

Amtsgericht Schweinfurt
- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

GUTACHTEN

Auftraggeber :	Amtsgericht Schweinfurt–Abteilung für Immobilienvollstreckung
Aktenzeichen:	801 K 26/24
Gutachtennummer:	G7 – 02.10.2024
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 35, Anlagenzahl: 6
Gutachtenausfertigungen:	1
Wertermittlungstichtag:	02.10.2024
Zu bewertende Objekte:	- Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2, Fl.-Nr.: 421 - Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.: 421/1.

Geschätzter Verkehrswert Fl.-Nr.: 421 u. 421/1: **196.000,00 EUR**

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher
Straße, Fl.-Nr.: 421/1.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
	GUTACHTENAUFTRAG.....	4
	AUFTRAGGEBER	4
	GLÄUBIGER-/IN, VERFAHRENSBEVOLLMÄCHTIGTE.....	4
	ANTRAGSTELLERIN/ANTRAGSGEGNER.....	4
	WEITERE BETEILIGTE	4
	EIGENTÜMER	4
	NUTZER	4
	ORTSBESICHTIGUNG	4
	WERTERMITTLUNGSSITZTAG	5
	WESENTLICHE ARBEITSUNTERLAGEN/AUSKÜNFTE.....	5
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten</i>	<i>5</i>
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten.....</i>	<i>5</i>
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Bauplanungsrecht</i>	<i>5</i>
	<i>Bauordnungsrecht.....</i>	<i>6</i>
	<i>Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten.....</i>	<i>6</i>
	<i>Grunddienstbarkeiten.....</i>	<i>6</i>
	<i>Entwicklungszustand</i>	<i>7</i>
	<i>Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand</i>	<i>7</i>
	<i>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.....</i>	<i>7</i>
	<i>Bauauflagen - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i>	<i>7</i>
	LAGE	7
	<i>Regional.....</i>	<i>7</i>
	<i>Örtlich.....</i>	<i>8</i>
	<i>Größe</i>	<i>9</i>
	<i>Gestalt.....</i>	<i>9</i>
	<i>Topographie.....</i>	<i>9</i>
	<i>Altlasten</i>	<i>9</i>
	BEBAUUNG	10
	<i>Baujahr.....</i>	<i>10</i>
	<i>Konzeption</i>	<i>10</i>
	<i>Zusammenfassung des Gebäudezustands</i>	<i>14</i>
	WERTERMITTLUNG	15
	VERKEHRSWERTDEFINITION	15
	VERFAHRENSÜBERSICHT	15
	BODENWERT	16
	SACHWERTWERTERMITTLUNG.....	17
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	21
	VERKEHRSWERT FL.-NR.: 421 U. 421/1	24
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	25
	ANLAGEN	26
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE.....	26
	ANLAGE 2: LAGEPLAN	27
	ANLAGE 3: GRUNDRISS	28

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
 Fl.-Nr.: 421
 - Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
 421/1.

ANLAGE 4: ANSICHTEN	30
ANLAGE 5: SCHNITTE	31
ANLAGE 6: FOTOS – AUßENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97656 OBERELSBACH, UNTERELSBACHER STRAßE 2, FL-NR.: 421.	33

1. Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag

Der Verkehrswert der Flurstücke

- Fl.-Nr.: 421 in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2
- Fl.-Nr.: 421/1, in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße wurde

Wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft geschätzt.

Die genannten Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Oberelsbach Blatt 5848 beide unter der Lfd.-Nr.: 1 eingetragen, so dass es sich im Rechtssinn um ein Grundstück handelt, für welches ein gemeinsamer Verkehrswert ermittelt wird.

Auftraggeber

Amtsgericht Schweinfurt

Abteilung für Immobiliervollstreckung

Az.: 801 K 26/24

Rüfferstraße 1

97421 Schweinfurt

Gläubiger-/in, Verfahrensbevollmächtigte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Antragstellerin/Antragsgegner

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Weitere Beteiligte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Eigentümer

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Nutzer

Das Wohnhaus auf dem Flurstück 421 war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 02.10.2024, vom Antragsgegner bewohnt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 02.10.2024 von 13:00 bis 13:30 Uhr durchgeführt.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen
- Antragstellerin
- Prozessbevollmächtigter der Antragstellerin

Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 02.10.2024 festgelegt.

Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

- Grundbuchauszug – Amtsgericht Bad Neustadt a. d. Saale, Grundbuch von Oberelsbach, Blatt 5848, bereit gestellt durch das Amtsgericht Schweinfurt, den Auftraggeber des Gutachtens.
- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt/Saale am 02.09.2024.
- Die Grundrissabmessungen des Wohnhauses auf dem Flurstück 421 sind der entsprechenden Baugenehmigung entnommen worden.
Ein Präzisionsaufmaß ist nicht erstellt worden. Die Bauantragsmappe wurde von der Markt – Bauamt – Sachbearbeiterin Frau Eva Hergenhan - zum Zwecke der Gutachtenbearbeitung in digitaler Form (pdf-Datei, Zusendung am 16.10.2024) zur Verfügung gestellt.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden beim Markt Oberelsbach und beim Landratsamt Rhön - Grabfeld eingeholt.
- Die Bodenrichtwertauskunft basiert für die Flurstücke 421 u. 421/1 auf den Veröffentlichungen zu Bodenrichtwerten (Stichtag 01.01.2024). Zudem wurde im Zuge der Bodenwertbestimmung der Gutachterausschuss des Landkreises Rhön-Grabfeld, Herr Klenkert, am 22.10.2024, um 15:24 Uhr, telefonisch konsultiert.

2. Rechtliche Grundlagen

Privatrechtliche Situation

Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Betreffend die Flurstücke 421 u. 421/1 war aus dem Grundbuch von Oberelsbach, Blatt 5848 zum Wertermittlungsstichtag, dem 02.10.2024, in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragung vorhanden.

Des Weiteren ist anzumerken, dass Grundbucheintragungen der zweiten und dritten Abteilung in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

Das Vorhandensein von Rechten und Lasten, die aus dem Grundbucheintrag nicht hervorgehen, ist nicht bekannt.

Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festlegungen im Flächennutzungsplan

Existiert.

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Bauverwaltung von Oberelsbach, Frau Eva Hergenhan, am 16.10.2024, sind die Flurstücke 421 u. 421/1 im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) gemäß BauNVO §1 Abs.2 Nr. 5 u. §5 dargestellt.

Festlegungen im Bebauungsplan

Existiert nicht.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen

1971: „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage“ auf dem Flurstück 421; Baupl. Verz. Gde.: 3/71; Bauverzeichnis-Nr. Landratsamt Rhön – Grabfeld in Bad Neustadt a. d. Saale: LRA Nr.: II/7 112/71. Baugenehmigung erteilt am 07.10.1971.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Abwasserbeseitigung

- Entwässerungssatzung (EWS) des Marktes Oberelsbach vom 09.06.2020.
- Entwässerungssatzung (EWS) des Marktes Oberelsbach vom 07.02.2003.
- Beitrags-u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Oberelsbach (BGS-EWS), vom 07.02.2003.

Wasserversorgung

- Wasserabgabesatzung (WAS) des Marktes Oberelsbach vom 29.07.2019.
- Wasserabgabesatzung (WAS) des Marktes Oberelsbach vom 08.05.2017.
- Wasserabgabesatzung (BGS – WAS) des Marktes Oberelsbach vom 08.05.2017.
- Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtungen des Marktes Oberelsbach (VBS/WAS) vom 20.10.2014.

Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten

Fl.-Nr.: 421: Denkmalschutz existiert nicht. Keine Hinweise auf Abstandsübernahmen aus Bauakte ersichtlich.

Fl.-Nr.: 421/1. Verkehrsfläche, keine Hinweise auf Baulasten.

Grunddienstbarkeiten

Fl.-Nr.: 421

Betreffend das Flurstück 421 war im Grundbuch von Oberelsbach, Blatt 5848 zum Wertermittlungstichtag, dem 02.10.2024, in Abteilung II des Grundbuches, keine Eintragung von Grunddienstbarkeiten vorhanden.

Fl.-Nr.: 421/1

Betreffend das Flurstück 421/1 war im Grundbuch von Oberelsbach, Blatt 5848 zum Wertermittlungstichtag, dem 02.10.2024, in Abteilung II des Grundbuches, keine Eintragung von Grunddienstbarkeiten vorhanden.

Entwicklungszustand

Die Beurteilung des Entwicklungszustandes für die Flurstücke 421 u. 421/1 erfolgte in Anlehnung an das Telefonat mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Rhön-Grabfeld, Herr Klenkert, am 22.10.2024, um 15:24 Uhr.

Fl.-Nr.: 421:

Gemäß §3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 421 der Flächenkategorie „Baureifes Land“ zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 914 m², die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Fl.-Nr.: 421/1:

Gemäß §3 Abs.3 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 421/1 unter Beachtung der geringen Flächengröße von 3 m² der Flächenkategorie „Rohbauland“ zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 3 m², welche dem Flurstück 421 in östlicher Richtung entlang der Unterelsbacher Straße vorgelagert ist und in Anbetracht der geringen Größe eigenständig nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nicht nutzbar ist.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Gemeinde Oberelsbach – Bauamt – Frau Eva Hergenhan am 16.10.2024, wurde in Bezug auf Abgaben und Beiträge Folgendes mitgeteilt: „Derzeit sind keine offenen Rückstände vorhanden. Lediglich die Endabrechnung der Optimierung und Erweiterung der Wasserversorgung steht noch aus, die Bescheide hierfür ergingen jedoch noch nicht.“

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Fl.-Nr.: 421 Wohnhaus in der Unterelsbacher Straße 2 in 97656 Oberelsbach:

Gemäß schriftlicher Auskunft (Email) des Landratsamtes Rhön - Grabfeld – Wohnraumförderung– Frau Ruppert am 22.10.2024, 11:46 Uhr, wurde mitgeteilt, dass für das Gebäude in Oberelsbach keine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht.

Bauauflagen - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Nach Angabe des Marktes Oberelsbach – Bauamt – Frau Eva Hergenhang am 16.10.2024 (Email) liegen keine baubehördlichen Beschränkungen vor. Die Bewertungsobjekte mit den Flurnummern 421 und 421/1 liegen jedoch innerhalb des Sanierungsgebiets Altort Oberelsbach, für das ein Gestaltungshandbuch erlassen wurde. Nähere Infos hierzu finden Sie unter: <https://www.oberelsbach.de/bauen-wohnen/bauen-in-oberelsbach/foerderung>

Lage

Regional

Die Bewertungsobjekte liegen in Nordbayern, im unterfränkischen Landkreis Rhön – Grabfeld, im Markt Oberelsbach/OT Oberelsbach.

Bezogen auf den Ortsteil Oberelsbach liegen die Flurstücke 421 u. 421/1 im süd-/östlichen Bereich und werden jeweils an der östlichen Seite flankiert von der Unterelsbacher Straße, welche innerorts die Weiterführung der Staatsstraße St 2289 bildet.

Die Bevölkerungszahlen des Marktes Oberelsbach sind am 16.10.2024 um 18:00 Uhr vom Markt Oberelsbach, Bauamt, Frau Eva Hergenhan, per E-Mail übermittelt worden und präsentieren sich, abgesehen von kleineren Schwankungen, im Verlauf der vergangenen fünf Jahre relativ stabil:

Einwohnerzahlen des Marktes Oberelsbach.

Datum	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Bevölkerungszahl	2.678	2.654	2.663	2.670	2.674

Gründe hierfür mögen zum einen das Vorhandensein von öffentlichen Bildungseinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule sein. Zudem gibt es im Ortsteil Oberelsbach Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Metzger, Kfz-Werkstätte u. Bank). Die medizinische Grundversorgung erfolgt durch ortsansässige Praxen für Allgemeinmedizin, Zahnmedizin und Apotheke. Umfangreichere Versorgungsangebote sind im ca. 15 km entfernten Mellrichstadt oder in Bad Neustadt (Distanz ca. 18 km) vorhanden. Erwähnenswert ist ebenfalls, dass eine Umweltbildungsstätte in Oberelsbach ihren Sitz hat. Die Erreichbarkeit des Ortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist per Bus gegeben, unterliegt jedoch starken Einschränkungen. Ein Bahnanschluss existiert nicht.

Die nächstmögliche Zufahrt zur Autobahn befindet sich in Mellrichstadt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass sich Oberelsbach zwar abseits der größeren Zentren befindet, jedoch eine Grundversorgung für die Belange des täglichen Bedarfs aufweist. Der staatlich anerkannte Erholungsort profitiert von der landschaftlich reizvollen Lage im Biosphärenreservat der bayerischen Rhön. In Bezug auf Sport und Freizeit bieten sich sowohl Unternehmungen im Freien als auch Aktivitäten in den örtlichen Vereinen an. Einkauffmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.

Örtlich

Die zu bewertenden Flurstücke 421 u. 421/1 befinden innerorts im nord-/östlichen Randbereich von Oberelsbach. Gemäß der telefonischen Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Rhön – Grabfeld, Herr Klenkert, am 22.10.2024, um 15:24 Uhr, präsentiert sich das Flurstück **421** in Anbetracht seiner örtlichen Lage, Größe und Grundstückszuschnitt trotz des nicht vorhandenen Bebauungsplans mit seinen charakteristischen Eigenschaften eher als ein Grundstück, wie es in Neubaugebieten oder Siedlungsgebieten zu finden ist. Der rechnerische Wertansatz für Grundstücke im Altortbereich ist im vorliegenden Fall unzureichend. In der Gesamtbetrachtung, kristallisiert sich für das Flurstück 421 ein Bodenrichtwert in Höhe von 40 €/m² heraus, welcher den Lärmeintrag durch die östlich vorbeiführende Unterelsbacher Straße mitberücksichtigt.

Das Flurstück **421/1**, dessen Größe sich auf 3 m² beschränkt und sich in süd-/östlicher Richtung an das Flurstück 421 anschließt, ist aufgrund seiner geringen Größe allein nicht verwertbar. Gemäß der Aussage des Gutachterausschusses, Herr Klenkert, am 22.04.2024, um 15:24 Uhr,

bildet im Fall der Bodenwertermittlung des Flurstücks 421/1 ein symbolischer Ansatz von ca. 10 €/m² das genannte Grundstück hinreichend ab.

Grundstück

Größe

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentümersnachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2, Fl.-Nr.: 421, eine amtliche Fläche von 914 m². Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 421 im Grundbuch „Gebäude- und Freifläche“ eingetragen.

Fl.-Nr.: 421/1:

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentümersnachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.: 421/1, eine amtliche Fläche von 3 m². Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 421/1 im Grundbuch „Verkehrsfläche“ eingetragen.

Gestalt

Fl.-Nr.: 421

Annähernd trapezförmig.

Fl.-Nr.: 421/1

Schmäler Grundstücksstreifen.

Topographie

Fl.-Nr.: 421

Das zu bewertende Flurstück 421 befindet sich im Vergleich zum südlich angrenzenden Grundstück 440 in erhöhter Lage und wird zur Überwindung des Höhenunterschiedes durch eine Stützmauer abgefangen. Das Flurstück 421 selbst ist annähernd eben.

Fl.-Nr.: 421/1

Annähernd eben.

Altlasten

In Bezug auf Altlasten wurde vom Landratsamt Rhön-Grabfeld, Sachbearbeiter Herr Tom Raschert, mit dem Schreiben vom 16.10.2024 folgende Auskunft erteilt:

Die Grundstücke Fl.-Nr. 421 u. 421/1 der Gemeinde und Gemarkung Oberelsbach wurden im Altlastenkataster (ABuDIS) nachgesucht. Bei diesen Flurnummern konnte kein Eintrag vorgefunden werden. Somit ist derzeit kein Altlastenverdacht zu besorgen.

Bebauung

Baujahr

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus

1971: „Wohnhaus“; Bauverzeichnis-Nr. Gde: 3/1971; LRA Nr.: II/7 – 112/71. Baugenehmigung erteilt am 07.10.1971 durch das Landratsamt Rhön - Grabfeld.

Konzeption

Fl.-Nr.: 421- Wohnhaus:

Laut Baugenehmigung aus dem Jahr 1971 nahezu vollständig unterkellertes unterkellertes Wohnhaus mit Kellergeschoss und Erdgeschoss. Einem Dachgeschossausbau steht die geringe Höhe der Dachkonstruktion entgegen.

Erdgeschoss – EG:

Wohnhauseingang auf der Ostseite, über mehrere Treppenstufen zugänglich.

Raumaufteilung EG: Flur, Diele, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer – angeordnet an der östlichen Grundstücksflanke. Dahinter liegend Schlafbereich mit Tageslichtbad, sowie Elternzimmer, zwei Kinderzimmer und Abstellraum. Die Terrasse ist im Bereich Süd-/West angeordnet. Im Bereich Nord-/Ost befindet sich laut Planzeichnung noch ein Geräteraum.

Kellergeschoss – KG:

Laut Planzeichnung der Baueingabe ist das KG separat zugänglich über eine Treppe an der Südseite des Wohnhauses.

Raumaufteilung: Innentreppe, Heizungstechnik und Bastelraum an der östlichen Wohnhausflanke. Dahinter Öllager, sowie vier weitere Kellerräume.

Eine Innenbegehung wurde nicht zugelassen. Aussagen zu einer vom Baueingabeplan abweichenden Bauausführung sind nicht möglich.

Fundamentierung

Fl.-Nr.: 421:

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 02.10.2024, frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen-u. Einzelfundamente).

Fl.-Nr.: 421/1:

Existiert nicht - Verkehrsfläche.

Bodenplatten

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus: Entsprechend der üblichen Art der Bauausführung von Neubauten zur Zeit der Erbauung ist von einer betonierten Bodenplatte auszugehen.

Fl.-Nr.: 421/1 – existiert nicht.

Außenwände

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus:

KG laut Bauschreibung der Baueingabeplanung von 1971 – Schwerbetonsteine. Geschosswände außen Bimsblock.

Fl.-Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Innenwände

Fl.-Nr.: 421 Wohnhaus: Geschosswände innen aus Gittersteinen laut Baueingabeplanung von 1971.

Fl.-Nr.: 421/1 – existiert nicht.

Geschoßdecke

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus: Decke über KG laut genehmigter Baueingabe von 1971 aus Stahlbeton, 19 cm dick.

Fl.-Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Treppen

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus: Stahlbeton gemäß genehmigter Baueingabe von 1971.

Fl.-Nr.: 421/1: existiert nicht.

Dach

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus: Walmdach - Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.

Fl.-Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Heizung

Fl.-Nr.: 421 Wohnhaus:

Bei der Ortsbegehung, welche am 02.10.2024 stattgefunden hat, wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Zentralheizung/Ölzentralheizung – siehe Messbescheinigung unten.

Fl.-Nr.: 421/1: Existiert nicht.

.

12

Sanitär/Warmwasser

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus:

Innenbesichtigung nicht zugelassen. Keine weiteren Angaben.

Fl.- Nr.: 421/1: existiert nicht.

Elektrik

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus:

Innenbesichtigung nicht zugelassen, keine Angaben in Hinblick auf Erneuerung der technischen Anlagen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Fenster

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus:

Überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung der Farbe weiss im EG. Teilweise noch Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus der Zeit der Erbauung.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Türen

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus:

Hauseingangstür aus Holz. Keine Angaben zur Art und Ausführung der Türen im Inneren - keine Innenbegehung zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Fußbodenbeläge

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus:

Keine Angaben zu aktueller Art und Ausführung – keine Innenbegehung zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Wandverkleidung innen

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus:

Keine Angaben zu aktueller Art und Ausführung – keine Innenbegehung zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Deckenverkleidungen

Fl.-Nr.: 421: Wohnhaus:

Keine Angaben zu aktueller Art und Ausführung – keine Innenbegehung zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Fassade

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus - Verputzt, Sockelbereich gefliest.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Hausschwamm

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus: Keine Angaben, Innenbegehung nicht zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Schimmelpilz

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus: Keine Angaben, Innenbegehung nicht zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Sonstige Einbauten/Maschinen

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus: Keine Angaben, Innenbegehung nicht zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Gewerbebetrieb

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus: Keine Angaben, Innenbegehung nicht zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Fremdeigentum

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus: Keine Angaben, Innenbegehung nicht zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Zusammenfassung des Gebäudezustands

Zustand Fundamentierung

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus:

Gemäß den vorliegenden Baueingabeplanungen ist eine ordnungsgemäße Gründung in frostfreier Tiefe erfolgt. Das Vorhandensein von Gebäudeschiefstellungen konnte bei der Ortsbegehung mit bloßem Augenschein nicht festgestellt werden. Bodenabgrabungen zur Überprüfung des Fundamentierungszustandes hätten den Gutachtenrahmen überschritten und sind aus diesem Grund nicht erfolgt. Eine Haftung hinsichtlich des Zustandes der Fundamentierung wird von der Gutachterin ausgeschlossen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Zustand Gebäudehülle

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus:

Intakte Gebäudehülle gemäß Augenscheinbegutachtung von außen am 02.10.2024.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Zustand Dach

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus:

Gemäß Augenscheinbegutachtung von außen am 02.10.2024 regensicher.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Zustand Heizung

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus:

Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Zustand Außenanlagen

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus:

Leichter Wartungsstau. Die Nebengebäude im Außenbereich werden in den weiteren Betrachtungen den Außenanlagen zugeordnet.

Fl.- Nr.: 421/1: Lebender Zaun, Grünbewuchs.

Zustand innen

Fl.-Nr.: 421 - Wohnhaus:

Keine Angaben, Innenbegehung nicht zugelassen.

Fl.- Nr.: 421/1: Existiert nicht.

Wertermittlung

Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der zum Bezugszeitpunkt der Verkehrswertermittlung auf dem Immobilienmarkt zu erzielen wäre. Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung bilden hierbei die rechtlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des zu bewertenden Objekts, sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Des Weiteren erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Verfahrensübersicht

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) definiert drei Wertermittlungsverfahren:

- 1.) Vergleichswertverfahren (§§24-26 ImmoWertV21)
- 2.) Ertragswertverfahren (§§27–34 ImmoWertV21)
- 3.) Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV21)

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren als Grundlage für die Verkehrswertermittlung eignet sich für solche Immobilien, bei denen eine ausreichende Menge an Vergleichsobjekten vorhanden ist, die aufgrund ihrer Werthaltigkeit mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und verglichen werden können. Aus diesem Grund ist es sinnvoll das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken heranzuziehen. Weniger passend ist dieses Verfahren jedoch für Unikate, die aufgrund ihrer Lage und Konzeption speziell sind und deswegen nur unzureichend mit anderen Objekten abgeglichen werden können.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird dann angewendet, wenn für eine Immobilieninvestition die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Bei solchen Immobilieninvestitionen handelt es sich

meist um Wohnbauten ab drei Wohneinheiten, um gewerbliche Immobilien und Betreiberimmobilien wie z.B. Krankenhäuser, Freizeitimmobilien und Hotels.

Sachwertverfahren

Die Verwendung des Sachwertverfahrens ist dann sinnvoll, wenn die Immobilie eigen genutzt wird und nicht der Ertragsgedanke im Vordergrund steht. Dies trifft z.B. auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu, die zur Eigennutzung verwendet werden.

Verfahrenswahl

Fl.-Nr.: 421

Maßgebend ist im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren, da es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein Objekt handelt, dessen Konzeption auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist. Um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität hin zu überprüfen, wird das Bewertungsobjekt mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet. Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da für das zu bewertende Anwesen eine hinreichende Übereinstimmung mit anderen Objekten aufgrund seiner Besonderheiten nicht gegeben ist.

Fl.-Nr.: 421/1

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Telefonat, welches am 22.10.2024, um 15:24 Uhr, mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Rhön – Grabfeld, Herr Klenkert, geführt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass ein Flurstück mit einer Größe von lediglich 3 m² einzeln nicht verwertbar ist, generiert sich bei der Bodenwertermittlung ein symbolischer Ansatz von 10 €/m².

Die Flurstücke 421 u. 421/1 werden zunächst einzeln analysiert und betrachtet. Beide Flurnummern sind jedoch im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Oberelsbach Blatt 5848 unter der Lfd.-Nr.: 1 eingetragen, so dass es sich im Rechtssinn um ein Grundstück handelt, für welches ein gemeinsamer Verkehrswert ermittelt wird.

Bodenwert

Fl.-Nr.: 421 Wohnhaus:

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 421 in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2, umfasst eine Fläche von 914 m².

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss des Landkreises Rhön-Grabfeld veröffentlichten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2024). Diese sehen für Oberelsbach außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen (§34 BauGB) im Altort einen Wert in Höhe von 35,00 €/m² vor. Innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen (§30 BauGB) ist ein Wert von 50 €/m² angegeben. Im vorliegenden Fall liegt das Flurstück 421 zwar außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen. Aufgrund der Ortsrandlage des Flurstücks 421 und der Art der Bebauung bildet die Altortsituation das Grundstück nicht hinreichend ab; vielmehr weist das Flurstück 421 Übereinstimmungsmerkmale mit Grundstücken auf, wie sie in Neubaugebieten oder Siedlungsgebieten zu finden sind. Aus der Gesamtbetrachtung ergibt sich für das Flurstück 421 ein Bodenrichtwertansatz in Höhe von 40 €/m².

Für das Flurstück 421 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:

914 m² x 40,00 €/m² = 36.560 €.

Der Bodenwert wird gerundet mit **36.000 €** festgestellt.

Fl.-Nr.: 421/1

Für das Flurstück 421/1 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:

$3 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = 30 \text{ €}$.

Der Bodenwert wird gerundet mit **30 €** festgestellt.

Sachwertwertermittlung

Fl.-Nr.: 421

Bauwert Wohnhaus

Kostenkennwert – nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit, Kellergeschoss, Erdgeschoss und flach geneigtem Dach – Typ 1.03 – Standardstufe 2 - 825 €/m².

Anmerkung zum Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010), welche durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland wiedergeben. Die Normalherstellungskosten errechnen sich in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudestandard, Kostenkennwerten und weiteren Hinweisen. Beachtet werden muss außerdem, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, wohingegen der Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich entsprechend den Plänen der vorliegenden Baugenehmigung um ein nahezu vollständig unterkellertes Einfamilienwohnhaus, bei welchem nur das nord-/östliche Gebäudeeck ausgespart ist. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 §36 ist ein Regionalfaktor in die Berechnung mit- einzukalkulieren, welcher Modellparameter zur Anpassung an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist. Gemäß Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Rhön - Grabfeld ist hierfür ein Wert in Höhe von 1,0 anzusetzen. Dies führt zu einem Herstellungswert der baulichen Anlagen in Höhe von 825 €/m². Auf der Basis einer sachverständigen Würdigung der Standardmerkmale, welche in der ImmoWertV21, Anlage 4/III angegeben sind, ist für das Bewertungsobjekt ein Gebäudestandard der Stufe 2 maßgebend.

Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 2 ergibt sich für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 80-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses auf dem Flurstück 421 **320,32 m²**

Preisindex 3. Quartal 2024 (Basisjahr 2021= 100) 130,3

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I. Quartal 2024 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden)

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100)

70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2024:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2021 verwenden (vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2024).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungstichtag, dem 02.10.2024 (Basisjahr 2021 = 100)

x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2021 = 100)

Gebäudetyp 1.03 – Einfamilienwohnhaus unterkellert – Kostenkennwert 825 €/m² incl. Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor 1,0.

Indizierte Normalherstellungskosten:

130,3

_____ x 825 €/m² = 1,84 x 825 = 1.518,00 €/m²

70,8

BGF Wohnhaus = **320,32 m²**

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

320,32 m² x 1.518,00 €/m² = 486.245,76 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses wurde gerundet zu **486.000 €** festgestellt.

Ausstattungsstandard 2

Gesamtnutzungsdauer (GND) Wohnhaus 80 Jahre

Modernisierungspunkte 2, soweit durch Außenbegehung erkennbar (Fenstererneuerung), sowie Messprotokoll – Heizungstechnikerneuerung im Jahr 2014, damit kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Vgl. ImmoWertV 21, Teil 5, II:

Restnutzungsdauer (RND) = a x Alter²/GND - b x Alter + c x Gesamtnutzungsdauer (GND)

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,

Fl.-Nr.: 421

- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.: 421/1.

Restnutzungsdauer (RND) = $1,0767 \times 53^2/80 - 2,2757 \times 53 + 1,3878 \times 80$ ab relativem Alter von gemäß ImmoWert V 21 Tabelle 3 (vorh. Alter 66,25 % > 55 %)

Restnutzungsdauer (RND) = 28 Jahre

Alterswertminderung des Wohnhauses

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(80 - 28) \times 100}{80}$$

Alterswertminderung in % = 65,00 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 65,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

Geminderter Gebäudewert = Unverminderter Gebäudewert – Wertminderung [%] x unverminderter Gebäudewert

Geminderter Gebäudewert = 486.000 € - 65,00 [%] x 486.000 €

Geminderter Gebäudewert = 170.100,00 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Wohnhauses betragen gerundet **170.000 €**.

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:

Außenanlagen einfacher Art und Ausführung. Die Nebengebäude sind in den Außenanlagen inbegriffen. Die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen betragen gerundet **0 €**.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus **170.000 €**

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen **0 €**

Bodenwert (Fl.-Nr.: 42) **36.000 €**

Vorläufiger Sachwert NHK 2010 **206.000 €**

Marktanpassung

Sachwertfaktor: - 2 % - **4.120 €**

Der Markt Oberelsbach liegt im Landkreis Rhön-Grabfeld. Der Gutachterausschuss des Landkreises Rhön-Grabfeld hat nach eigenen Angaben keine Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren herausgegeben. Die Kaufkraft der nord-/östlich des Landkreises Rhön-Grabfeld liegenden, benachbarten Landkreise Schmalkalden-Meiningen u. Hildburghausen ist niedriger und differiert mit einer Abweichung in Höhe von ca. - 6%. In der Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Landkreises Hildburghausen, des Landkreise Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl des Jahres 2023 wird bei Sachwertfaktoren für Grundstücke bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 206.000 € und einem Bodenwertniveau von 40 €/m² ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,974 angegeben (vgl. <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/berichte-zum-grundstuecksmarkt>, Zugriff am 24.10.2024 um 15:30 Uhr).

In Anlehnung an die genannten Veröffentlichungen zu Sachwertfaktoren und ganzheitlicher Betrachtung, sowie sachverständiger Würdigung der Situation vor Ort, und der vergleichsweise höheren Kaufkraft des Landkreises Rhön -Grabfeld generiert sich ein Sachwertfaktor mit einem Wert in Höhe von 0,98 für die weitere Berechnung.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **201.880 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-

Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale **5.000 €**

(Risikoabschlag aufgrund nicht zugelassener Innenbegehung am Ortstermin, dem 02.10.2024)

Sachwert (Verkehrswert) **196.880 €**

Sachwert (Verkehrswert) Fl.-Nr.: 421

Der Sachwert des Flurstücks 421 beträgt gerundet insgesamt **196.000 €**.

Ertragswertermittlung

Fl.-Nr.: 421:

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit zugeführt wird, in welcher marktübliche Erträge erzielt werden ($124,88 \text{ m}^2 - 7,85 \text{ €/m}^2$). Die genannte Wohnfläche des Wohnhauses wurde aus den Baueingaben von 1971 ermittelt.

Hieraus ergeben sich für das Wohnhaus erzielbare Mieterträge wie folgt:

Kaltmiete Wohnraum: $124,88 \text{ m}^2 \times 7,85 \text{ €/m}^2\text{Mt.} = 980,31 \text{ €/Mt.}$

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Kaltmieten sind auf Grundlage einer Internetrecherche und Erfahrungswerten der Gutachterin ermittelt worden.

(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).

(vgl. www.immowelt.de).

(vgl. www.meinestadt.de)

(vgl. <https://www.miete-aktuell.de>)

§32 ImmoWertV21 – Ermittlung Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 298 €/Jahr je Wohngebäude bei Ein- u. Zweifamilienhäusern

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 15.11.2024 um 12:30 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand März 2024 = 120,2

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\begin{aligned} &[(\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}) \times 100] - 100 = \\ &[(120,2 : 101) \times 100] - 100 = 19,00 \% \end{aligned}$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

298 €/Jahr + 298 €/Jahr x 19,00 % = Verwaltungskosten angepasst

298 €/Jahr + 56,62 = Verwaltungskosten angepasst

354,62 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen gerundet 354,62 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: $124,88 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 11,70 \text{ €/m}^2\text{Jahr} = 1.461,10 \text{ €/Jahr}$ (Stand 01.01.2021)

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

1.461,10 €/Jahr + 1.461,10 €/Jahr x 19,00 % = Instandhaltungskosten angepasst

1.461,10 €/Jahr	+ 277,61 €/Jahr	= Instandhaltungskosten angepasst
1.738,71 €/Jahr		= Instandhaltungskosten angepasst
Die angepassten Instandhaltungskosten betragen gerundet		<u>1.738,71 €/Jahr</u>

3.) Mietausfallwagnis: $980,31 \text{ €/Mt} \times 12 \text{ Mt} \times 0,02 = \underline{235,27 \text{ €/Jahr}}$

Das Mietausfallwagnis beträgt gerundet 235,27 €/Jahr.

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 354,62 €/Jahr + 1.738,71 €/Jahr + 235,27 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 2.328,60 €/Jahr

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rhön - Grabfeld hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dies erforderte für das in Oberelsbach situierte Bewertungsobjekt den Zugriff auf Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen benachbarter Landkreise mit annähernd übereinstimmenden Größen zur Beschreibung der Kaufkraft.

Eingedenk dessen wurde im vorliegenden Fall der Bezug hergestellt zu der Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Freistaates Thüringen „Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2023 für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl“ (vgl. <https://tlbg.thueringen.de/ueber-uns/aktuelle-informationen/artikel/liegenschaftszinssaetze-und-rohertragsfaktoren-2023-fuer-das-gebiet-des-landkreises-hildburghausen-des-landkreises-schmalkalden-meiningen-und-der-kreisfreien-stadt-suhl>, Zugriff am 15.11.2024 um 16:00 Uhr), welcher für das genannte Gebiet einen mittleren Liegenschaftszins in Höhe von 3,11 % errechnet hat. Der genannte Liegenschaftszinssatz wurde zur Plausibilitätsprüfung mit den Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Stand: Januar 2024, verglichen. Darin wird für den Gebäudetyp A2 „freistehendes Einfamilienhaus EFH“, Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5% - 4,0 % angegeben.

Hieraus generiert sich für das Bewertungsobjekt (freistehendes Einfamilienhaus), das im Landkreis Rhön-Grabfeld mit vergleichsweise höherer Kaufkraft liegt, ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,0 % für die weitere Berechnung.

Bodenwert: 36.000,00 €

Restnutzungsdauer: 28 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n - 1) / [q^n \times (q - 1)]$

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 28 \text{ Jahre}$

$KF = 18,76$

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = $980,31 \text{ €/Mt} \times 12 \text{ Mt} = \underline{11.763,72 \text{ €/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 2.328,60 €/Jahr

Jährlicher Reinertrag **9.435,12 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

36.000 € x (949,09 €/(949,09 € + --- + ---)) x 3,0 % = -1.080,00 €/Jahr

Bodenwert x (Miete _{Bewertungsobjekt} + / (Miete _{Bewertungsobjekt} + --- + ---)) x Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = **8.355,12 €/Jahr**

Kapitalisierungsfaktor = 18,76

(bei einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor

Ertragswert der baulichen Anlage

des Wohnhauses = 8.355,12 €/Jahr x 18,76 = 156.742,05 €

Der Ertragswert des Wohnhauses beträgt gerundet 156.000 €.

Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 421 gerundet

Ertragswert Wohnhaus **156.000 €**

Bodenwert + **36.000 €**

Vorläufiger Ertragswert **192.000 €**

Zusätzliche Marktanpassung +/- 0 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert **192.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - **5.000 €**
 (Siehe boG oben)

Summe **187.000,00 €**

Ertragswert Flurstück 421 gesamt (gerundet) 187.000 €

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):

In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von einem ermittelten Bodenwert in Höhe 36.000 wird dieser in beide Richtungen um (+/-) 20% variiert. Wenn die sich daraus ergebende Veränderung des Ertragswertes die 7%-Grenze nicht überschreitet, ist das Ertragsgrundstück als nicht bodenwertlastig einzuordnen. Dies bedeutet wiederum, dass der

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
 Fl.-Nr.: 421
 - Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
 421/1.

Bodenwert für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als nicht entscheidungsrelevant anzusehen ist.

Bodenrichtwert	Ertragswert	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Bezogen auf den Bodenwert in Höhe von 28.800 €	179.800,00 €	Minus 7.200,00 €	Minus 3,85 %
36.000 € (Ausgangswert)	187.000,00 €	0 €	0%
Bezogen auf den Bodenwert in Höhe von 43.200 €	194.200,00 €	Plus 7.200,00 €	Plus 3,85 %

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 3,85 % unter der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 421 als nicht bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 421 beträgt gerundet **187.000 €.**

Verkehrswert Fl.-Nr.: 421 u. 421/1

Die genannten Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Oberelsbach Blatt 5848 beide unter der Lfd.-Nr.: 1 eingetragen, so dass es sich im Rechtssinn um ein Grundstück handelt, für welches ein gemeinsamer Verkehrswert ermittelt wird.

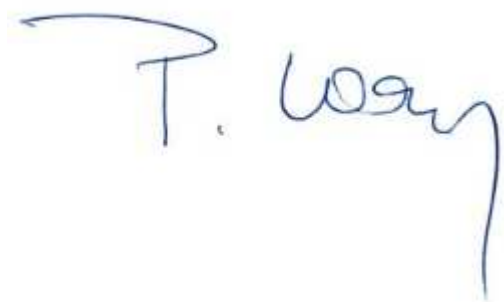
Der gemeinsame Verkehrswert beträgt gerundet

196.000 €.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 02.10.2024 von mir persönlich besichtigt.

Ich versichere hiermit ausdrücklich, dass die durchgeführte Wertermittlung von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde.

Bad Neustadt/Saale, den 15.11.2024



Dipl.-Ing.(FH) M.Eng. Petra Wolf

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,

Fl.-Nr.: 421

- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.: 421/1.

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Literatur zur Wertermittlung

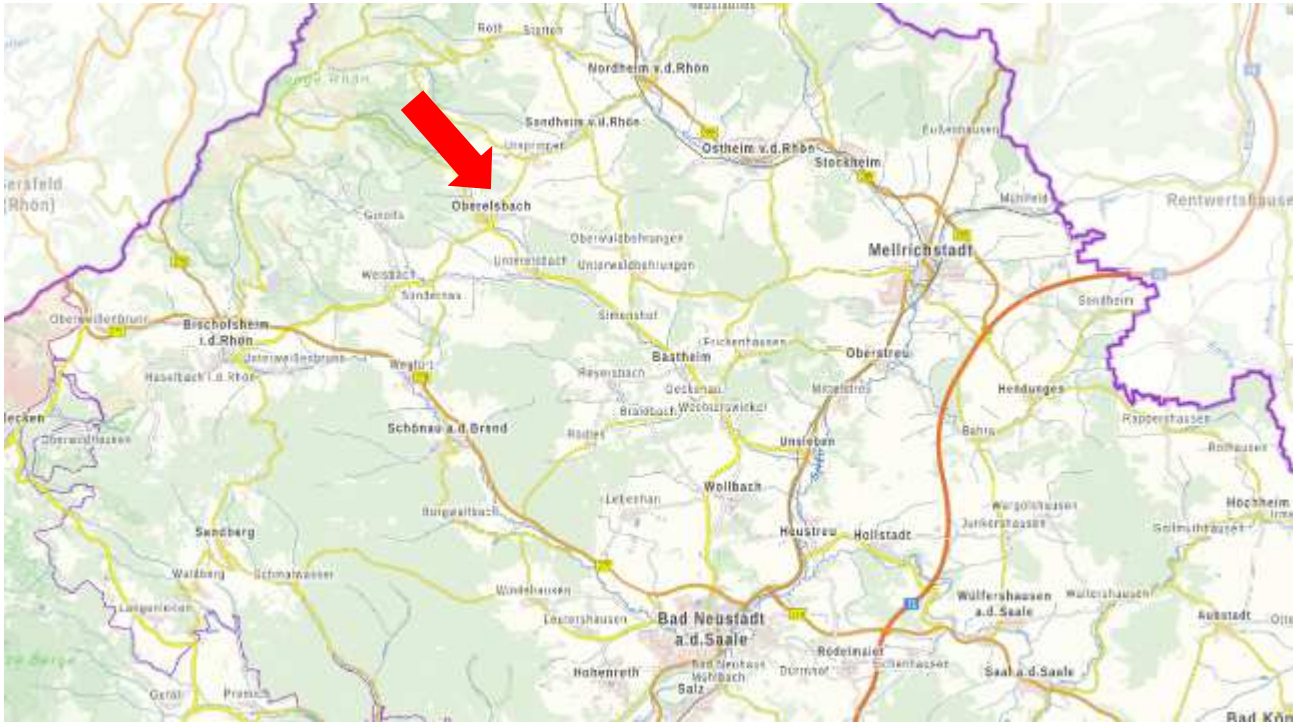
- 1.) Kleiber, Wolfgang:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20. Auflage, Oppermann – Verlag 2012.
- 4.) Sommer, Götz; Kröll, Ralf:
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2017.
- 5.) Troff, Herbert;
Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2. Auflage,
Mediengruppe Oberfranken Fachverlag GmbH & Co. KG, Kulmbach 2017.

Rechtsgrundlagen und Informationsblätter

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Januar 2023.
- 2.) Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der letzten Änderung vom 16.12.2022
- 3.) BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BKI Baukosten 2022 – Teil 1 - 3 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude,
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2022.
- 4.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Bürgerliches Gesetzbuch – in seiner letzten Änderung vom 14. März 2023.
- 5.) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:
Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010.
- 6.) Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, herausgegeben vom Arbeitskreis der oberen
Gutachterausschüsse, zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüssen in der
Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand Dezember 2021.
- 7.) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).
- 8.) Immobilienverband Deutschland (IVD) – Spanne der Liegenschaftszinssätze,
Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten: Stand Januar 2024.
- 9.) Statistisches Bundesamt:
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 – IV. Quartal, Statistisches
Bundesamt Wiesbaden 2022 sowie
(vgl.
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2024).
- 10.) Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) - 2004.
- 11.) Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2023 - Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden – Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte



Datenquelle:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&E=600965.18&N=5532328.82&zoom=6>; Zugriff am 14.10.2024; (Pfeil markiert die Ortschaft 97616 Bad Neustadt a. d. Saale – Landkreis Rhön-Grabfeld).

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
421/1.

Anlage 2: Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt a.d.Saale -**
Otto-Hahn-Straße 18
97616 Bad Neustadt a.d.Saale

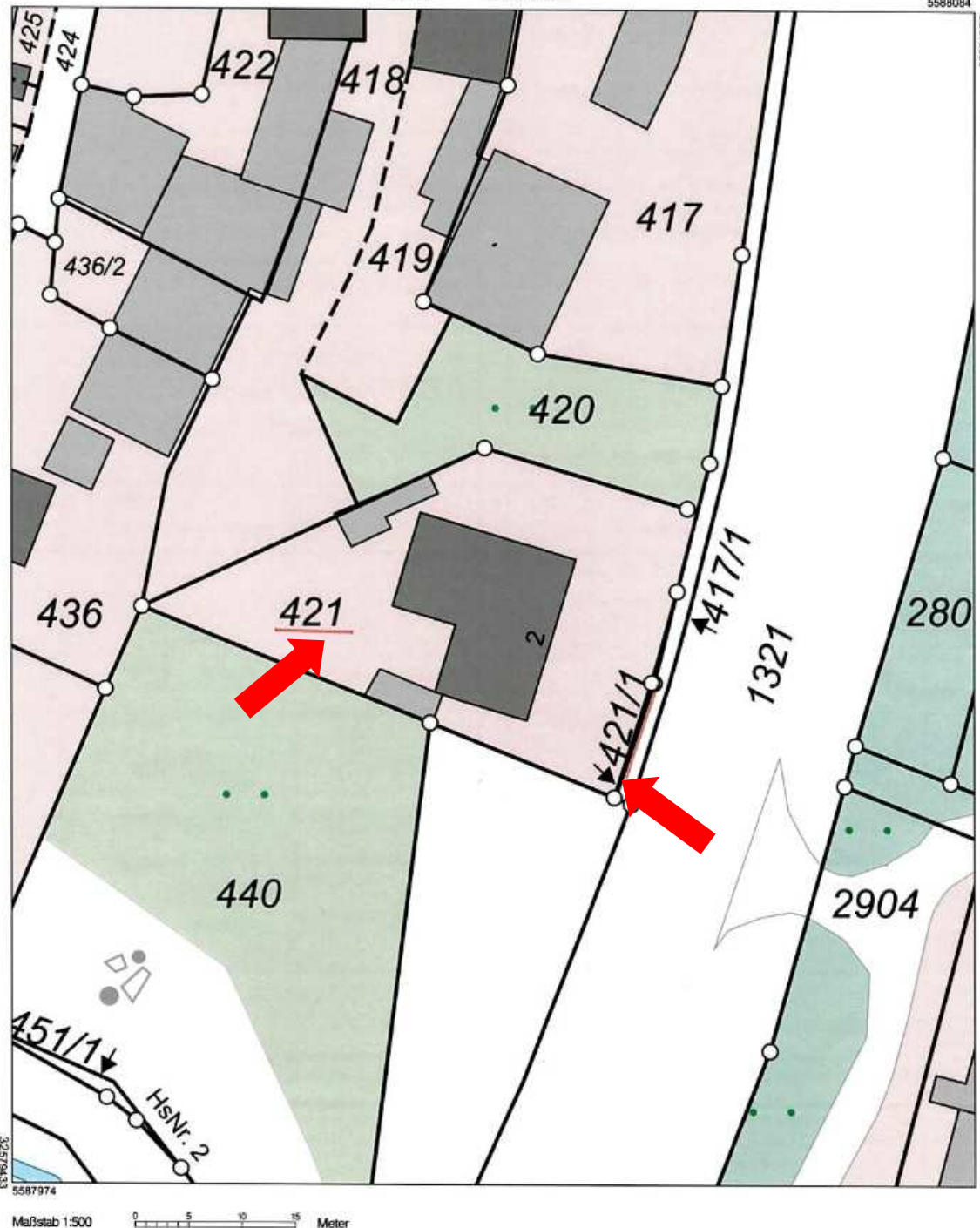
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 02.09.2024

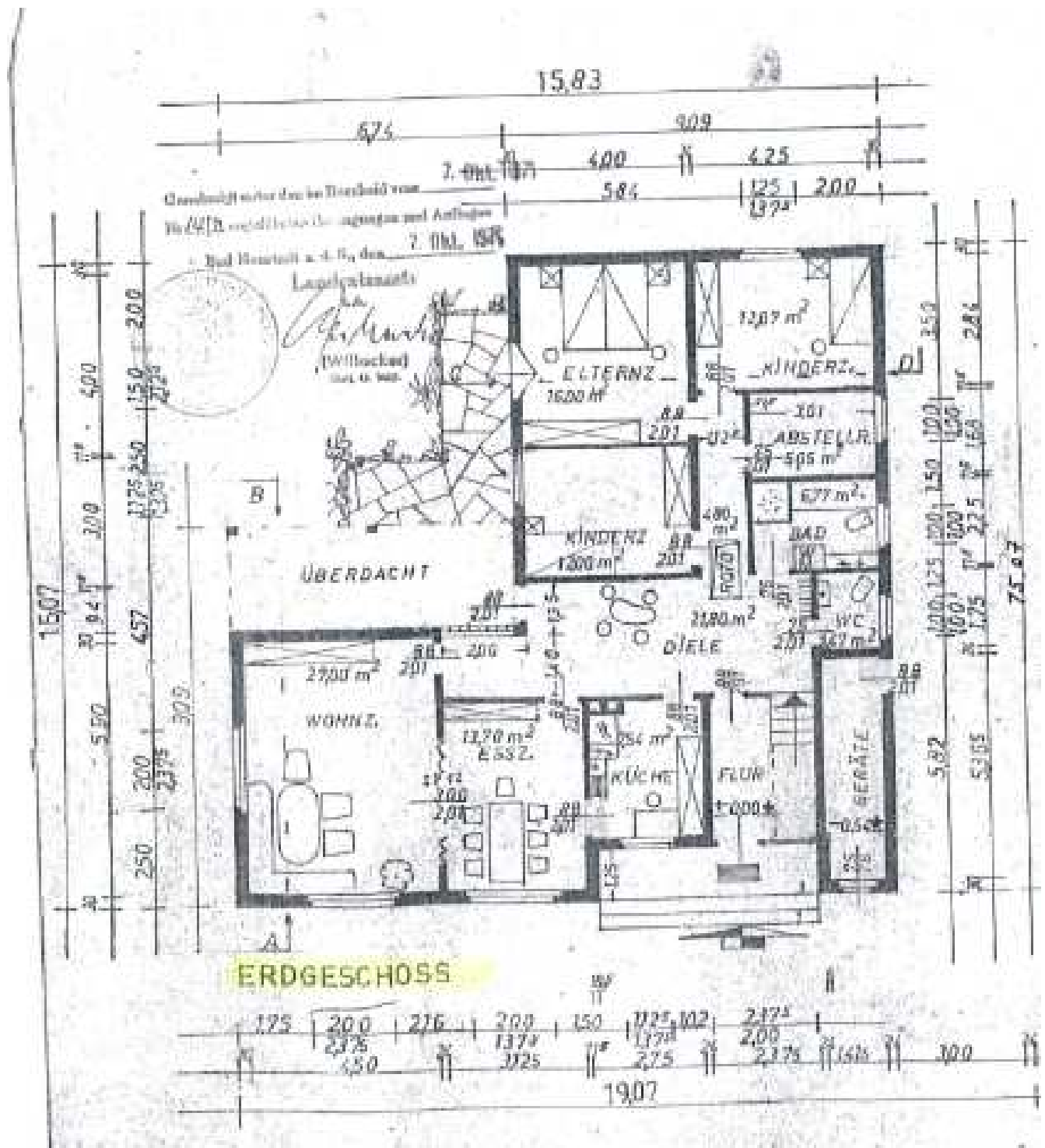
Flurstück: 421
Gemarkung: Oberelsbach

Gemeinde: Markt Oberelsbach
Landkreis: Rhön-Grabfeld
Bezirk: Unterfranken



Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
421/1.

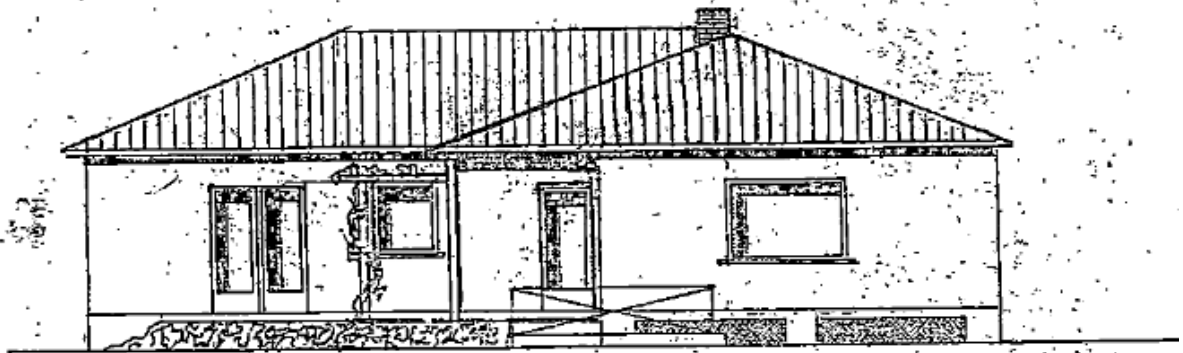
Anlage 3: Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

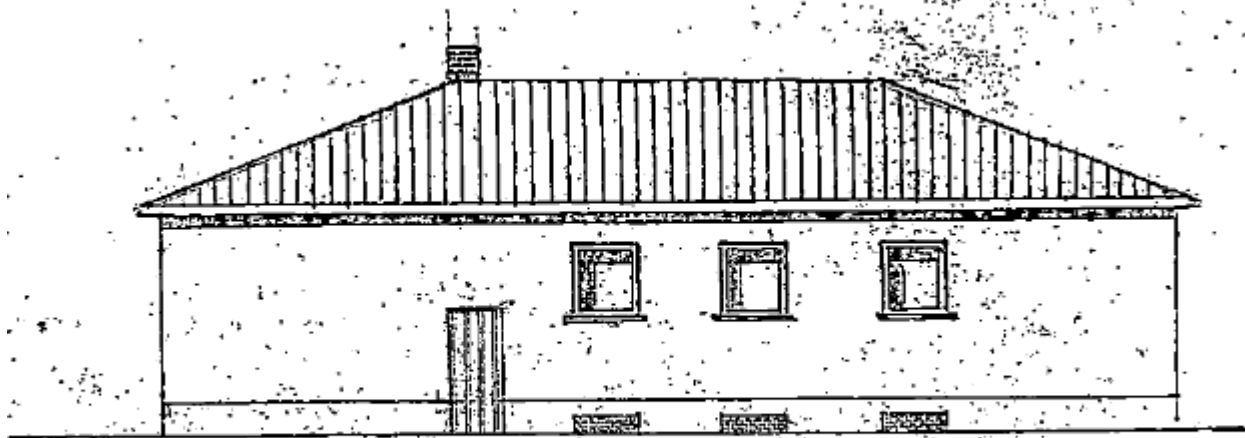
Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
 Fl.-Nr.: 421
 - Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
 421/1.

Anlage 4: Ansichten



SÜDL. ANSICHT

Ansicht Süd

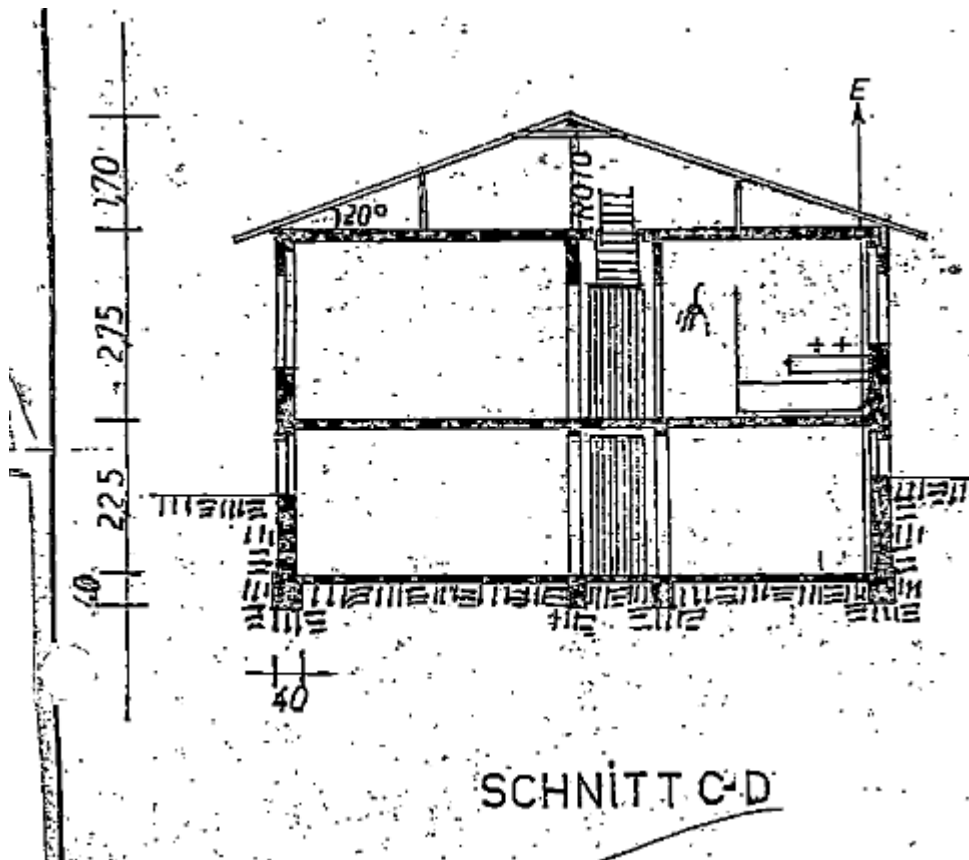


NÖRDL. ANSICHT

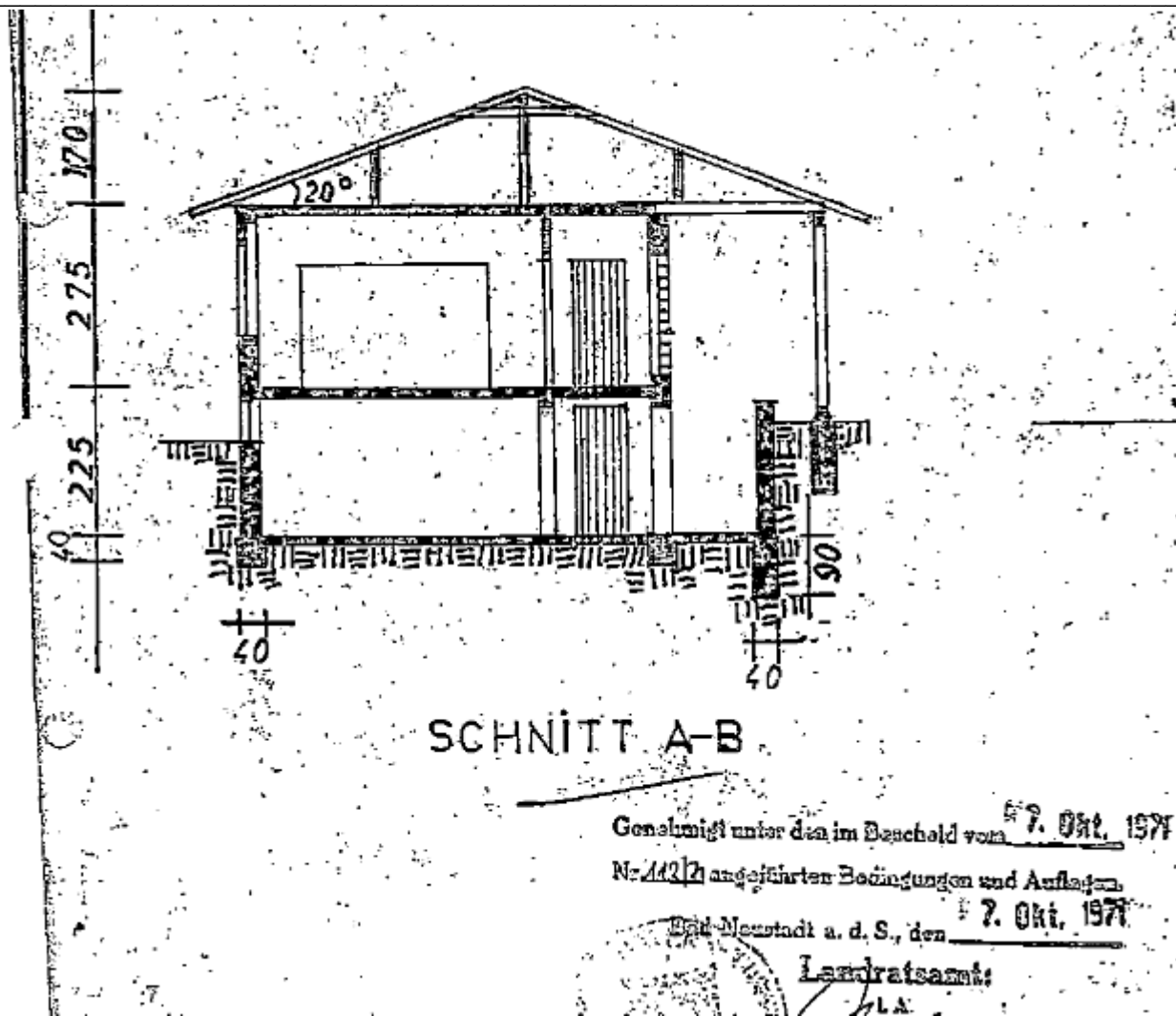
Ansicht Nord

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
421/1.

Anlage 5: Schnitte



Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
421/1.



Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
421/1.

Anlage 6: Fotos – Außenaufnahmen des Anwesens in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2, Fl-Nr.: 421.



Ansicht Nord-/Ost (Gartenansicht) mit Hauseingang auf Seite Ost.



Ansicht Nord-/Ost mit Hauseingang auf Seite Ost.

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
421/1.



Ansicht Süd.



Ansicht Süd-Detail Nebengebäude mit Trapezblecheindeckung.

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
421/1.



Ansicht West.



Ansicht Ost – Straßenansicht.

Az 801 K 26/24 - Wohnhaus mit Garage in 97656 Oberelsbach, Unterelsbacher Straße 2,
Fl.-Nr.: 421
- Verkehrsfläche in 97656 Oberelsbach, Nähe Unterelsbacher Straße, Fl.-Nr.:
421/1.