wohnhaus (A) und Garage (B) bebaute Fl.St. 47
in **97828 Marktheidenfeld, Untere Au-Straße 30**
wird zum Qualitätsstichtag **16.12.2024** – nach dem Sachwert - eingeschätzt mit:

228.000,00 €

Schlussbemerkung Teil 1

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

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

Veitshöchheim, den 22.01.2025

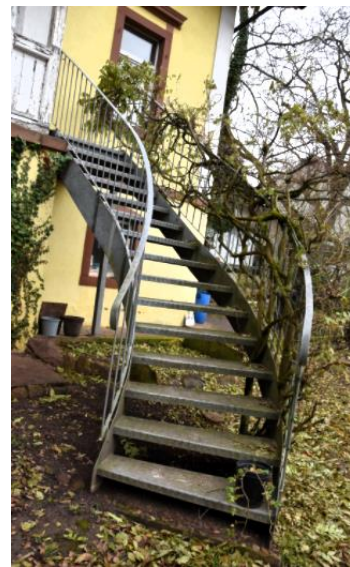


Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)
ImmoSchadenbewerter (geprüft nach Sprengnetter)

Fotos/Teil 1 (Fl.St. 47)



Feuchteschaden/DG



Außentreppe



Feuchteschaden/DG



Blick zum Main

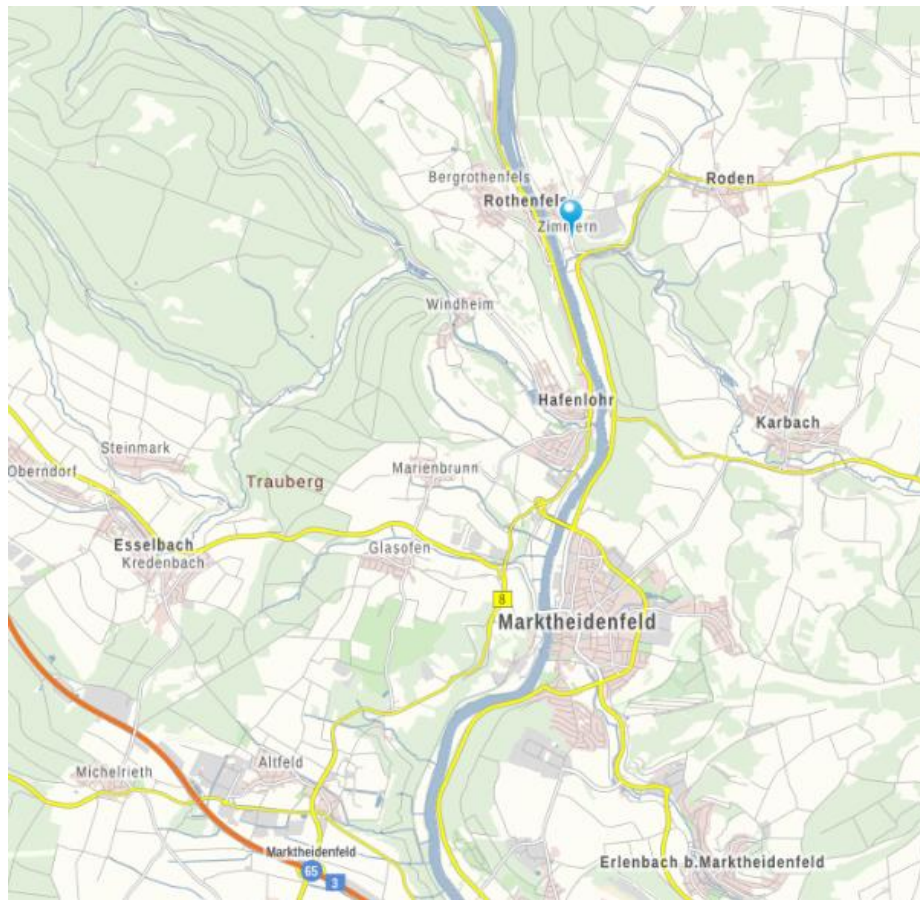
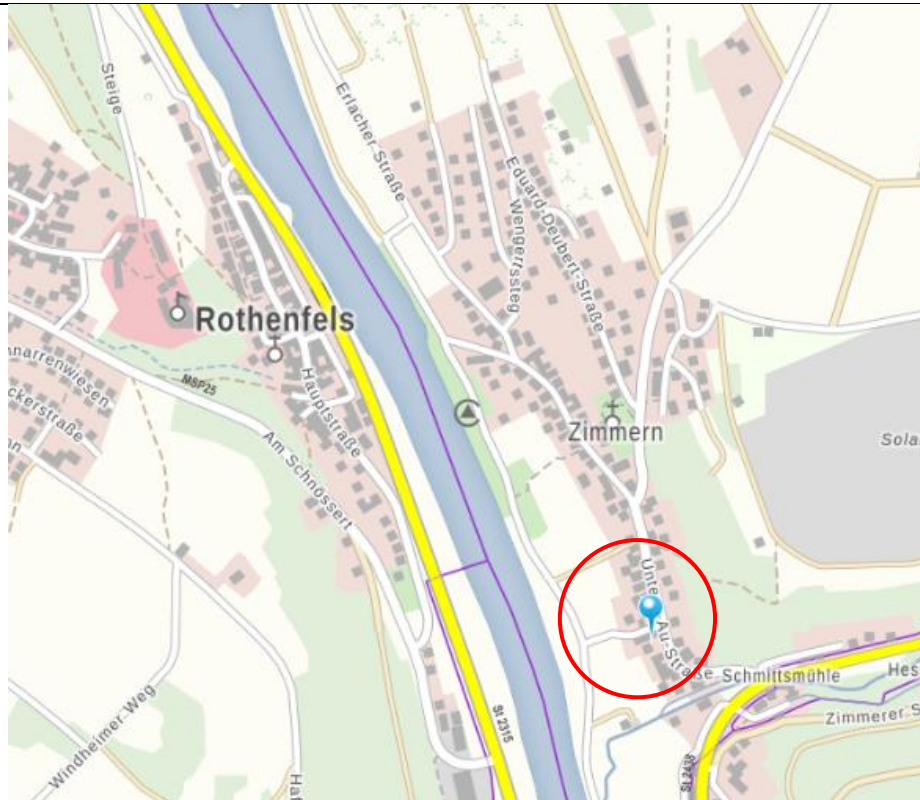


Blick in den Spitzboden, Dämmung zerstört



Detail/Dachuntersicht

Lagepläne

	Straßenkarte
	Ortskarte

Auszug aus BayernAtlas



Teil 2 Landwirtschaftliches Grundstück Fl.St. 160/2

1. Grund- und Bodenbeschreibungen

Fl.St. 160/2 „Fresserer“, Landwirtschaftsfläche*) *) Beschrieb lt. Grundbuch- eintrag		
Gebietszugehörigkeit	Stadt Marktheidenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „Fresserer“	südlicher Ortsrand von Zimmern, direkter Anschluss an Fl.St. 47	
Art der Nutzung	1922m ² Grünland	
Topograph. Grundstückslage	von Ost nach West abfallend abfallend	
Wegmäßige Erschließung	über Mainuferweg anfahrbar	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 82,0 m mittlere Breite: ca. 23,5 m	Grundstücksgröße: 1 922 m²
	Bemerkung: nahezu rechteckig, unregelmäßig	
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz	Teilflächen	TF-1: 1 258m ²
	Kulturart:	Grünland (GrA)
	Klasse:	IS II a 3
	Wertzahlen:	46/46
	Ertragsmesszahl:	579
		TF-2: 664m ²
	Kulturart:	Grünland (GrA)
	Klasse:	IS II a 3
	Wertzahlen:	40/38
	Ertragsmesszahl:	252
<u>Gesamtertragsmesszahl 831</u>		

Grünland

Zustandsstufen (II)	II = entspricht etwa den Ackerzustandsstufen 3-5
Klimastufen (a-d)	a = entspricht einem Weinbauklima mit einer Jahreswärme über 8°C (Bodenseegegend, Maintal, Salzburger Becken), einem Klima, das mittlere Wasserverhältnisse und normale Bewirtschaftung vorausgesetzt, die volle Anzahl Futter-schnitte gewährleistet.
Wasserstufen (1-5)	3 = kennzeichnet normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässeanzeiger aufweisen kann.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation für Fl.St. 160/2

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Zimmern, Blatt 1163 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1 an Flurstück 160/2	„Rohr-, Kabelleitungs- und Begehungsrecht für den Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain, Würzburg; gemäß Bewilligung vom 27.04.1976; eingetragen am 10.05.1976 und umgeschrieben am 31.08.2010.“
Abt.II/2 an Flurstück 160/2	„Kanalleitungsrecht für die Stadt Marktheidenfeld; gemäß Bewilligung vom 11.07.1990; eingetragen am 13.08.1990 und umgeschrieben am 31.08.2010.“
Abt.II/3 an Flurstück 160/2 + 47	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 3K 74/24); eingetragen am 21.10.2024. “

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

Zu II/1

Das Flurstück 160/2 wird von einer Fernwasserleitung durchquert.

Die Schutzstreifen der Leitungen betragen **3,00m beiderseits der Leitungssachse**.

⇒ Die Lageskizze des Ausübungsbereichs entstammt der Auskunft des Zweckverbands Fernwasserversorgung Mittelmain. (siehe S. 29)

Die Urkunde der Dienstbarkeitsbestellung konnte -trotz Nachfrage im Grundbuchamt Gemünden - nicht ermittelt werden.

Zu II/2

Das Flurstück 160/2 wird von einer Kanalleitung, Wasserleitung und drei Stromkabeln der Stadt Marktheidenfeld durchquert.

Die Schutzstreifen der Leitungen betragen **1,50m beiderseits der Leitungssachse**.

⇒ Lageskizze des Ausübungsbereichs (siehe S.30)

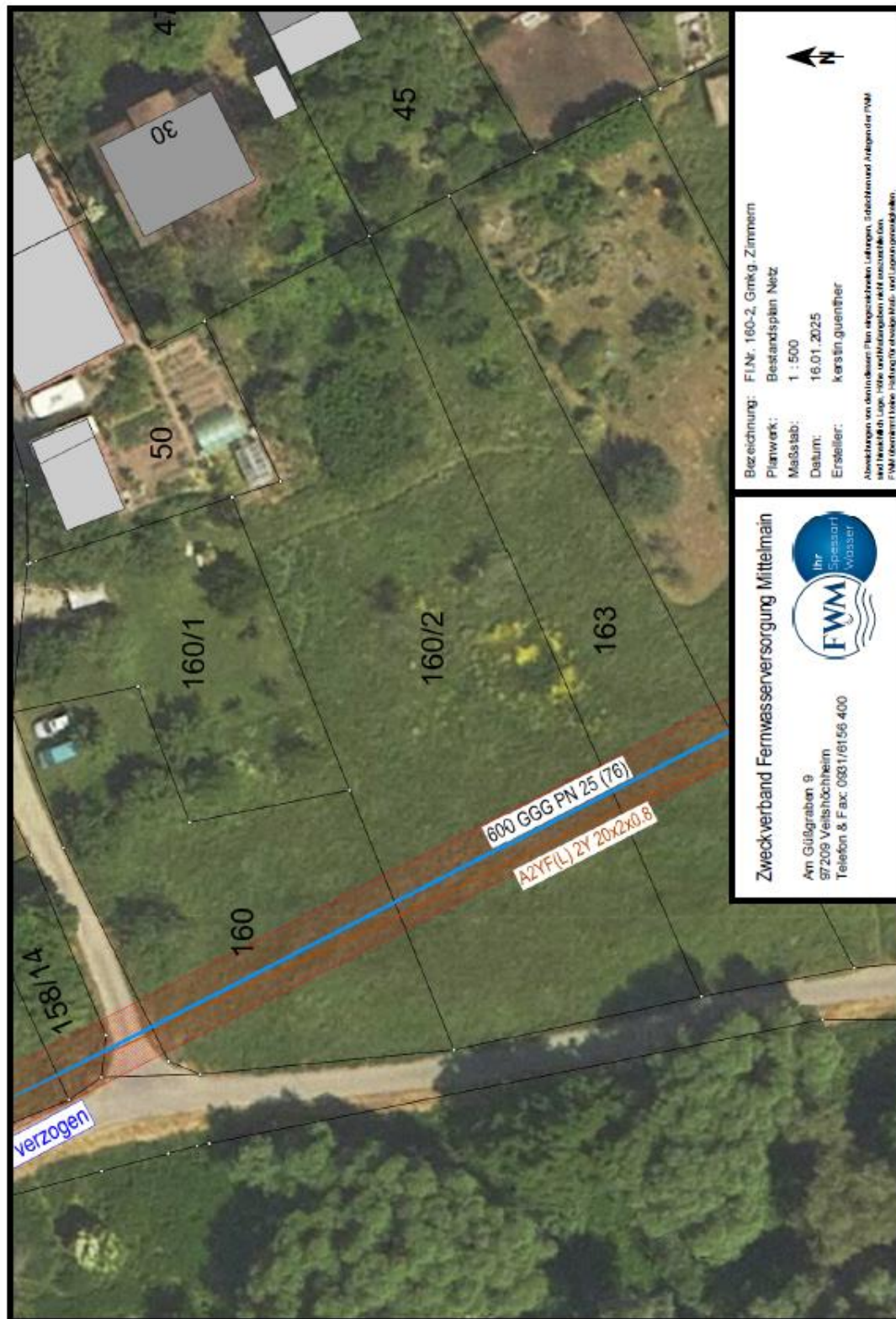
Die Urkunde Nr.811 H/90R der Dienstbarkeitsbestellung vom 11.07.1990 des Notars Dr. Haiduk, in Marktheidenfeld sowie einer Lageskizze der Leitungen wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Flurstück 160/2 liegt aus baurechtlicher Sicht im Außenbereich (§ 35 BauGB).
Entwicklungszustand: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Flurstück Nr. 160/2 wird vom Eigentümer genutzt.
--



Zu Abt.II/1

Fernwasserleitung DN 600 GGG PN 25 (76) mit längs verlegtem **Fernsteuerkabel** und sechs Meter breitem Schutzstreifen; die Wasserleitung ist als blaue Linie dargestellt, welche links und rechts drei Meter ab der Rohrleitungsmittelle von einem rot gekennzeichneten Schutzstreifen umhüllt wird. Das Fernsteuerkabel ist mit einer braunen Linie eingezeichnet. Die Leitung liegt 1,50 bis 2,50m tief.

Umsetzungen baulicher Maßnahmen unterliegen in diesem Bereich, inklusive des sechs Meter breiten Schutzstreifens, einigen versorgerspezifischen Auflagen und Bedingungen, welche zwingend mit dem Versorger abzustimmen sind.



2. Verkehrswertermittlung

Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks.

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln.

In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte.

Anwendungsbereich des Vergleichsverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann. Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise.

Bodenwertermittlung und Verkehrswertableitung

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.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart weist für landwirtschaftliche Flurstücke im Bereich der Bewertungsobjekte folgende Bodenrichtwerte aus:

Flächen der Land- + Forstwirtschaft Stand 01.01.2024	BRW Grünland € 2,60/m ²
--	------------------------------------

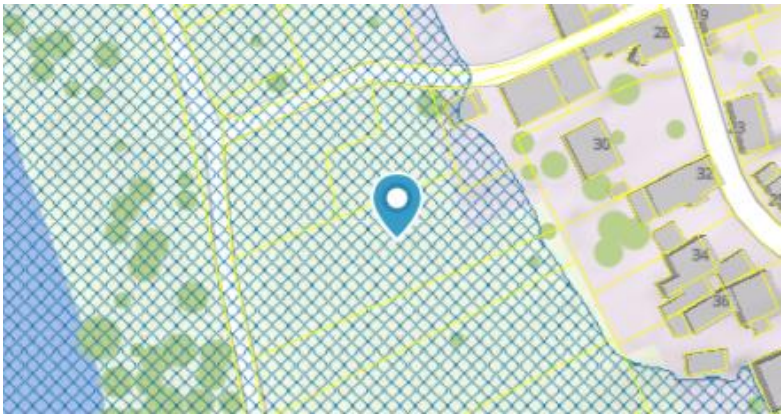
Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart gibt folgende Spannenwerte aus der Kaufpreissammlung an:

Gemarkung Zimmern	Grünland: Zeitraum 2018 bis 2024 => 5 Verkäufe Spanne: € 1,23 bis € 2,84/m ² (i.M. 1,92 €/m ²)
-------------------	---

Es ist zu bedenken, dass die vom Gutachterausschuss genannten Spannen aus zurückliegenden Jahren stammen und mangels bekannter Randbedingungen nicht allein für die Wertfindung angewandt werden können.

Die realen Werte sind letztlich abhängig von wegemäßiger Erschließung, Größe, Art, Bodenqualität sowie der Bewirtschaftungsmöglichkeit.

Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 160/2

	Fl.St. 160/2 „Fresserer“
	Beispielfoto Das Flurstück ist eine sanft geneigte Wiese zwischen Hausgrundstück und Mainuferweg. Sie liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet.

Wertbeeinflussende Aspekte Fl.St. 160/2

gute Erreichbarkeit und Zufahrt	+ 5%
direkte Ortslage	+ 10%
Belastung durch Leitungsrechte	./ 10 %
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 5%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 2,60/m² unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 160/2	„Fresserer“	1 922m²	x € 2,60 = € 4.997,20
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 5% + € 249,86 = € 5.247,06
Verkehrswert Fl.St. 160/2			→ rd. € 5.250,00
			= € 2,73/m ²

3. Schlussbemerkung Teil 2

Es ist grundsätzlich für jeden Interessenten ratsam, sich - vor Festlegung eines Gebotes - anhand der Lageangaben vor Ort ein eigenes Bild zu machen.

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Veitshöchheim, den 22.01.2025



Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)

Rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

ImmoWertV

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

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz.Nr. 121 S. 4798)

SPRENGNETTER, DR. HANS OTTO

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Lehrbuch und Kommentar

HAUPTVERBAND der landwirtschaftl. Buchstellen und Sachverständigen

Seminarunterlagen Sachverständigentätigkeit im Bereich Land- und Forstwirtschaft SV2-L

SPRENGNETTER AKADEMIE, Prof. Dr. Müller

Seminarunterlagen D03, Bewertung land- + forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich