Elke Sedlacek
Gutachterin für Grundstücks- + Immobilienbewertung (IHK)

Friedrich-Ebert-Str. 3
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/92091 . Fax-0931-96946 . e-mail: IB-Sedlacek@t-online.de

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch folgender Flurstücke:

1)	**Fl.St. 317/1,** bebaut mit einem Wohnhaus in **97236 Randersacker, Maingasse 15**
2)	**Fl.St. 317,** bebaut mit einer Doppelgarage und aufgestockter Wohnung in **97236 Randersacker, Maingasse 15a**

Qualitätsstichtag 09.05.2023

Der Verkehrswert des **Fl.St. 317/1** (= Haus.Nr. 15) beträgt	Der Verkehrswert des **Fl.St. 317** (= Haus.Nr. 15a) beträgt
515.000,00 €	**85.000,00 €**

3K 79/22

Fertigstellung 30.05.2023
Überarbeitet 10.08.2023

Ausfertigung Nr. 4
Dieses Gutachten enthält **34 Seiten**, zudem **6 Anlagen** (Blatt 35-47).
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Elke Sedlacek
Gutachterin für Grundstücks-+Immobilienbewertung (IHK)
Friedrich-Ebert-Str. 3
97209 Veitshöchheim

Geschäftszeichen 3K 79/22

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt 1	Fl.St. 317/1 bebaut mit einem Wohnhaus (A)
Bewertungsobjekt 2	Fl.St. 317 bebaut mit Doppelgarage (B) + Apartment (OG)
Eigentümer	xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx
Betreibende Gläubigerin	xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx vertreten durch Prozessbevollmächtigte: RA Ralph Schmitt Sandbergerstr.12 97074 Würzburg, GZ 10051/20/RS/AS
Grundbuch AG Würzburg von Randersacker, Blatt 6777	Flurstück 317/1 zu 284,0 m² (lt. Grundbuch) Flurstück 317 zu 86,0 m² (lt. Grundbuch)
Baujahre	Fl.St. 317/1 — Maingasse 15 Wohnhaus (A) — im Kern 16.Jhdt., saniert 2014 Anbauten a1/a2 — unbekannt Fl.St. 317 — Maingasse 15a Garage (B) — 1985
Derzeitige Nutzung	Fl.St. 317/1: Die Hauptwohnung W1 in Haus A (OG/DG) ist vermietet. Die Wohnung W2 steht leer. Das Apartment W3 wird vom Mieter der Hauptwohnung genutzt. Fl.St. 317: Das Apartment über den Garagen (B) ist vermietet.
Wohnflächen	Wohnhaus A: ca. 288m² WFL Apartment über Garage B: ca. 29m² WFL
Bodenrichtwert	€ 185,00/m² (inkl. Erschließung)
Ortstermine + Qualitätsstichtag	OT-1 09.05.2023 OT-2 09.08.2023
Verkehrswerte nach § 194 BauGB	**Fl.St. 317/1** **€ 515.000,00** **Fl.St. 317** **€ 85.000,00**
Besonderheiten:	*Fl.St. 317: Das Apartment über den Garagen konnte nicht besichtigt werden.* *Fl.St. 317/1: Fotos von den Innenräumen der Hauptwohnung waren nicht gestattet.*
Anmerkung:	*Die Flurstücke 317/1 + 317 bilden eine wirtschaftliche Einheit.*

Inhaltsverzeichnis Seite 3-4

Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
1. Vorbemerkung	Seite 5
2. Grund- und Bodenbeschreibungen Lage Gestalt und Form Erschließung Rechtliche Gegebenheiten Privatrechtliche Situation Öffentlich-rechtliche Situation Bauordnungsrecht Erschließungsbeitragssituation Bodenbelastungen Hinweise zu durchgeführten Erhebungen Nutzungs- und Vermietungssituation	Seite 6-8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage 3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung + Lageskizze	Seite 9-16
3.2 Wohnhaus (A) mit Anbauten a1/a2 auf Fl.St. 317/1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht Ausführung und Ausstattung Nutzungseinheiten Zustand des Gebäudes	Seite 10-13
3.3 Garage (B) auf Fl.St. 317 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht Ausführung und Ausstattung Zustand des Gebäudes	Seite 14-15
3.4 Außenanlagen auf Fl.St. 317/1	Seite 15
3.5 Außenanlagen auf Fl.St. 317	Seite 16
4. Mieten	Seite 16
5. Berechnungen Wohnfläche Wohnhaus (A) **auf Fl.St. 317/1** Wohnfläche Apartment (B) **auf Fl.St. 317** Bruttogrundfläche Wohnhaus (A) mit Anbauten Bruttogrundfläche Garage (B) mit Apartment	Seite 17-18
6. Verkehrswertermittlung Grundstücksdaten Verfahrenswahl und Begründung	Seite 18-20
6.1 Bodenwertermittlung	Seite 20

Fortsetzung
Inhaltsverzeichnis

6.2 Sachwertverfahren Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung …….. Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verw. Begriffe und Wertansätze ……. Ermittlung der Gebäudewerte…….…….. Zusammenstellung wie vor und Anpassung an den Grundstücksmarkt **Sachwertberechnung Fl.St. 317/1** **Sachwertberechnung Fl.St. 317**	Seite 21-28
6.3 Ertragswertverfahren Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung …….. Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verw. Begriffe und Wertansätze … **Ermittlung des Ertragswertes Fl.St. 317/1** **Ermittlung des Ertragswertes Fl.St. 317**	Seite 29-33
7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	Seite 34
8. Schlussbemerkung	Seite 34
9. Anlagen	Blatt 35-47

Bei folgenden Ansprechpartnern wurden Auskünfte zum Bewertungsobjekt eingeholt:

- Gemeinde Randersacker, xxxxxxxxxxxx (Auskunft vom 16.05.2023)
  - Baupläne (nicht vorhanden)
  - Bauordnungs- + Bauplanungsrecht
  - Altlasten
- Gemeinde Randersacker, xxxxxxxxxxxx (Auskunft vom 22.05.2023)
  - Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen
- Landratsamt Würzburg, xxxxxxxx (Auskunft vom 17.05.2023)
  - Unterlagen der Bauakte
- Kaminkehrer xxxxxxxxx, Margetshöchheim (Auskunft vom 23.05.2023)
  - Informationen zur Heizungsanlage
- Bayernatlas, Bodenrichtwertkarte für Randersacker,
  - Bodenwert

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg **-Vollstreckungsgericht-** Ottostr. 5 97070 Würzburg
Betreibende Gläubigerin	xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx vertreten durch Prozessbevollmächtigten: RA Ralph Schmitt Sandbergerstr.12 97074 Würzburg GZ 10051/20/RS/AS
Auftragsinhalt	**Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsvollstreckung**
Wertermittlungs-grundlagen	**BauGB** – Baugesetzbuch **BauNVO** – Baunutzungsverordnung **ImmoWertV –** Immobilienwertermittlungsverordnung **WertR** – Wertermittlungsrichtlinien **Sprengnetter, Dr. Hans Otto:** Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII **Kleiber,** Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2010
Ortstermin und Qualitätsstichtag	OT 1 - 09.05.2023 OT 2 - 09.08.2023 (Ergänzung W3)
Teilnehmer am Ortstermin 1: Ortstermin 2:	 xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx Gutachterin: Frau Elke Sedlacek xxxxxxxx xxxxxxxxxx Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

Lage		
Bundesland/Bezirk/Kreis:	Bayern / Unterfranken/Randersacker	
Ort und Einwohnerzahl:	Markt Randersacker, (ca. 3500 Einwohner) Metzger, Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken vor Ort; öffentlicher Nahverkehr durch Busverbindungen gesichert	
Entfernungen:	Würzburg	ca. 6,0 km (~ 9 min. Fahrzeit)
	Ochsenfurt	ca. 13,0 km (~ 18 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	im Ortskern	
Lagequalität:	mittel bis gut	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohn- und Gewerbenutzung	
Immissionen:	Von den benachbarten Weinbaubetrieben sind Lärm-, Staub-, Geruchsimmissionen zumindest gelegentlich zu erwarten. Während des Ortstermins waren diese nicht erkennbar.	
Gestalt und Form		
Fl.Nr. 317/1	Grundstücksgröße: 284m² Bemerkung: nahezu rechteckig	
Fl.Nr. 317	Grundstücksgröße: 86m² Bemerkung: nahezu rechteckig	
Erschließung		
Straßenart	Anliegerstichstraße, Sackgasse, asphaltiert, keine Gehwege	
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Gas, Wasser und Kanalanschluss aus öffentlicher Versorgung	
Grenzverhältnisse; nachbarliche Gemeinsamkeiten	Das Grundstück 317/1 ist nahezu vollständig überbaut. Grenzbebauung zwischen Fl.St. 317/1 und Fl.St. 317	
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

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Randersacker, Blatt 6777 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1[1]	„Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt (Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Randersacker Nr.15-16 vom 17.04.2020; Sanierungssatzung Ortskern Randersacker); eingetragen am 11.08.2021;
Abt.II/2[2]	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg-AZ: 3K 79/22); eingetragen am 30.12.2022.“
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Die Überprüfung der Nachbargrundstücke ergab, dass neben den Eintragungen in Abt.II keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt sind.

**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
Bauplanungs- + Bauordnungsrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Beide Flurstücke liegen im Bereich Sanierungsgebiet „Ortskern Randersacker“. Das Wohnhaus (A) auf Fl.St. 317/1 stand bis zum Umbau 2014 unter Denkmalschutzschutz: *„Maingasse 15; ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach, im Kern 16.Jhdt. (FlNr.317 Gmk. Randersacker“* Heute genießt es nur noch Ensembleschutz. Im Inneren wurde durch die Umbaumaßnahmen ohne denkmalrechtliche Erlaubnis im Jahr 2014 die historische Substanz erheblich reduziert. Daraufhin wurde das Anwesen als Einzeldenkmal aus der Denkmalliste gestrichen. Es verbleibt als historisch konstitutiver Bestandteil nach Art,1 Abs 2 DSchG des nach Art.1 Abs 2 DSchG in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles Randersacker.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Dorfgebiet (MD)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es unterliegt damit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	Grundstücksqualität baureifes Land

Anmerkung:
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung ohne umfassende Planunterlagen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgaben - situation:	Nach Auskunft der Gemeinde Randersacker sind kurz- bis mittelfristig keine Verbesserungsmaßnahmen geplant.

Bodenbelastungen

Nach meinen Recherchen besteht für das Bewertungsobjekt **kein Altlastenverdacht.**
Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung **keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen** (Kontaminationen).
Im vorliegenden Gutachten werden daher ungestörte Bodenverhältnisse 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 (A)

Die nachfolgenden Angaben erfolgten mündlich durch den Mieter und den Eigentümer. Verträge hierzu liegen mir nicht vor.	
Fl.St. 317/1	Die Hauptwohnung W1 (OG+DG) ist für mtl. € 2.200,00 an xxxxxxxxx vermietet. Diese Miete beinhaltet sämtliche Neben- + Heizkosten mit Ausnahme des Stromverbrauchs sowie die Nutzung der rechten Garage und der Stellplätze auf Fl.St. 317. Das Apartment W2 im EG. des Wohnhauses (A) steht leer. Das Apartment W3 im EG. des Wohnhauses (A) steht leer.
Fl.St.317	Stellplätze und Garage (rechts) sind an den Hauptmieter (A) vermietet (siehe oben); Die Garage (links) ist für € 50,00/Monat vermietet. Das Apartment über den Garagen (B) ist an xxxxxxxxxxxxxx vermietet. Nach Angaben der Beteiligten wird eine monatl. Gesamtmiete von € 600,00 fällig. Diese beinhaltet sämtliche Neben- und Heizkosten.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

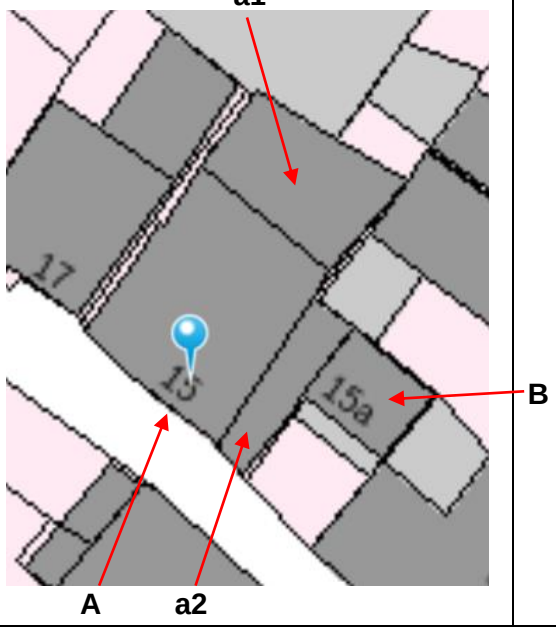
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.



Lageübersicht

A	Wohnhaus Nr.15
(a1)	Anbau Lager 1 (EG)
(a2)	Anbau, jetzt Küche W2 (EG)
B	Doppelgarage Nr.15a mit Apartment im DG

a1= Rest der abgebrochenen Scheune = Lagerfläche/EG, Freisitz/OG

a2= Küche W2/EG, Terrasse/OG

3.2 Wohnhaus A auf Fl.St. 317/1

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)

	Wohnhaus A (mit Anbau a1+a2)
Gebäudetyp:	Wohnhaus, bestehend aus Teilunterkellerung Tonnengewölbe, EG, 1.OG und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	im Kern 16.Jhdt., Sanierung 2014
Modernisierungen:	vollständige Sanierung von 1.OG und DG im Jahr 2014 Überprüfung der Dachkonstruktion, Ergänzung bzw. Auswechslung der Konstruktionshölzer; Einbau einer zeitgemäßen Dämmung; Veränderung des Grundrisses in eine großzügige Wohnlandschaft; Einbau neuer Fenster, Einbau neuer Sanitäreinrichtungen; vollständige Erneuerung des Innenausbaus
Außenansicht:	Putz + Anstrich, *(schadhaft, ausgebrochen);* Rückseite: Holzverkleidung im OG., Giebel mit Platten verkleidet

Ausführung und Ausstattung (A)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Bruchstein

Wände:	Mauerwerk, z.T. Fachwerk *(Feuchtespuren in Flurwand/EG)* Innendämmung im Bereich der Hauptwohnung W1 (OG+DG)
Decken:	z.T. Stahlträgerkappendecke über EG, sonst Holzbalkendecken

Dach:	Dachkonstruktion	Satteldach als Holzkonstruktion
	Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (alt), Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupfer

Treppen:	KG. bis EG. EG. bis OG. OG. bis DG. DG bis Spitzboden	Massivtreppe gefliest mit Seilgeländer geschlossene Holztreppe mit Teppichstufen *(ohne Geländer)* geschlossene Holztreppe *(ohne Geländer)* einfache Holzleitern
Türen:	Haustür: (2014) Innentüren:	Bogentür mit Seitenteilen in Kunststoff mit Isolierverglasung, Briefkasten integriert Holzfurniertüren im EG, im OG + DG lackierte Röhrenspantüren sowie Glastüren und Glasschiebetüren,

Fenster:	Holzfenster + -fenstertüren mit Isolierverglasung; im EG. vereinzelt Glasbausteinfenster, PVC-Dachliegefenster im DG. mit Außenrollos, zur Hofseite Fl.St. 317 Fenstergitter im EG
Elektroinstallation:	übliche Ausstattung, SAT-TV, zahlreiche Einbauleuchten in Wand und Decken, Sprechanlage in W1, *(Sprechanlage in W2/alt)*

Heizung:	Gas-Zentralheizung Fabrikat Brötje, Typ GV 32, BJ 1990, Nennleistung 32kW Brauchwasseranlage Fabrikat Vaillant, Typ VGH 220/3Z, Baujahr 1990, 8,6 kW Stahlheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuch-Heizkörper/Sauna Kamin mit Glasscheibe im Wohnraum/OG. Feuerstätte: Nordpeis AS, N21, DIN EN 13229 BA1 Ein Energieverbrauchsausweis gem. d. Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor. Besonderheit: Die Heizanlage versorgt das Nachbargebäude auf Fl.St. 317 mit.

Sanitär: W2/EG	**EG/W2: Bad** Fliesen an Boden + Wand, WC, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitärobjekte, *keine Lüftung!*	**EG/W3: Dusche/WC** Fliesen an Boden + Wand, WC, Waschbecken, Dusche, weiße Sanitärobjekte, Lüftung über Fenster
	Die Sanitärbereiche der Hauptwohnung W1 sind zeitgemäß modernisiert und gut ausgestattet. Fotos waren hier nicht möglich.	
	OG/W1: Gäste-WC Fliesen an Boden + z.T. Wand, WC, Urinal, Waschbecken mit Unterschrank, elektrische Zwangslüftung	**OG/W1: Saunabereich** großformatige Fliesen an Boden + z.T. Wand, großzügige begehbare Dusche mit Duschvorhang, Handtuch-Heizkörper, Deko-Kamin (Ethanol)
	DG/W1: Bad großformatige Fliesen an Boden + z.T. Wand, begehbare Dusche mit Duschvorhang, zwei Waschbecken, Badewanne, Handtuch-Heizkörper, Lüftung über Fenster	

Fußböden:	**EG:**	Fliesen im Flur, Betonboden in den Lagerräumen W2: Fliesen in Vorraum, Küche + Bad, Laminat im Wohnraum, Teppichboden in der Kammer W3: Fliesen im Duschbad, Fliesen im Wohnraum,
	OG:	W1: Laminat im Vorraum, Fliesen in den übrigen Räumen,
	DG:	Fliesen im Bad, Laminat in den übrigen Räumen
Wandbekleidungen:		verputzt + gestrichen
Deckenbekleidungen:		verputzt + gestrichen, z.T. verkleidet;

Besondere Bauteile:	Anbau a1: eingeschossig mit Terrasse 1: Plattenbelag *(uneben, Einsinken im ungefliesten Randbereich bedingt durch Feuchteschäden an der Decke über Lager a1)* Anbau a2: eingeschossig mit Terrasse 2: Fliesenbelag *(Frostschäden),* Metallgeländer mit Holzlattenverkleidung Balkon auf Stützen an der Rückseite *(ohne Geländer + Belag)* moderne Einbauküche mit Kochinsel (Induktion), Dunstabzug, Geschirrspüler, Keramikspüle, Backofen etc., Neupreis ca.15.000,00 Sauna mit Glasfront, Neupreis ca. 2.000,00, Deko-Kamin (Ethanol) im Saunabereich (W2/OG) Überdachung als Holzkonstruktion mit Acrylplattendeckung im Bereich Eingang Apartment auf Fl.St. 317.

Nutzungseinheiten (A)

Gewölbekeller:	Teilunterkellerung mit Gewölbe 1 (Partykeller) + Gewölbe 2 (Lager)
Erdgeschoss:	Eingangsflur rechts: Wohnung W2 mit Wohn/Schlafraum, Küche, Speis, Bad, Lagerraum links: 1-Zimmer-Apartment W3 mit Dusche/WC, Kellerabgang mit Stufen zu den Gewölbekellern 1+2, Flur, Heizraum mit anschließendem Lagerraum, Nische mit Sicherungskasten, großer Lagerraum (unter der hinteren Terrasse), Seitenflur zum Fahrradraum (a2), 1 Raum verschlossen Treppe zum OG.
Obergeschoss:	Wohnung W1/Teil 1 mit Vorraum, Küche, Essen/Wohnen mit Ausgang zur hinteren Terrasse; Gäste-WC, Sauna mit Dusche, Hauswirtschaft, Treppe zum DG.
Dachgeschoss:	Wohnung W1/Teil 2 mit Flur, Raum 1, Raum 2, Flur, Büro, Schlafraum mit Ankleide und Balkon, Bad, einfache Holzleitern zum offenen Spitzboden in mehreren Räumen

Zustand des Gebäudes (A)

Belichtung/Besonnung:	im EG. mäßig, ab OG. gut
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	im OG/DG Standard der Sanierungszeit (2014), Innendämmung im OG.und DG.
Bauschäden und Baumängel:	• *Außenputz beschädigt, z.T. ausgebrochen und sanierungsbedürftig* • *fehlende Geländer an den Treppen EG/OG und OG/DG. sowie am Balkon im DG.* • *Sprungschäden am Glasgeländer im Bereich Treppenpodest vor W2* • *Sprungschäden am Bogenfenster im Flur/DG* • *die Heizung aus dem Jahr 1990 ist älter als 30 Jahre und muss bei einem Eigentumsübergang innerhalb von 2 Jahren ausgetauscht werden*

Fortsetzung

Bauschäden und Baumängel:		Decke über Anbau a1 *erhebliche Feuchte- und Schimmelschäden durch darüberliegende Terrasse*
		Gäste-WC/OG *Decke wegen Wasserschaden geöffnet, Reparatur nur laienhaft mit Verklebung ausgeführt*
Grundrissgestaltung	W3/EG: zweckmäßig W2/EG: zweckmäßig W1: großzügig und offen im OG, zweckmäßig im DG.	
Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude wurde im Bereich der Hauptwohnung W1*) im Obergeschoss und Dachgeschoss zeitgemäß saniert, gut ausgestattet und ist für gehobene Wohnvorstellungen geeignet. Die Wohnung W2 im EG. hat niedrige Kopfhöhe und befriedigt nur einfache Wohnansprüche. Das 1-Raum-Apartment W3 im EG befriedigt aufgrund der geringen Größe und der niedrigen Kopfhöhe nur sehr einfache Wohnansprüche.	

**) Der derzeitige Mieter der Hauptwohnung hat gebeten keine Fotos von seinem Privatbereich zu verwenden.*
Damit sich ernsthafte Interessenten die großzügige und zeitgemäße Ausgestaltung der Hauptwohnung vorstellen können beabsichtigt der Eigentümer einige Fotos der Wohnung aus der Zeit seiner Eigennutzung beim Vollstreckungsgericht zu hinterlegen.

3.3 Garage (B) auf Fl.St. 317

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (B)

	Gebäudetyp: Garagenanbau mit Apartment im OG, zweigeschossig Das Apartment über den Garagen konnte nicht besichtigt werden.
Baujahr:	1985
Außenansicht:	Putz + Anstrich

Ausführung und Ausstattung (B)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton B15
Wände:	Poroton-Mauerwerk
Decke:	Betondecke, d=20cm
Dach:	Pultdach auf Holzkonstruktion, Falzziegeldeckung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossenteilung
Türen:	Feuerhemmende Stahltür als Wohnungstür;
Technik:	Stromversorgung und Heizung über Haupthaus, SAT-TV
Besondere Bauteile:	Stahltreppe vom Garagenvorplatz zur Terrasse im OG. in einfacher Ausführung (Stufen/Gitterroste), Stahlgeländer mit Holzlamellen; Terrasse (Klinker alt) über Garage und vor der Eingangstür,

Zustand des Gebäudes (B)

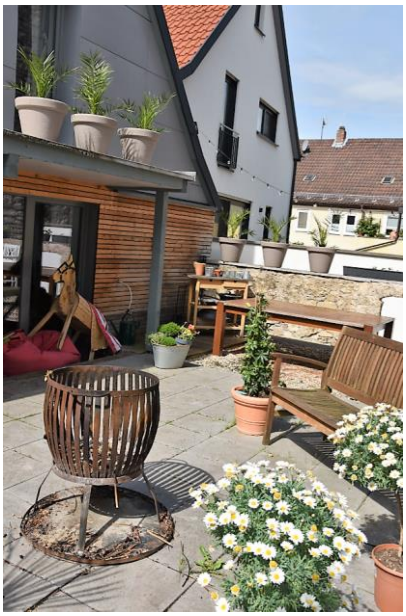
Bauzustand:	befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	- *Versorgung über Fl.St. 317/1, keine eigene Heizung, keine eigenen Stromzähler* - *der Wohnungseingang ist nur über die Terrasse des Wohnhauses auf Fl.St. 317/1 betretbar;*
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt ist in der Realität mit Fl.St. 317/1 eng verflochten. Bei einer Trennung der Flurstücke 317/1 + 317 müssen Versorgungs-dienstbarkeiten ausgehandelt und im Grundbuch eingetragen werden. Alternativ sind eigene Versorgungsanschlüsse zu schaffen und es wird eine Verlegung des Wohnungszugangs erforderlich.

Nutzungseinheiten (B)

Erdgeschoss:	2 Einzelgaragen im EG, Außentreppe in Stahl zum Wohngeschoss
Dachgeschoss:	Apartment mit einem Raum für Wohnen, Schlafen, Kochen, Essen sowie einer räumlich getrennten Dusche/WC *(Wohnungstür führt direkt – ohne Windfang in den Wohnraum)*

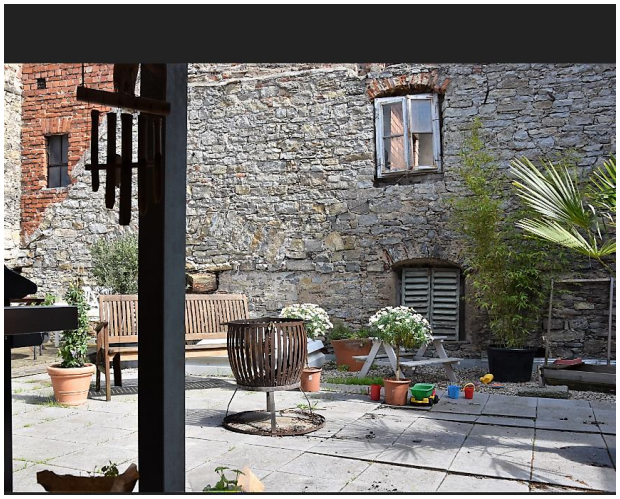
3.4 Außenanlagen Fl.St. 317/1

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;



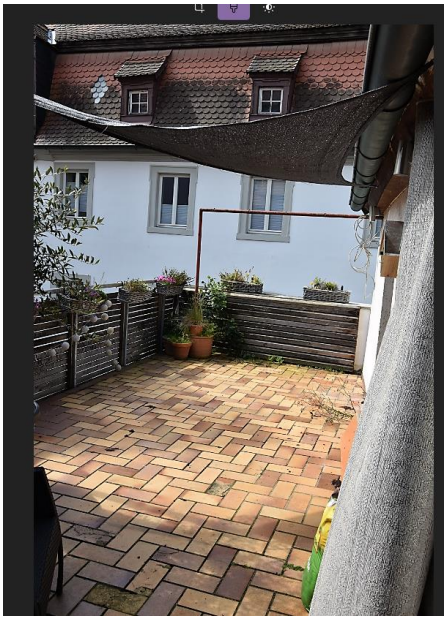
Das Fl.St. 317/1 ist vollständig überbaut.

Die einzigen Freiflächen sind die Terrassen auf den Anbauten a1 + a2…..



der Plattenbelag des Freisitzes über Anbau a1 ist uneben, einzelne Platten stehen hoch

.und a2



Die Terrasse a2 ist direkt mit dem Balkon des Nebengebäudes verbunden
(Trennung erfolgt nur durch Stellwand).

Uneingeschränkt nutzbar ist nur der vordere -zur Straße hin gelegene – Terrassenteil.

3.5 Außenanlagen Fl.St. 317

- keine eigenen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (=>nur über Fl.St. 317/1)
- Vorplatz mit Betonsteinpflaster belegt

4. Mieten

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Mieten, die u.a. durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet gestützt werden.
Für Würzburg und die umliegenden Gemeinden existieren keine offiziellen Mietspiegel, so dass hier auf andere örtliche Auswertungen sowie die Erfahrungswerte der Sachverständigen zurückgegriffen wird.
Der Immobilien-Marktbericht 2. Halbjahr 2022 der Fa. Reinhart weist beispielhaft für Objekte im Umkreis von 10 km um Würzburg für Mietwohnungen im Bestand folgende Mietwerte aus:

Würzburg (Umkreis 10 km)	**Mietwohnungen** (Bestand)	**Mietwohnungen** (Erstbezug)
*1) mit einfachem Wohnwert	7,50 € /m²	nicht verfügbar
*2) mit mittlerem Wohnwert	8,00 € /m²	9,50 € /m²
*3) mit gutem Wohnwert	8,50 € /m²	10,50 € /m²
*4) mit sehr gutem Wohnwert	10,00 € /m²	12,00 € /m²

**1 Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, beim freistehenden Einfamilienhaus Typ des Siedlerhauses mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.*

***2** Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.*

**3 Gut ausgestattetes Wohnobjekt mit guter Bausubstanz und ruhige Wohnzone eines reinen Wohngebiets.*

**4 Hochwertiges Objekt mit erlesener Ausstattung in einer sehr guten Wohnlage.*

Die Bewertungsobjekte sind aufgrund der Lage, des Zustands und der Ausführungsqualität in den Standard 2-3 einzuordnen. Die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Objekt wird unter Berücksichtigung der o.g. Randbedingungen wie folgt eingeschätzt:

Fl.St. 317/1	**Wohnung W1**	gewählt 8,00 € /m² WFL	219m² x € 8,00 = € 1.752,00
Maingasse 15	**Wohnung W2**	gewählt 7,50 € /m² WFL	48m² x € 7,50 = € 360,00
	Apartment W3	gewählt 8,50 € /m² WFL	17m² x € 8,50 ~ € 150,00

Anmerkung:
Die Wohnung W1 ist übergroß und damit verringert sich der Preis/m² Wohnfläche trotz guter Ausstattung. Das 1-Zimmer-Apartment W3 ist eher ein Gästezimmer mit Dusche/WC aber aufgrund der geringen Größe mit einer höheren Miete ansetzbar.

Fl.St. 317	**Apartment/OG**	gewählt 8,50 € /m² WFL	29m² x € 8,50 = € 246,50
Maingasse 15a	**2 Garagen** (je)	gewählt 50,00 € /Monat	2 x € 50,00 = € 100,00
	Stellplätze	nur Stauraum	kein Ansatz

Anmerkung:
Mit abnehmender Wohnungsgröße steigt der Preis/m² Wohnfläche an.

5. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die aus den Bauantragsunterlagen entnommenen Angaben. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Fl.St. 317/1 - Wohnfläche (A)

Hauptwohnung W1	**Teil 1: Obergeschoss**		
(siehe Anlage, Bl. 41/42)	Garderobe	~	2,27 m²
	Kochen/Essen:	~	40,66 m²
	Wohnen:	~	39,71 m²
	Bad (Sauna):	~	17,31 m²
	Gäste-WC:	~	3,92 m²
	HWR:	~	3,80 m²
	Flur:	~	7,30 m²
	W1/Teil 1	=	*114,97 m²*
	Teil 2: Dachgeschoss		
	Kind 1	~	13,36 m²
	Bad:	~	13,13 m²
	Eltern/Ankleide:	~	23,88 m²
	Kind 2:	~	9,26 m²
	Kind 3:	~	10,22 m²
	Flur:	~	16,85 m²
	W1/Teil 2	=	*86,70 m²*
	Terrasse/Freisitz (1/4 von rd. 70m²)	+	17,00 m²
	Terrasse a2 (vorderer Teil zu ¼)	+	4,00 m²*)
	Wohnfläche Hauptwohnung W1	**rd**	**223,00 m²**
Apartment W2			
(siehe Anlage, Blatt 40)	Diele:	~	3,31 m²
	Abstellraum	~	6,49 m²
	Bad:	~	5,32 m²
	Wohnen:	~	17,28 m²
	Küche:	~	15,38 m²
		=	47,78 m²
	Wohnfläche W2 gesamt	**rd.**	**48,00 m²**
1-Raum-Apartment W3	Wohnen (13,5m²),WC/Dusche (3,5m²)	**rd.**	**17,00m²**
Wohnfläche gesamt	**Haus (A) W1+W2+W3**	**rd.**	**288,00 m²**

**) Die Terrasse a2 wird nur teilweise – mit dem vorderen Bereich über Küche – berücksichtigt weil der hintere Teil mit dem Balkon Nr. 15a als Verkehrsfläche des Nachbargebäudes auf Fl.St. 317 dient.*

Fl.St. 317 - Wohnfläche (B)

Apartment			
lt. Berechnung v. 02.02.2014	Kochen/Wohnen/Schlafen	=	25,99 m²
	Bad	=	3,23 m²
		=	29,22 m²
Wohnfläche gesamt	**Apartment (Haus Nr. 15a)**		**29,00 m²**

**) Der Balkon wird nicht gesondert berücksichtigt weil er als Verkehrsfläche für den Zugang zum Haus Nr.15a dient.*

Bruttogrundfläche Wohnhaus (A) auf Fl.St. 317/1

Grundfläche Wohnhaus A: 11,12m x 13,79m = 153,35m² 153,35m² x 3,5 Ebenen = 536,73m² (Teilunterkellerung/EG/OG//DG) 7,50m x 13,79m (Spitzboden) = 103,43m² ∑ = 640,15m²	**Wohnhaus (A)** **BGF_A~ 640,00m²**

Bruttogrundfläche Anbau (a1) auf Fl.St. 317/1

Grundfläche Anbau a1: ca. 11,10m x 7,00m = 77,70m² EG: 77,70m² x 1 Ebene	**Anbau (a1))** **BGF_{a1}~ 78,00m²**

Bruttogrundfläche Anbau (a2) auf Fl.St. 317/1

Grundfläche Anbau a2: ca. 12,0m x 1,30m = 15,60m² EG: 15,60m² x 1 Ebene	**Anbau (a2)** **BGF_{a2}~ 16,00m²**

Bruttogrundfläche Garagen (B) auf Fl.St. 317

EG: 7,32m x 6,79m = 49,70m² OG: 5,30m x 7,00m = 37,10m² 86,80m²	**Garagen (B)** **BGF_{a1}~ 87,00m²**

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des **Fl.St. 317/1**
bebaut mit **Wohnhaus (A) und Anbauten in 97236 Randersacker, Maingasse 15**
zum Qualitätsstichtag 09.05.2021 eingeschätzt:
Grundbuch Amtsgericht Würzburg für Randersacker, Blatt 6777

des **Fl.St. 317**
bebaut mit **Garagen (B) und Apartment in 97236 Randersacker, Maingasse 15**
zum Qualitätsstichtag 09.05.2021 eingeschätzt:
Grundbuch Amtsgericht Würzburg für Randersacker, Blatt 6777

6.2 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 (gem. §§ 15 und 16 ImmoWertV)

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grund-stücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl z. Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

B. Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie deren besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

C. Ertragswertverfahren (gem. §§ 17-20 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren wird bei solchen Grundstücken angewandt, welche zur Vermietung und Verpachtung dh. zur Ertragserzielung im Rahmen der Restnutzungsdauer bestimmt sind.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge : Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Rest-nutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

6.1 Bodenwertermittlung

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

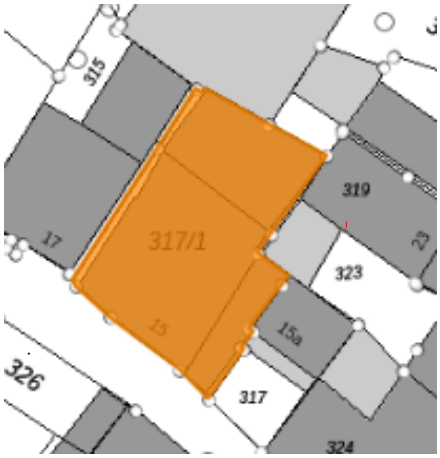
Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

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

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

Dieser liegt lt. Nachfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Würzburg für den Bereich der Bewertungsgrundstücke **bei 185,00 €/m² inkl. Erschließung** (Stichtag 01.01.2022)

Weitere Anpassungen sind nicht veranlasst.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Fl.St. 317/1 (284m²)
Bodenwert für Fl. Nr. 317/1 ➔ 185,00 €/m²
284m² x € 185,00 = € 52.540,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Fl.St. 317 (86m²)
Bodenwert für Fl. Nr. 317 ➔ 70,00 €/m²
86m² x € 185,00 = € 34.225,00</td>
<td>
</td>
</tr>
</table>

6.2 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. unter Berücksichtigung der zum **Qualitätsstichtag** vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

abzuleiten.

Der Sachwert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.
Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den **vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks**.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „**Marktanpassung**“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren (vgl. §14 Abs. 2, Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in §14, Abs.2, Ziff.1, seine Position innerhalb der Sachwertermittlung in §8, Abs.2,
ImmoWertV geregelt.

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

Erläuterung der im Sachwertverfahren verwendeten Begriffe und Wertansätze

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)
Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.
Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [3], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten haben hier die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Wohnhaus (A) auf Fl.St. 317/1

Wägungsanteile der Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL

	Standard			
Außenwände *(mit Innendämmung ab OG.)*	2-3	23% x € 860,00	=	197,80 €
Dach	3	15% x € 920,00	=	138,00 €
Fenster/Außentüren	3	11% x € 920,00	=	101,20 €
Innenwände/Innentüren	2-3	11% x € 860,00	=	94,60 €
Decken/Treppen	2-3	11% x € 860,00	=	94,60 €
Böden	3	5% x € 920,00	=	46,00 €
Sanitär	3	9% x € 920,00	=	82,80 €
Heizung	3	9% x € 920,00	=	82,80 €
Sonstige techn. Einrichtungen	3	6% x € 920,00	=	55,20 €

∑= **893,00 €**

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.31
2	---	---
2-3	45,00 %	860,00 €
3	55,00 %	920,00 €

**) Die bisher erfolgten Modernisierungen werden über den Ansatz von Modernisierungspunkten berücksichtigt:*

Dachsanierung (ohne Deckung)	*2,0 Punkte*	*von 4,0*
Erneuerung Fenster	*1,5 Punkte*	*von 2,0*
Erneuerung Innenausbau	*1,5 Punkte*	*von 2,0*
Teilerneuerung Sanitär	*1,5 Punkte*	*von 2,0*
Erneuerung Heizung (OG/DG)	*1,0 Punkt*	*von 2,0*
Erneuerung Elektro	*1,0 Punkt*	*von 2,0*

Die Gesamtzahl von 8,5 Modernisierungspunkten führt bei einem Gebäudealter von mehr als 70 Jahren nach der Punkterastermethode (Sprengnetter/Kierig) zu einer modifizierten Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

NHK 2010 Grundwert = 893,00 €/m² BGF, Baunebenkosten (BNK) 17% inklusiv,
Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre, mod. Restnutzungsdauer (RND mod.) 30Jahre

• BPI (Stand 02/23)	x 1,764	= **1.575,25 € (NHK WEST)**

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Anbauten a1+a2 auf Fl.St. 317/1

NHK 2010 Grundwert = 500,00 €/m² BFG, Baunebenkosten (BNK) 17% inklusiv,
Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre, Restnutzungsdauer (RND) 15 Jahre *)

• BPI	x 1,764	= **882,00 € (NHK WEST)**

*) *RND geschätzt*

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für **Garage (B) auf Fl.St. 317**

NHK 2010 Grundwert = 700,00 €/m² BGF, 17% Baunebenkosten (BNK) inklusiv,
Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre, Restnutzungsdauer (RND) 22 Jahre

• Doppelgarage	x 0,95	= 665,00 €
• angebaut	x 0,95	= 631,75 € (NHK 2010)
• BPI	x 1,764	= **1.114,41 € (NHK WEST)**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [4], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.
Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge.
Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [3], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile.
Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).
Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden üblicherweise im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [3], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [3], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen 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 in Augenscheinnahme beim Ortstermin - ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung - angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Fl.St. 317/1	
boG ***Reparaturen, Rückstände pauschal*** ➔ *7,5% der Gebäudeherstellungswerte* *ca. 980.000,00 € x 0,075 = € 73.500,00*	***=> ca. € 73.500,00***
Fl.St. 317	
boG ***Reparaturen, Rückstände pauschal*** ➔ *5% der Gebäudeherstellungswerte* *ca. 114.000,00 € x 0,05 = € 5.700,00*	*=> ca. € 5.700,00*
boG ***Wertminderung mangelnde Autarkiel*** ➔ *Einschränkungen wegen fehlender selbständiger Versorgung mit Heizung, Strom, etc.*	*=> ca. € 5.000,00* ***= ca. € 10.700,00***

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktor.

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird, da der örtlich zuständige Gutachterausschuss mangels geeigneter Kauffälle diesbezüglich keine eigenen Auswertungsergebnisse veröffentlich hat, auf der Grundlage

- der in [3], Kapitel 3.03/4 veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [3] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben, die nach eigenen stichprobenhaften Nachbewertungen bekannter Kauffälle auf für den örtlichen Grundstücksmarkt anwendbar sind.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Ermittlung der Gebäudewerte auf Fl.St. 317/1

Gebäude	**Wohnhaus A**	**Anbau a1**	**Anbau a2**
Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF)	563,00m²	78,00m²	16,00m²
Baupreisindex (BPI 02/23) *umgerechnet/Basis 2010*	176,4	176,4	176,4
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) *(siehe Ermittlung, Seite 22/23)* • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	893,00 € 1.575,25 €	500,00 € 882,00 €	500,00 € 882,00 €
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu- bzw. Abschläge *-Zuschlag für Gewölbekeller (A)* *-Teilausbau der Wohnung W2 (a2)* *15m² (Küche) x € 300,00x1,764* *= € 7.938,00*	873.162,33 € + 10.000,00 € ----	68.796,00 € --- ---	14.112,00 € --- + 7.938,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	886.865,75 €	68.796,00 €	22.012,00 €
Alterswertminderung • Gesamt-/Restnutzungsdauer*) (GND) / (RND mod.) • prozentual • Betrag	(linear) 70/30 - 57,14% ./. 508.664,19 €	(linear) 60/15*) - 75,0% ./. 51.597,00 €	(linear) 60/15*) - 75,00% ./. 16.509,00 €
Zeitwert (inkl. BNK) ● Gebäude (bzw. Normgebäude) besondere Bauteile/Einrichtungen: *- Einbauküche (Restwert geschätzt)* *- Balkon, geschätzt* *- Überdachung Sitzplatz* *- Sonstiges (Sauna, Kamin, etc.)*	380.085,32 € *+ 6.000,00 €* *+ 3.000,00 €* *+ 1.000,00 €* *+ 1.500,00 €*	17.199,00 € ---	5.503,00 € ---
Gebäudewert (inkl. BNK)	391.585,32 €	17.199,00 €	5.503,00 €

**) Restnutzungsdauer geschätzt*

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohnhauses (A)		391.585,32 €
Wert des Anbaus (a1)	+	17.199,00 €
Wert des Anbaus (a2)	+	5.503,00 €
Gebäudewerte gesamt	=	414.287,32 €
Wert der Außenanlagen (pauschal ca. 5%)	+	21.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	435.287,32 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.540,00 €
vorläufiger Sachwert	=	487.827,32 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,20
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	585.392,78 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücks-merkmale (überschlägig geschätzt) *siehe Seite 25* ***boG*** ***erf. Reparaturen, Fertigstellungen*** ***pauschal 7,5% der Herstellungskosten 980Tsd, € x 0.075 = € 73.500,00***	./.	73.500,00 €
Sachwert des Grundstücks Fl.St. 317/1	=	511.892,78 €
		rd. 512.000,00 €

Ermittlung der Gebäudewerte auf Fl.St. 317

Gebäude	**Garage B**	
Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF)	87,00 m²	
Baupreisindex (BPI Stand 02/23) *umgerechnet/Basis 2010*	176,4	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) *(siehe Ermittlung, Seite 24)* • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	 631,75 € 1.114,41 €	
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu- bzw. Abschläge: • *Ausbau des Apartments (einfacher Standard)* *29,0m² x € 300,00 = € 8.700,00* *8.700,00 x 1,764= € 15.346,80=> rd. 15.500,00 €*	 96.953,67 € + 15.500,00 €	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	112.453,67 €	
Alterswertminderung • Gesamt-/Restnutzungsdauer*) (GND) / (RND mod.) • prozentual • Betrag	(linear) 60/22 - 63,33% ./. 71.220,66 €	
Zeitwert (inkl. BNK) ● Gebäude (bzw. Normgebäude) besondere Bauteile/Einrichtungen: - *Stahlaußentreppe, geschätzt*	 41.233,01 € + 2.000,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	43.233,01 €	
Wert der Außenanlagen (pauschal ca. 5%)	+	2.200,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	45.433,01 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.225,00 €
vorläufiger Sachwert	=	79.658,01 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,20
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	95.589,61 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) *siehe Seite 25* *boG erf. Reparaturen, etc. = € 5.700,00* *boG Wertminderung Autarkie = € 5.000,00*	 ./.	 10.700,00 €
Sachwert des Grundstücks Fl.St. 317	**=**	84.889,61 € **rd. 85.000,00 €**

6.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der im Ertragswertverfahren verwendeten Begriffe und Wertansätze

Rohertrag *(§ 18 ImmoWertV)*

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen, abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags und des vorläufigen Ertragswerts die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Reinertrag *(§ 16 ImmoWertV)*

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

Bewirtschaftungskosten *(§ 19 ImmoWertV)*

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19, Abs. 2, Ziff.3 ImmoWertV und § 29 Abs. 1 Satz II BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Miete umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert *(§ 17 Abs.2 und § 20 ImmoWertV)*

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz *(§ 14 Abs.3 ImmoWertV)*

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14, Abs. 3 ImmoWertV).
Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.
Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.
Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in "Sprengnetter", Band II, Abschnitt 3.04/1/5 ff veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener örtlicher Ableitung bestimmt und angesetzt.

In "Sprengnetter" sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Restnutzungsdauer *(§ 6 Abs.6 ImmoWertV)*

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in "Sprengnetter", Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebenen Entwicklungsmodelle angewendet.

Baumängel und Bauschäden *(§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)*

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf Mitteilungen von Beteiligten, etc. sowie auf den Erkenntnissen aus dem Ortstermin beruhen.
Es liegen weder eine differenzierte Bestandsaufnahme noch technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen zugrunde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *(§ 8 Abs.2+3 ImmoWertV)*

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

Fl.St. 317/1	
boG ***Reparaturen, Rückstände pauschal*** ➔ *7,5% der Gebäudeherstellungswerte* *ca. 980.000,00 € x 0,075 = € 73.500*	***=> ca. € 73.500,00***
Fl.St. 317	
boG ***Reparaturen, Rückstände pauschal*** ➔ *5% der Gebäudeherstellungswerte* *ca. 114.000,00 € x 0,05 = € 5.700,00*	*=> ca. € 5.700,00*
boG ***Wertminderung mangelnde Autarkiel*** ➔ *Einschränkungen wegen fehlender selbständiger Versorgung mit Heizung, Strom, etc.*	*=> ca. € 5.000,00* ***= ca. € 10.700,00***

Ermittlung des Ertragswerts - Fl.St. 317/1

Einheit **Wohnhaus A**	Nutz- bzw. Wohnfläche	(Netto-Kalt-)Miete		
			monatlich	jährlich
	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Hauptwohnung W1 mit Freisitz	~ 223,00	~8,00	1.784,00	21.408,00
Wohnung W2	~ 48,00	~7,50	360,00	4.320,00
Apartment W3	~ 17,00	~8,50	150,00	1.800,00
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				27.528,00 €
Bewirtschaftungskosten 25,00%				- 6.882,00 €
jährlicher Reinertrag				20.646,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) 0,75% von 52.540,00 €				./. 394,05 €
Ertrag der baulichen Anlage				20.251,95 €
Vervielfältiger bei p = 0,75% Liegenschaftszinssatz n = 30 J. Restnutzungsdauer*)				x 26,775
Ertragswert der baulichen Anlage				= 542.245,96 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 52.540,00 €
				594.785,96 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) *siehe Seite 31* ***boG*** ***erf. Reparaturen, Fertigstellungen*** *pauschal 7,5% der Herstellungskosten 980 Tsd, € x 0.075 = € 73.500,00*				- 73.500,00 €
Ertragswert des Grundstücks Fl.St. 317/1				521.285,96 € **rd. 521.000,00 €**

Ermittlung des Ertragswerts - Fl.St. 317

Einheit **Gebäude B**	Nutz- bzw. Wohnfläche		(Netto-Kalt-)Miete monatlich	 jährlich
	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Garagen (2 x 50,00)			100,00	1.200,00
Apartment/DG	~ 29,00	8,50	246,50	2.958,00
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				4.158,00€
Bewirtschaftungskosten 25,00%				- 1.039,50 €
jährlicher Reinertrag				3.118,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) 0,5% von 34.225,00 €				./. 171,13 €
Ertrag der baulichen Anlage				2.947,38 €
Vervielfältiger bei p = 0,5% Liegenschaftszinssatz n = 22 J. Restnutzungsdauer*)				x 20,784
Ertragswert der baulichen Anlage				= 61.258,24 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 34.225,00 € 95.483,24 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) *siehe Seite 31* *boG erf. Reparaturen, etc.* = € 5.700,00 *boG Wertminderung Autarkie* = € 5.000,00				./. 10.700,00 €
Ertragswert des Grundstücks F.St. 317				84.783,24 € **rd. 85.000,00 €**

7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt. Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. §8 Abs.1, ImmoWertV).

Die ermittelten Werte betragen:

		Gewicht (i.d.R)	
Sachwert	512.000,00 €	**2** (1 - 2)	1.024.000,00 €
Ertragswert	521.000,00 €	**1** (0,5 -1)	521.000,00 €
		3	1.545.000,00 €

Gewichteter Verkehrswert 1.545.000,00 €/ 3 = 515.000,00€

Der Verkehrswert für das mit Wohnhaus (A), Anbau (a1) und Anbau (a2) **bebaute Grundstück Flst. 317/1** zu 0,0248 ha, **in 97236 Randersacker, Maingasse 15** wird zum Qualitätsstichtag **09.05.2023** eingeschätzt mit:

515.000,00 €

Die ermittelten Werte betragen:

Sachwert	85.000,00 €
Ertragswert	85.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelgarage mit Apartment (B) **bebaute Grundstück Flst. 317** zu 0,0086 ha, **in 97236 Randersacker, Maingasse 15** wird zum Qualitätsstichtag **09.05.2023** eingeschätzt mit:

85.000,00 €

8. Schlussbemerkung

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 10.08.2023

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

Anhang:

1.Literaturverzeichnis

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Stand 03/2021

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung. Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Stand 03/2021

Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2020

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherung- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelwertV, Bundesanzeigerverlag, 6. Auflage 2010

Sommer, Dr. Goetz, Kröll Ralf, Piehler Prof. Dr. Jürgen: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Haufe Verlag, Freiburg, Stand 2010

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

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

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.August 2020 (BGBl.1S.1728)

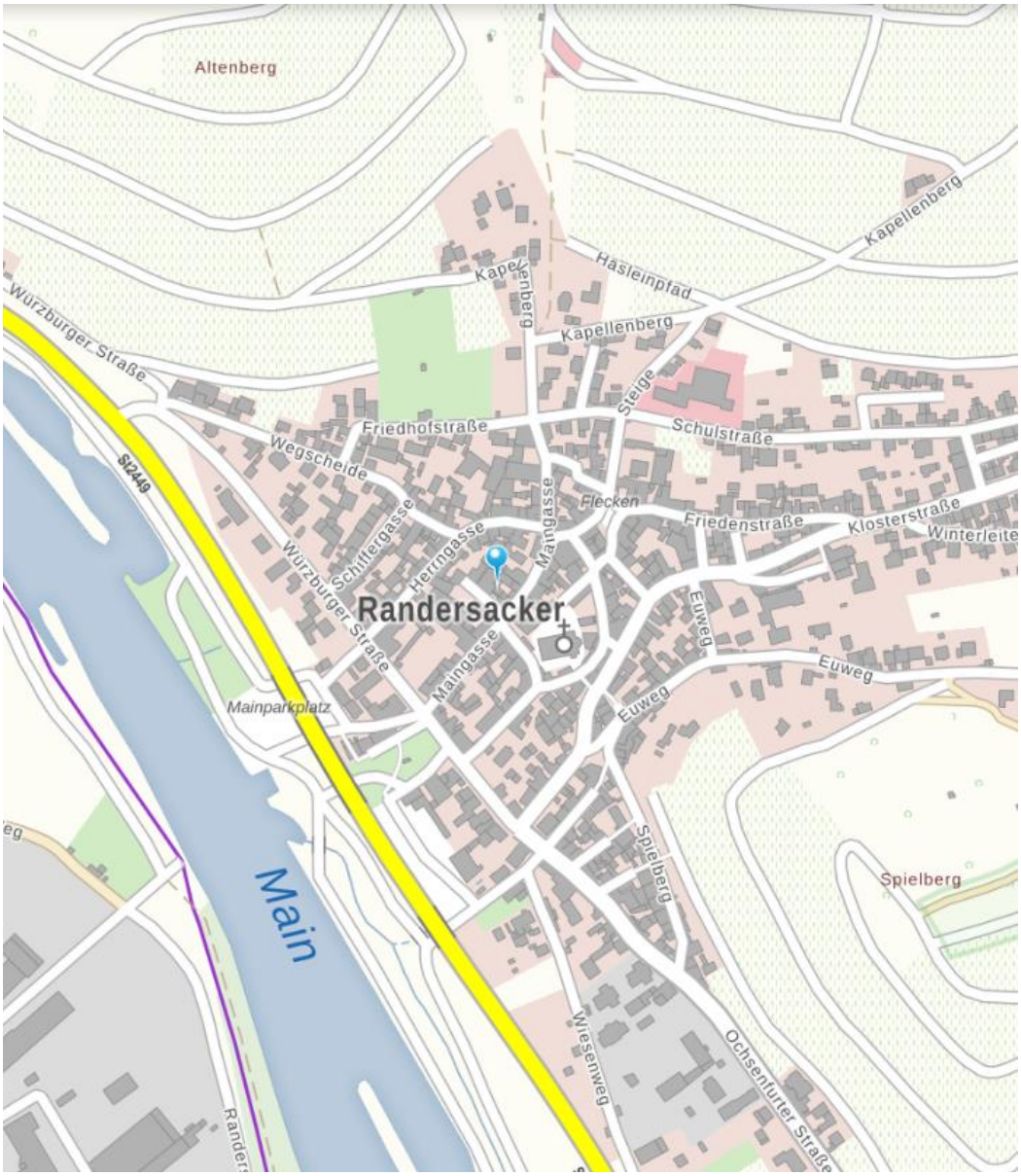
WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 (Kapitel 2.12.4)

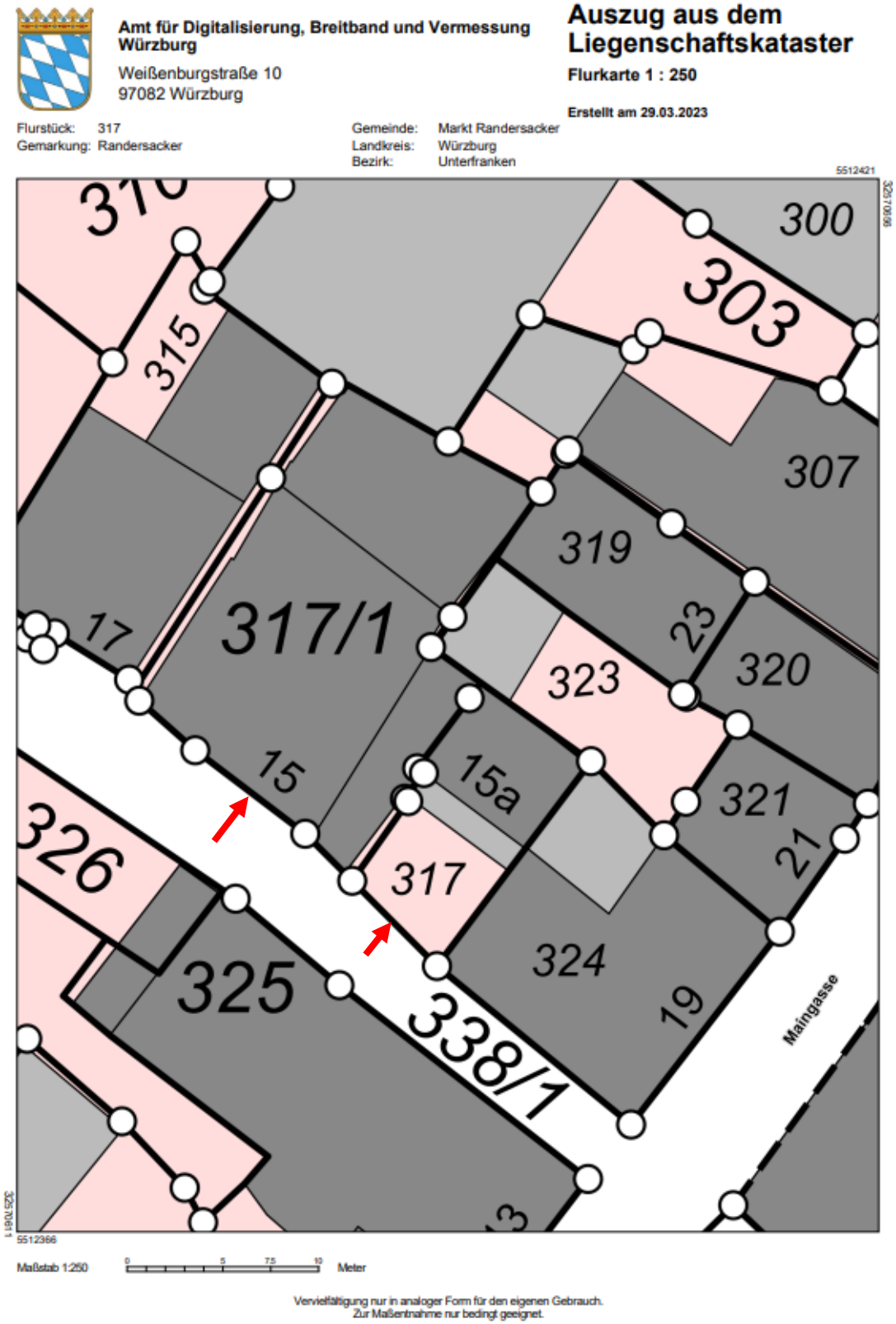
2. Ausschnitt aus der Strassenkarte

3. Ausschnitt aus der Ortskarte von Randersacker



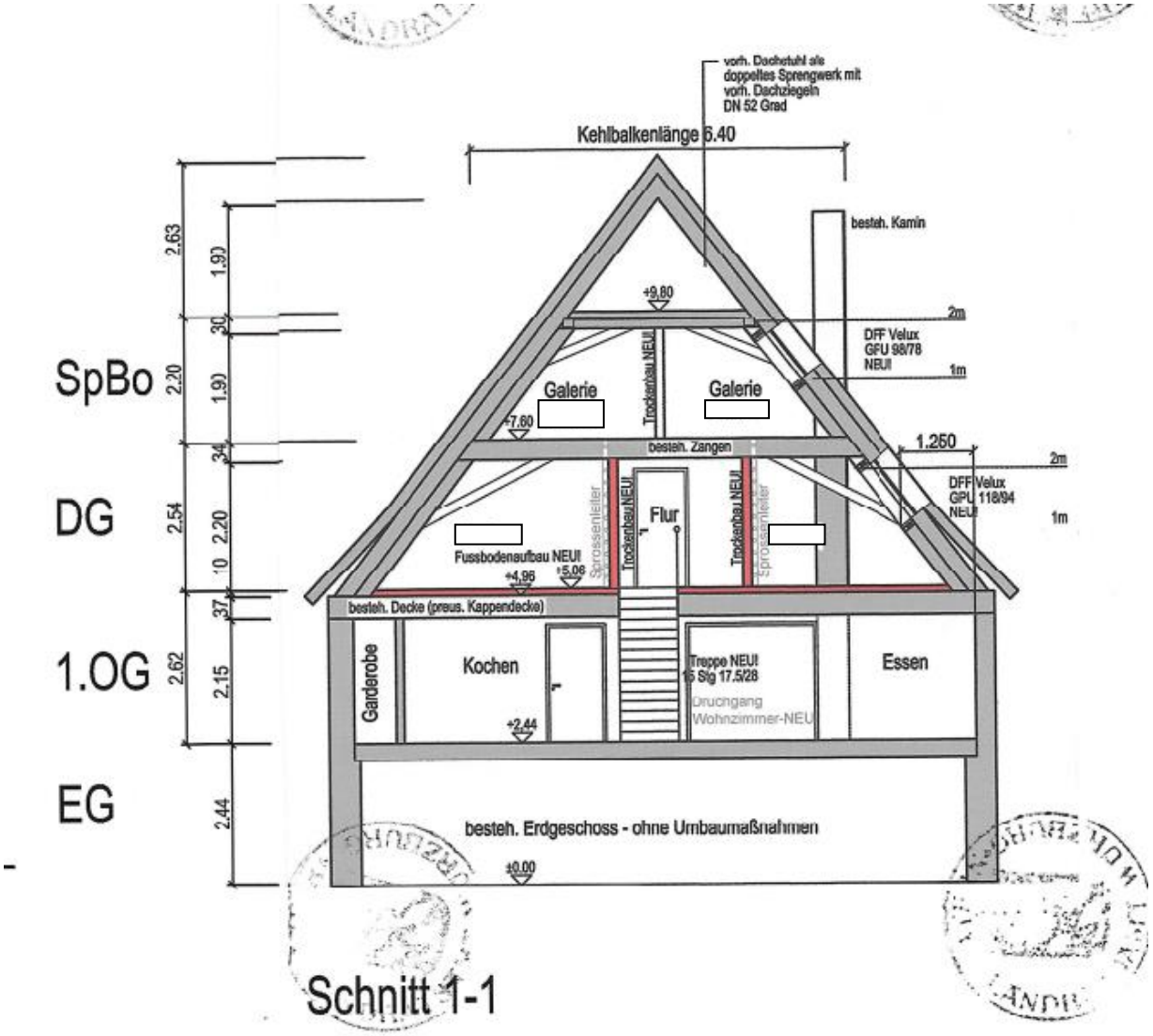
4. Amtlicher Lageplan

M 1 : 250 (Maßstab ist durch Kopieren verzerrt)



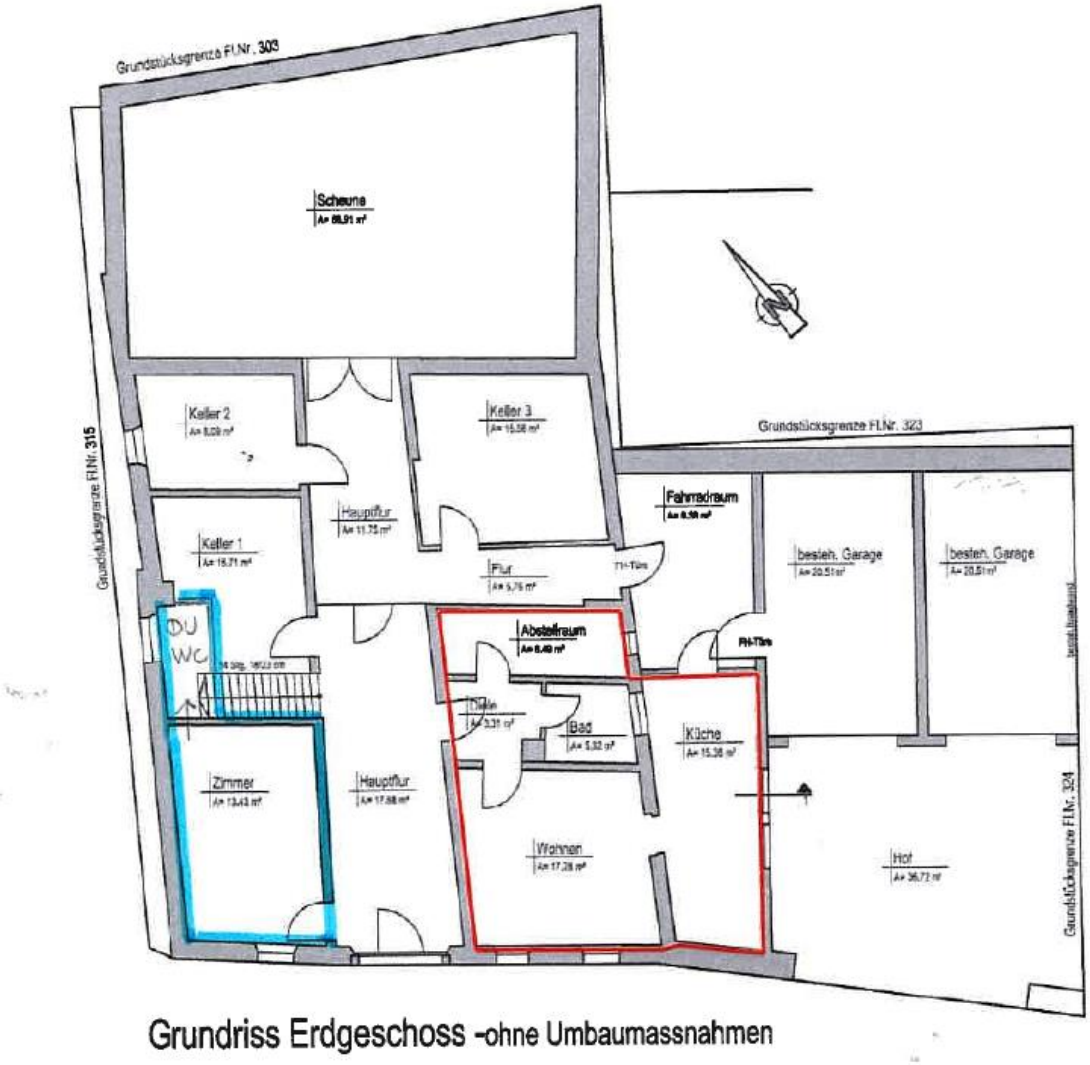
5. Zeichnungen - Fl.St. 317/1

Schnitt Wohnhaus (A)



5. Zeichnungen - Fl.St. 317/1

Erdgeschoss Wohnhaus (A)

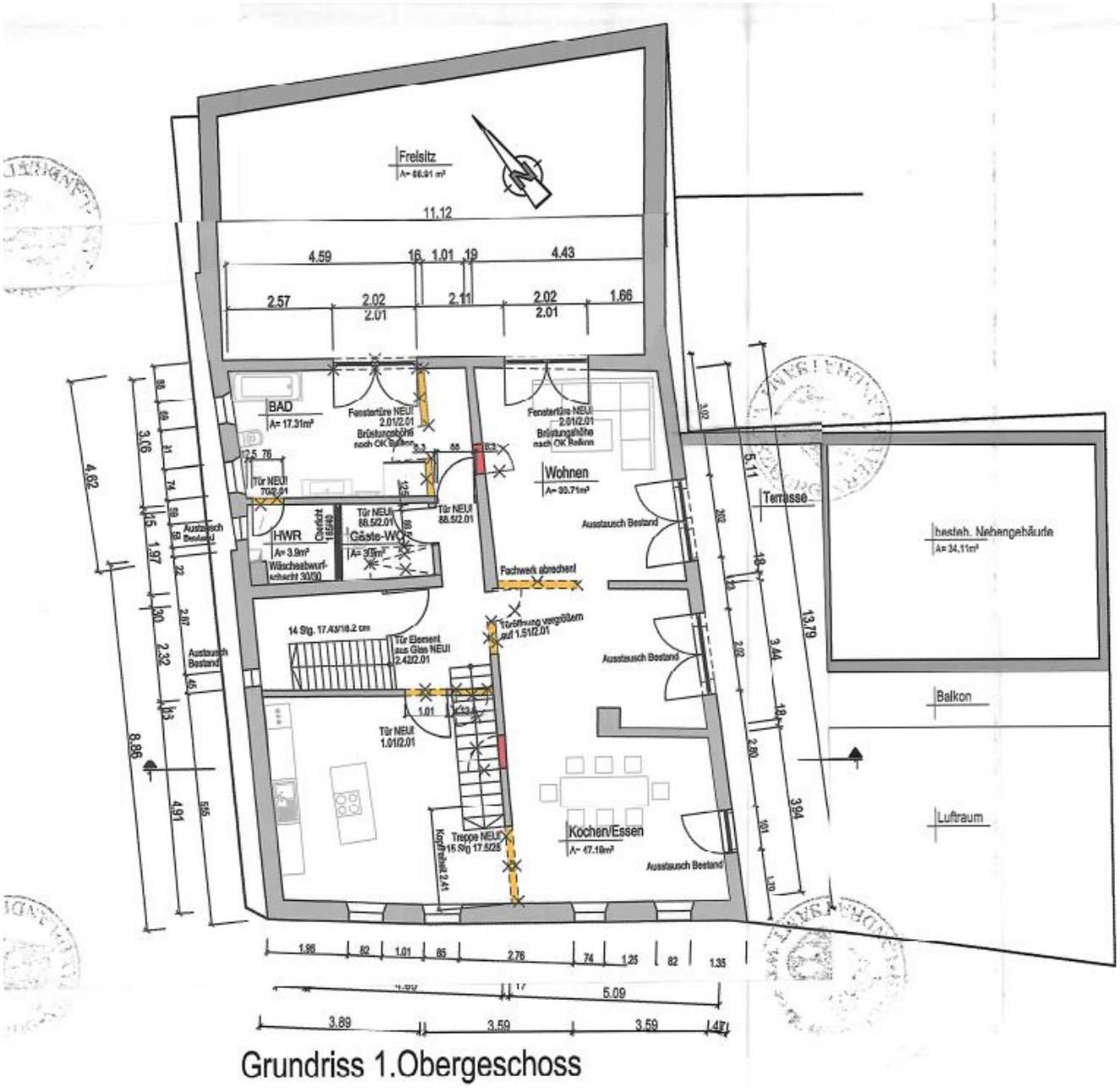


Grundriss Erdgeschoss -ohne Umbaumassnahmen

Apartment W3 **Wohnung W2**

5. Zeichnungen - Fl.St. 317/1

Obergeschoss Wohnhaus (A)

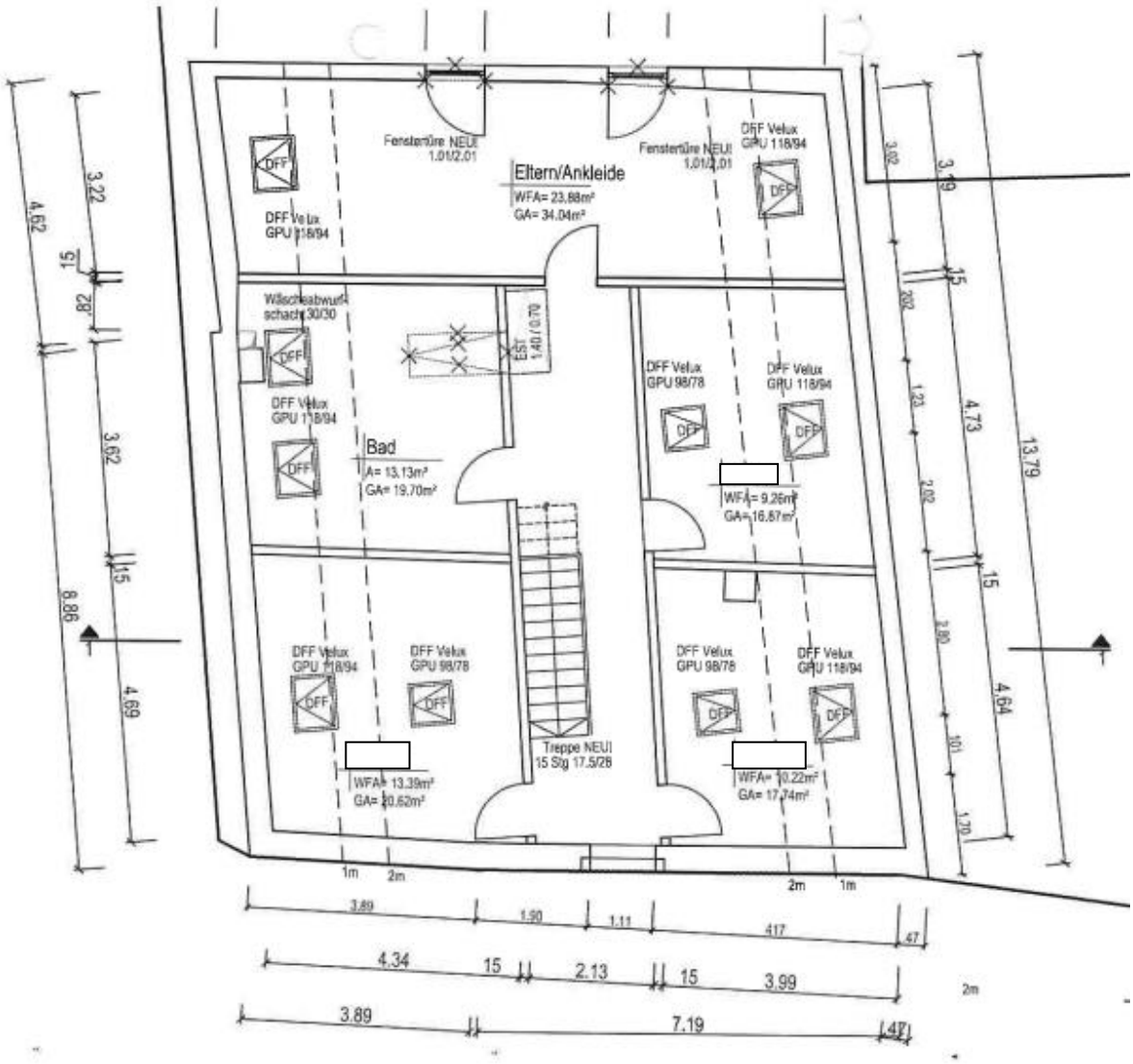


Grundriss 1.Obergeschoss

Wohnung W1/Teil 1

5. Zeichnungen - Fl.St. 317/1

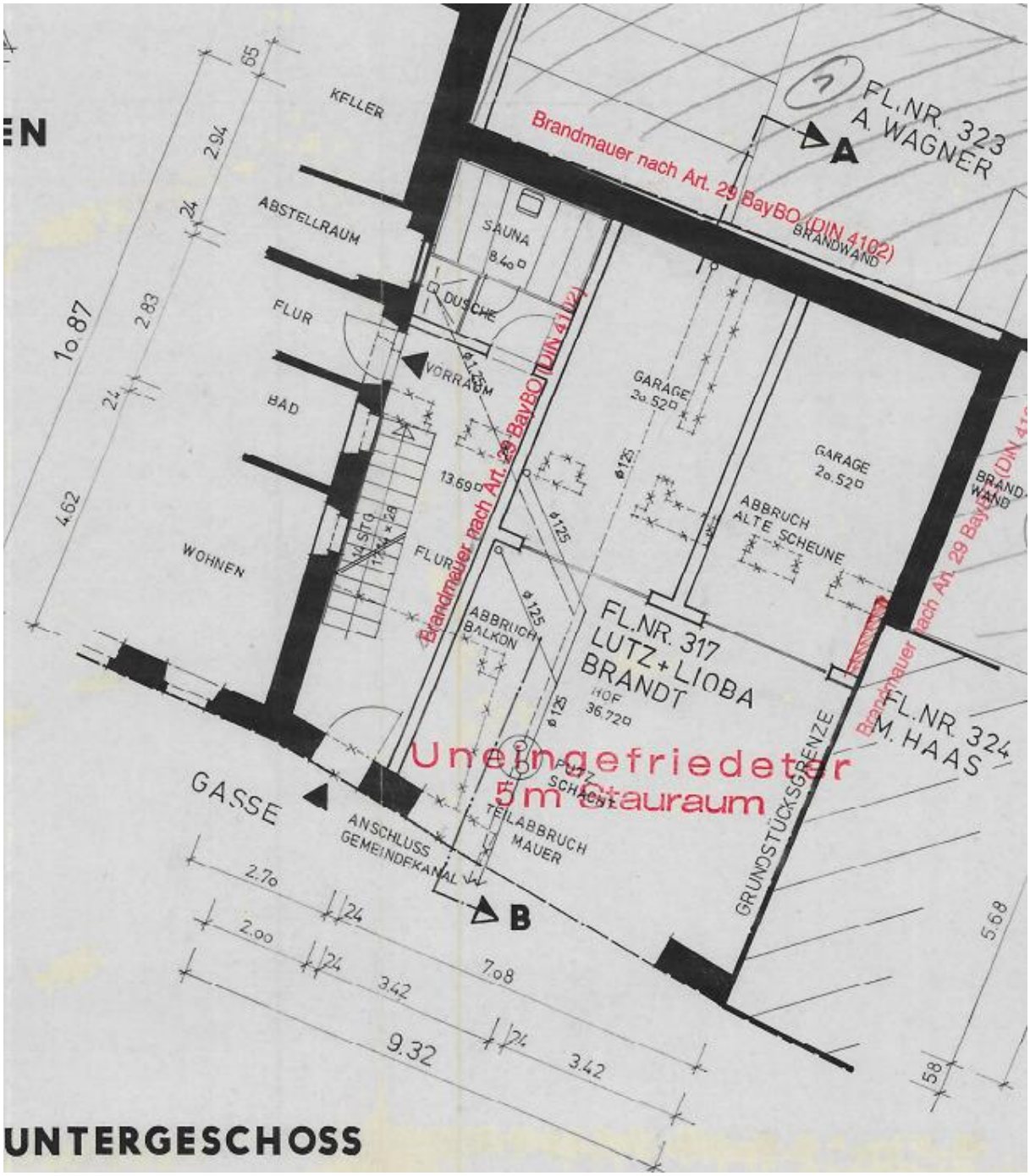
Dachgeschoss Wohnhaus (A)



Wohnung W1/Teil 2

5. Zeichnungen - **Fl.St. 317**

Grundriss Garagen (B) mit Stauraum

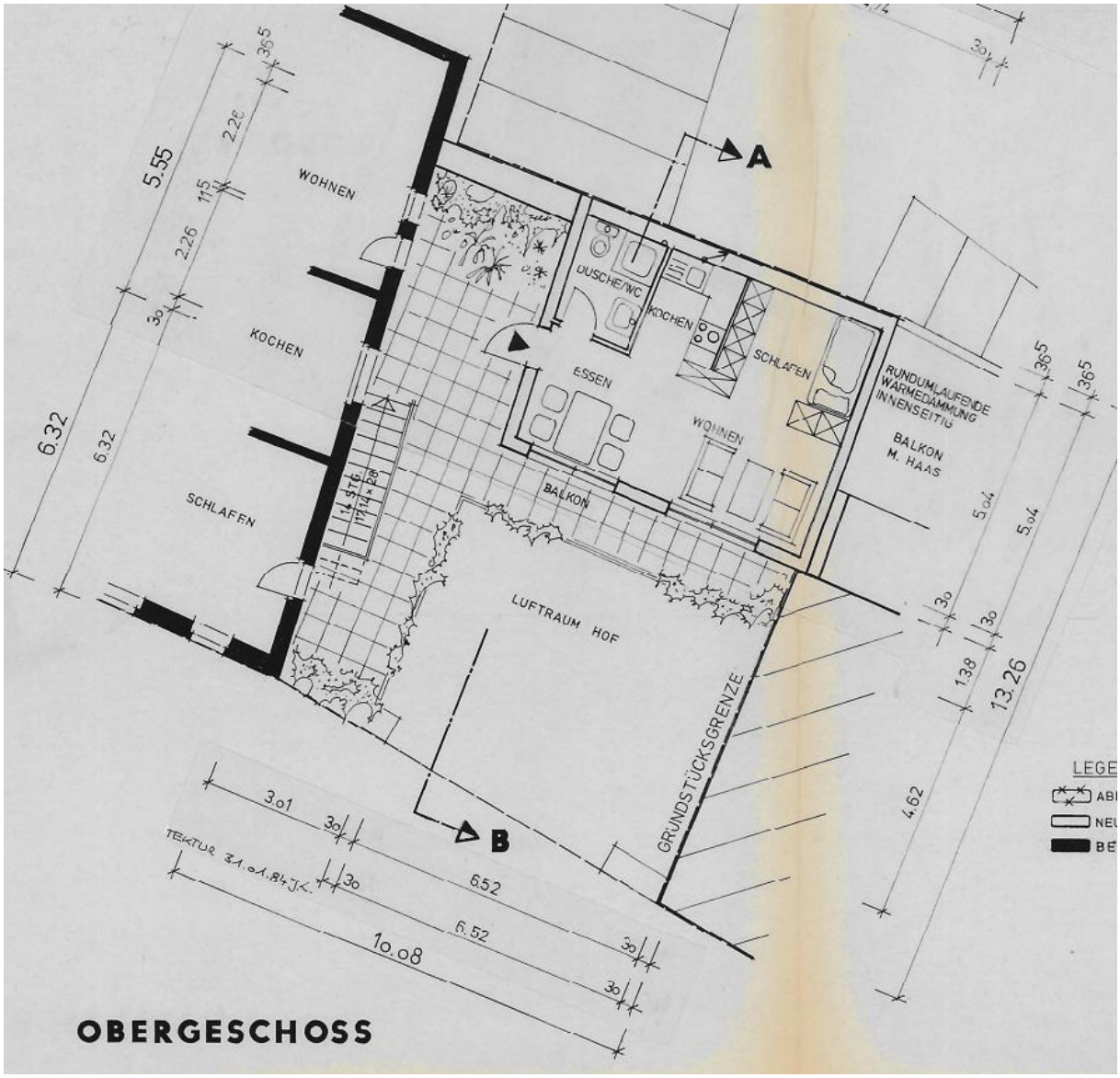


Auszug aus der Bauakte (Seite 148)

Der Bereich Flur ist heute Lagerraum, Sauna/Dusche ist Fahrradraum.

5. Zeichnungen - Fl.St. 317

Grundriss Apartment (B)



Aus der Bauakte 1984

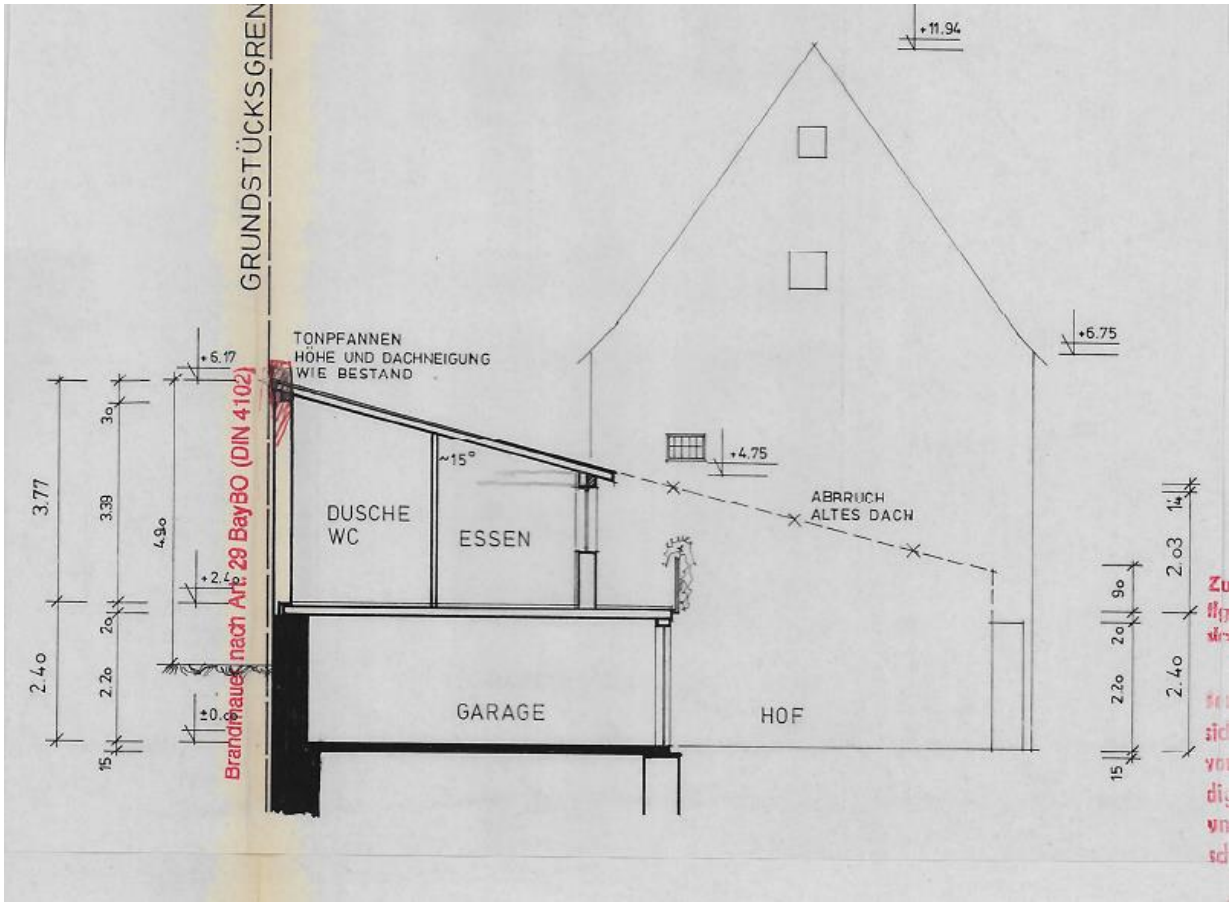
Die Treppe ist heute nicht mehr da; die Terrasse liegt vollständig auf Fl.St. 317/1.
Der eingezeichnete Balkon dient als einziger Zugangsweg zum Apartment auf Fl.St. 317.

Der einzige Zugangsweg zum Apartment auf Fl.St. 317 verläuft vom Vorplatz über eine Stahltreppe, den Balkon und über die Terrasse des Hauses Nr.15..

In der Realität wird der vordere und hintere Terrassenbereich durch Stellwände getrennt.

5. Zeichnungen - Fl.St. 317

Schnitt



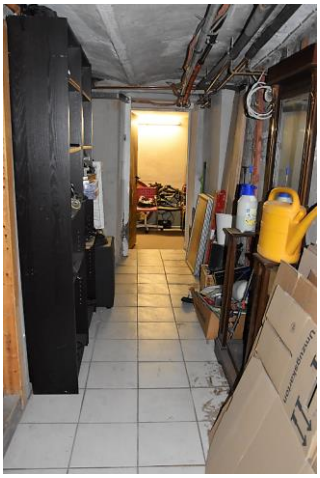
Aus der Bauakte 1984

6. Fotos

Partykeller

Wohnhaus (A) - Fl.St. 317/1

Hausrückseite mit Balkon



Impressionen aus dem EG

Garagen (B) auf Fl.St. 317	
	Apartment im DG
	Garagen im EG.
	Überdachter Sitzplatz über Anbau a2 (= Fl.St. 317/1) vor Apartment im DG. (= Fl.St. 317)