

Erläuterung des Sachwertfaktors (SWF)

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwertergebnisses ist das übliche Verhalten der Marktteilnehmer zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. Die Überleitung auf den marktangepassten Sachwert erfolgt demnach mittels eines Sachwertfaktors (Marktanpassungszuschlag bzw. Marktanpassungsabschlag). Da von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses zum Wertermittlungsstichtag keine geeigneten Sachwertfaktoren vorliegen, obliegt es dem Sachverständigen nach freiem Ermessen einen geeigneten Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor bzw. Wertzahl) anzuwenden.

Für die Beurteilung einer Immobilie am Markt werden von potenziellen Käufern in erster Linie die Ortslage und nachrangig die Preisklasse, die energetischen Eigenschaften (zeitgemäße Gebäudetechnik etc.) sowie das Erscheinungsbild (ansprechende Ausstattung, ausstehende Restarbeiten etc.) und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Zinsniveau, Baupreisentwicklung, Nachfragesituation, Verhältnis Käufermarkt-Verkäufermarkt etc.) als wesentliche Entscheidungskriterien herangezogen. Dem Lagermerkmal ist nach sachverständiger Einschätzung hierbei eine höhere Wertigkeit (2-fach) einzuräumen. Diese qualitativen Wertungskriterien werden zum Wertermittlungsstichtag anhand der nachstehenden Einstufungsskala im Einzelnen wie folgt quantifiziert:

- 0,2 extrem schlechter als der Durchschnitt mit ggf. Einschränkungen
- 0,4 viel schlechter als der Durchschnitt
- 0,6 schlechter als der Durchschnitt
- 0,8 etwas schlechter als der Durchschnitt
- 1,0 Durchschnitt
- 1,2 etwas besser als der Durchschnitt
- 1,4 besser als der Durchschnitt
- 1,6 viel besser als der Durchschnitt
- 1,8 extrem besser als der Durchschnitt mit ggf. zusätzlichen positiven Einflüssen

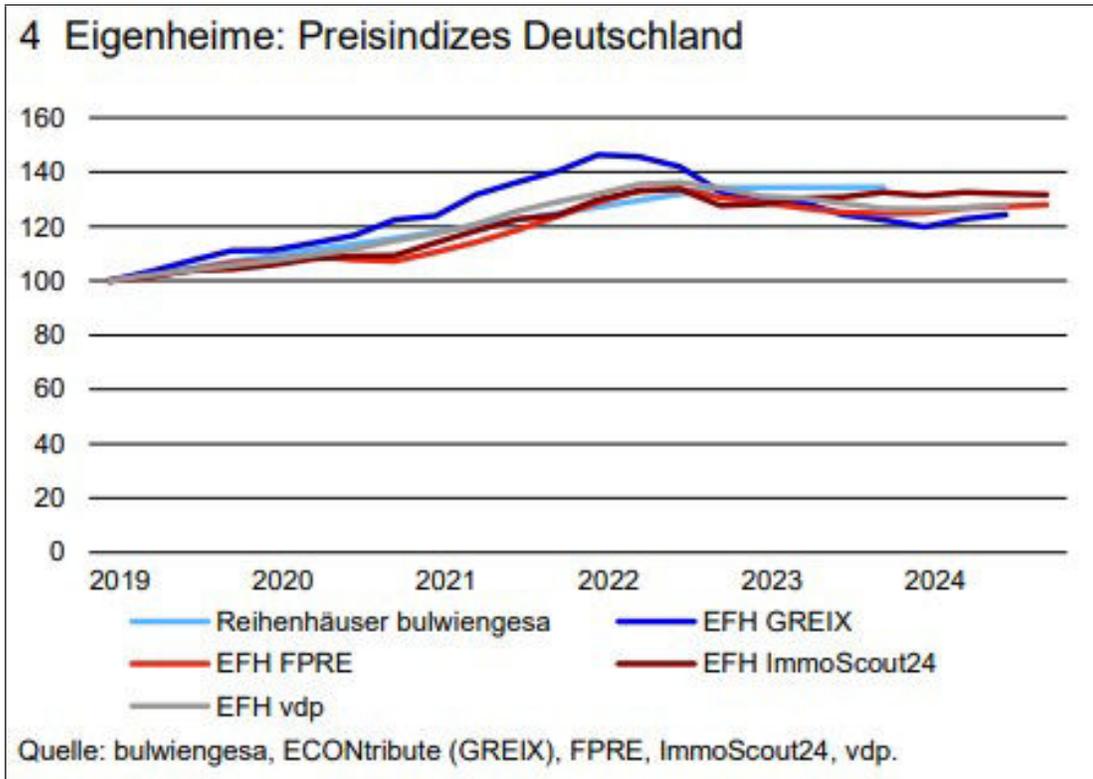
<u>Sachverständige Wertung des Bewertungsobjekts</u>		<u>Ist</u>	<u>Soll</u>
1)	Ortslage (2 x 1,0)	2,0	2,0
2)	Preisklasse bzw. -niveau	0,7	1,0
3)	Energetische Eigenschaften	0,6	1,0
4)	Erscheinungsbild (optische Präsentation)	0,6	1,0
5)	wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nachfrage etc.)	<u>0,9</u>	<u>1,0</u>
		4,8	6,0

Ermittlung des Sachwertfaktors (SWF):

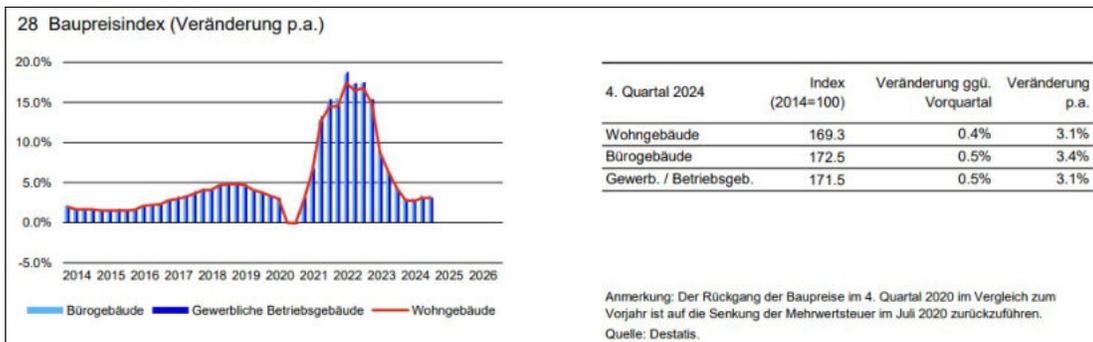
$$100 : 6,0 \times 4,8 = 80 - 100 = - 20 \% \text{ (SWF} = 0,80\text{)}$$

Das Ergebnis der vorgenommenen Wertung verdeutlicht, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis eingeschränkt marktgängig beurteilt werden kann. Daher wird ein Sachwertfaktor von 0,80 für angemessen erachtet.

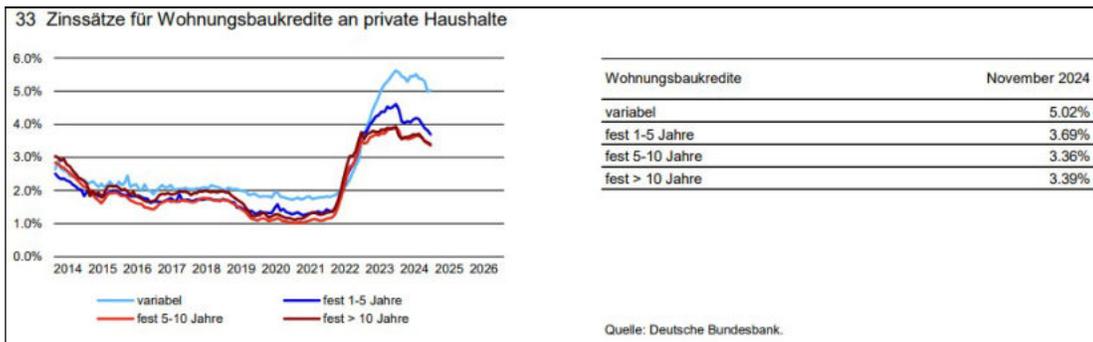
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen



Quelle: Fahrländer Partner Raumentwicklung, Metaanalyse Immobilien Deutschland, S. 1, Stand 01/2025



Quelle: Fahrländer Partner Raumentwicklung, Metaanalyse Immobilien Deutschland, S. 6, Stand 01/2025



Quelle: Fahrländer Partner Raumentwicklung, Metaanalyse Immobilien Deutschland, S. 7, Stand 01/2025

5 Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Ertragswertermittlung	302.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	320.000,- EUR

Würdigung der Verfahrensergebnisse

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verfahrensergebnisse die aktuelle Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag widerspiegeln und somit der Aussage des § 194 BauGB entsprechen. Darüber hinaus liegen sie in etwa innerhalb des gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Bereichs von rd. +/- 10 % des Mittelwertes. Weiterhin besagt die Rechtsprechung, dass der Verkehrswert ein definierter Wert sein muss. Dieser ist aus den ermittelten Teilwerten, unter Einbeziehung der Marktlage, abzuleiten. Darüber hinaus ist das Objekt auf Marktgängigkeit und das Vorhandensein weiterer wertbeeinflussender Faktoren hin zu überprüfen.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kamen mehrere Bewertungsverfahren zum Einsatz. Dies hat zur Folge, dass der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Gewichtung deren Aussagefähigkeit abgeleitet werden muss. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Hierbei ist eine Verwertung innerhalb üblicher Zeitspannen zu Grunde zu legen.

Ableitung des Verkehrswerts

Da das Bewertungsobjekt Schloßstraße 2, Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen, aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Objekt mit Substanzwertcharakter (zwei Einfamilienhäuser nebst Ldw.-Gebäuden bzw. Eigenheimanwesen, i.d.R. Eigennutzung – Herstellungskosten maßgebend) anzusehen ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an den Kriterien des Sachwertverfahrens. Nichtsdestotrotz ist der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjekts ein aussagekräftiger Indikator für die Ableitung des Verkehrswerts. Hierzu ist anzumerken, dass die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag im Ertragswertverfahren dadurch Berücksichtigung findet, dass Daten wie Jahresrohertrag, Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten in einer angemessenen Größe angesetzt werden. Diese Werte gehen weitgehend marktorientiert als Ausgangswerte in die Berechnung ein. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist für Renditeobjekte somit unmittelbar marktangepasst.

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 39/1 – Anwesen Schloßstraße 2 in 97714 Oerlenbach OT Ebenhausen – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis eingeschränkt marktgängig einzuordnen. Hervorzuheben sind die zentrale Altortlage sowie die umfangreiche Wohn- und Nutzfläche von rd. 470 m². Als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsgrundstücks sind der zum Teil bestehende Instandhaltungsrückstau

sowie der in Teilbereichen anstehende Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (unzeitgemäße Wärmedämmung etc.) anzuführen. Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rund 320.000,- EUR zu beziffern.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Schloßstraße 2

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Ebenhausen Blatt 2571 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen, Schloßstraße 2, 97714 Oerlenbach OT Ebenhausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0766 ha, - Gemeinderecht –, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025, auf rund:

320.000,- EUR

(in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kucheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

6 Abschließende Erklärung

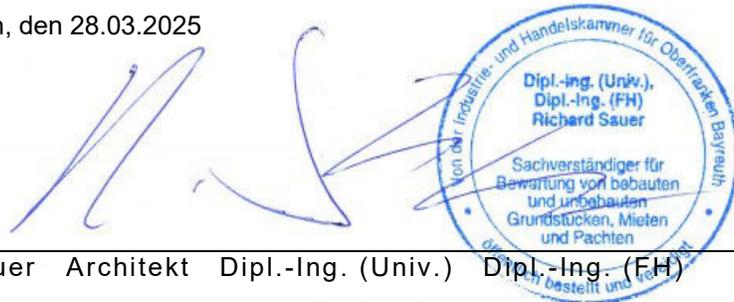
Objekt/e der Gemarkung Ebenhausen **Verkehrswert zum 17.01.2025**

Grundstück Fl.Nr. 39/1, Schloßstraße 2
97714 Oerlenbach OT Ebenhausen

320.000,- EUR

Das Bewertungsobjekt wurde von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde von mir persönlich – ohne Interesse am Ergebnis sowie frei von persönlicher Bindung – erstellt.

Bad Kissingen, den 28.03.2025



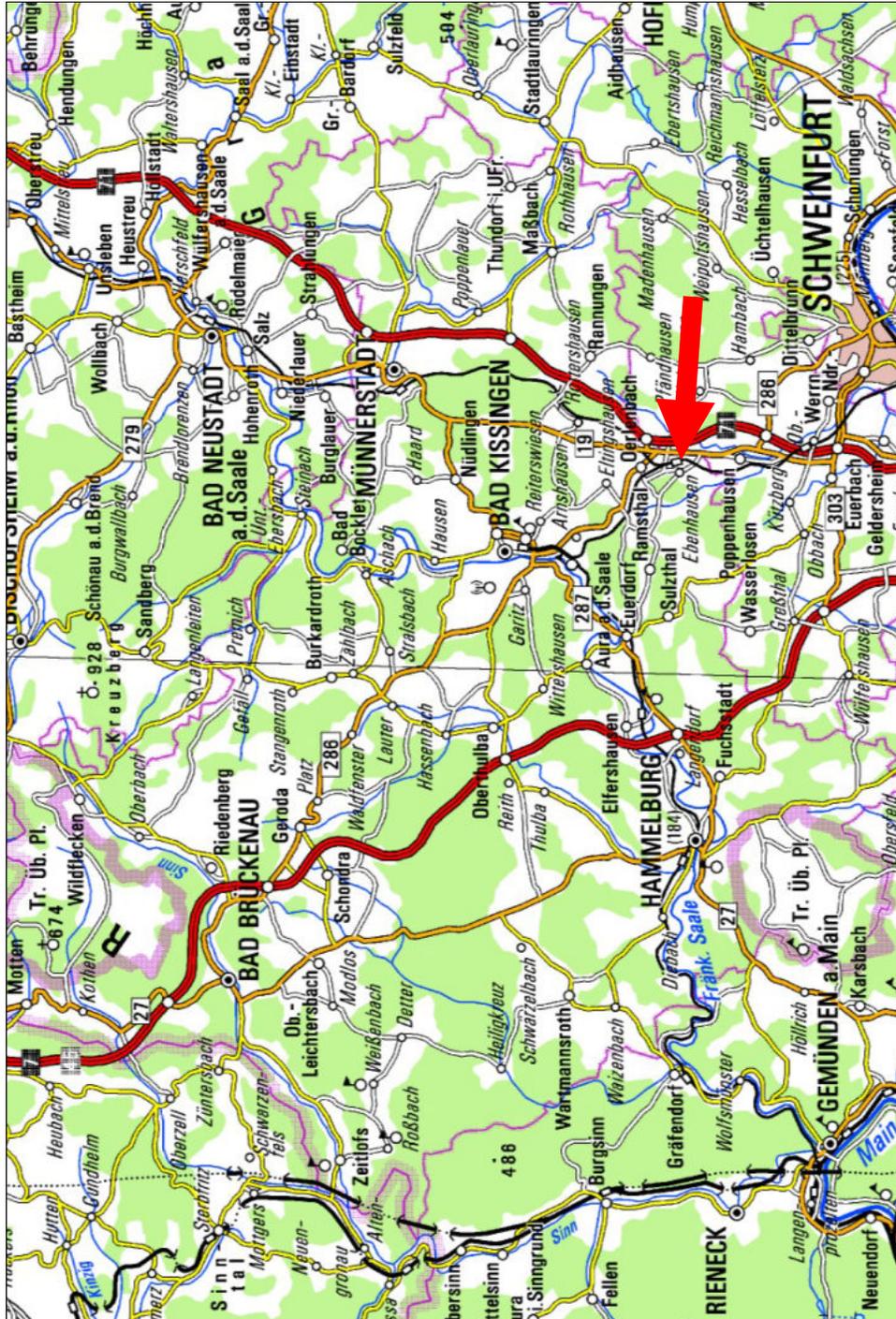
Richard Sauer Architekt Dipl.-Ing. (Univ.) Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten des Landkreises Bad Kissingen

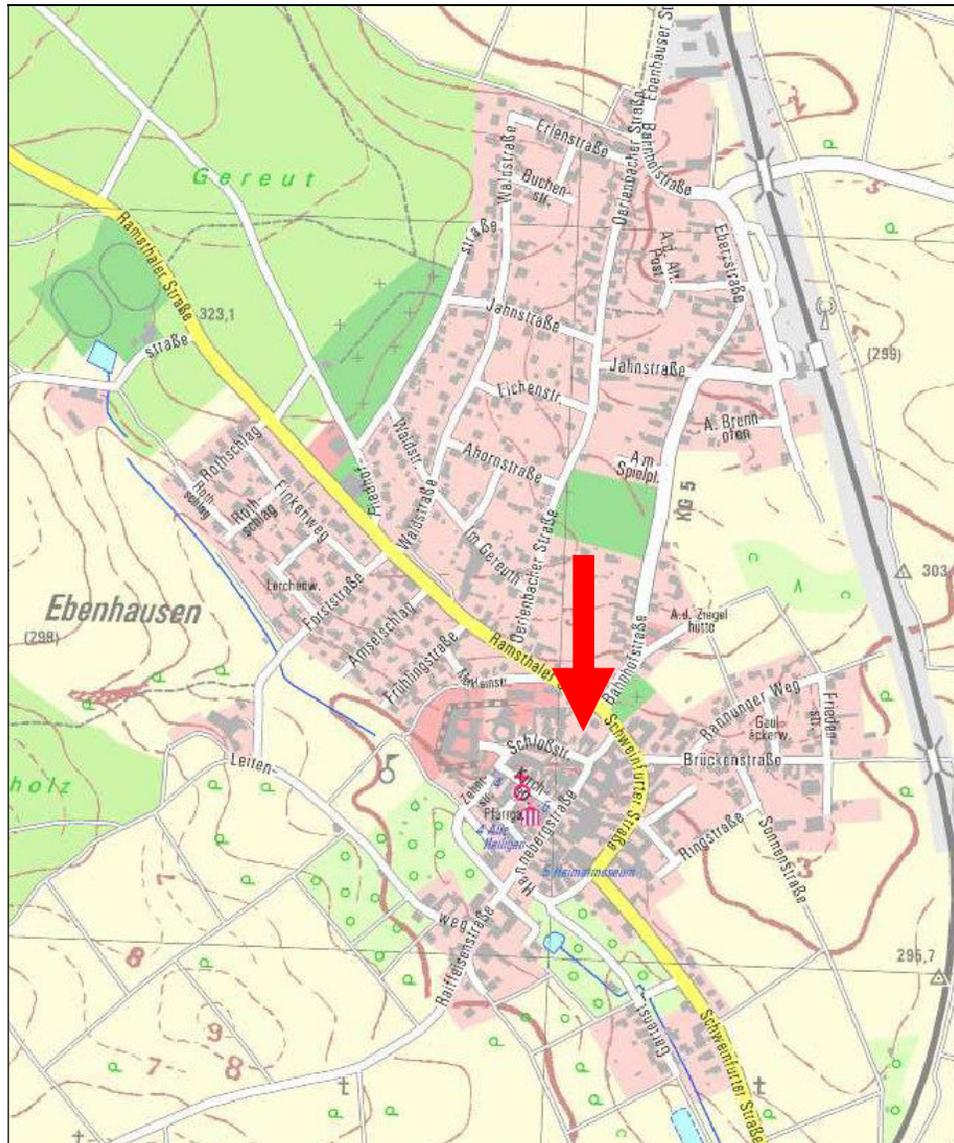
7 Anlagen

7.1 Landkarte (ohne Maßstab)



© Digitale TK50, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

7.2 Ortsplan (ohne Maßstab)



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07



Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
- Landwirtschaft
Ackerland
- Landwirtschaft
Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
538331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter https://s.bayern.de/ALKIS_Legende oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

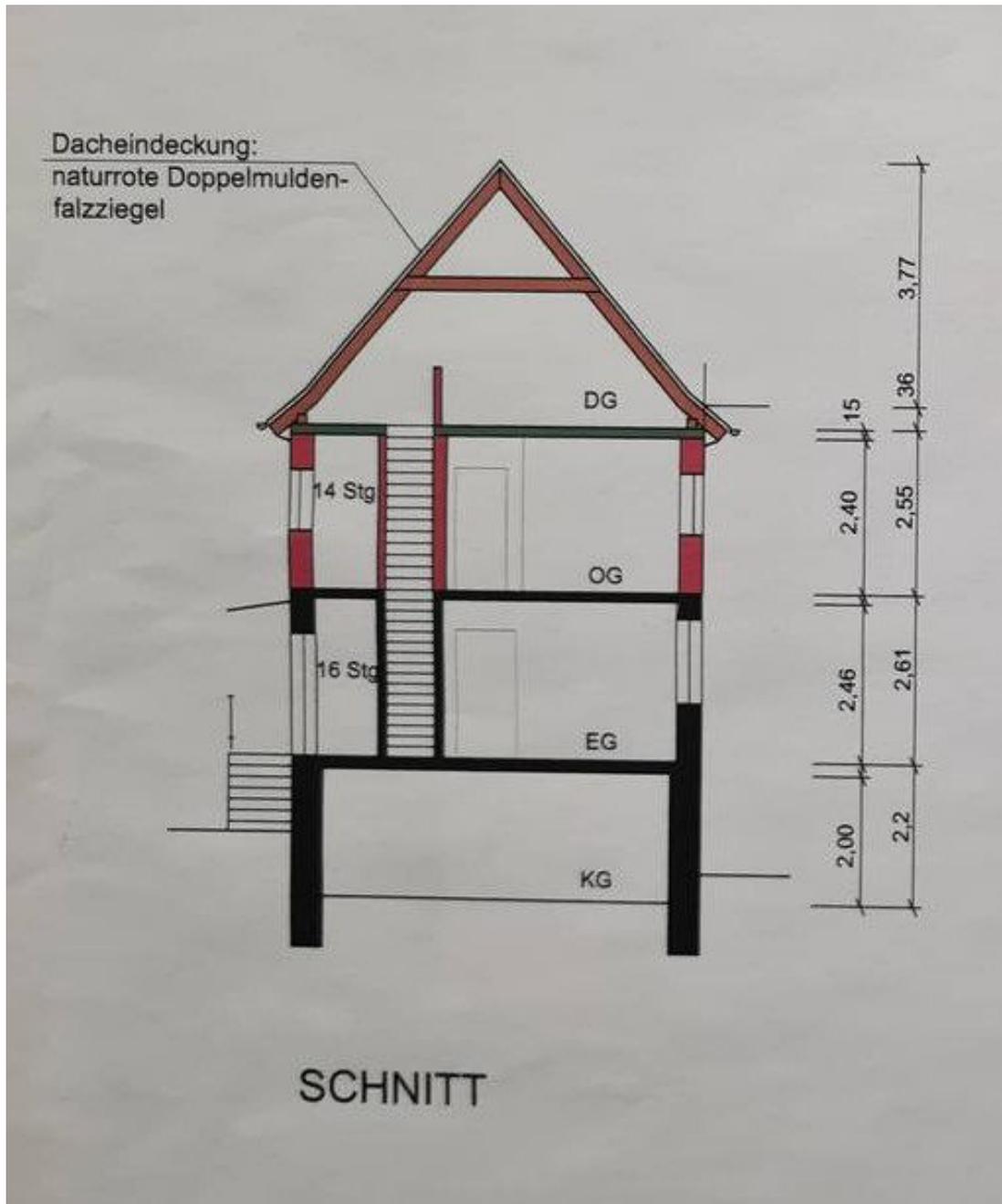
7.4 Bauplanunterlagen (ohne Maßstab)

Wohngebäude I

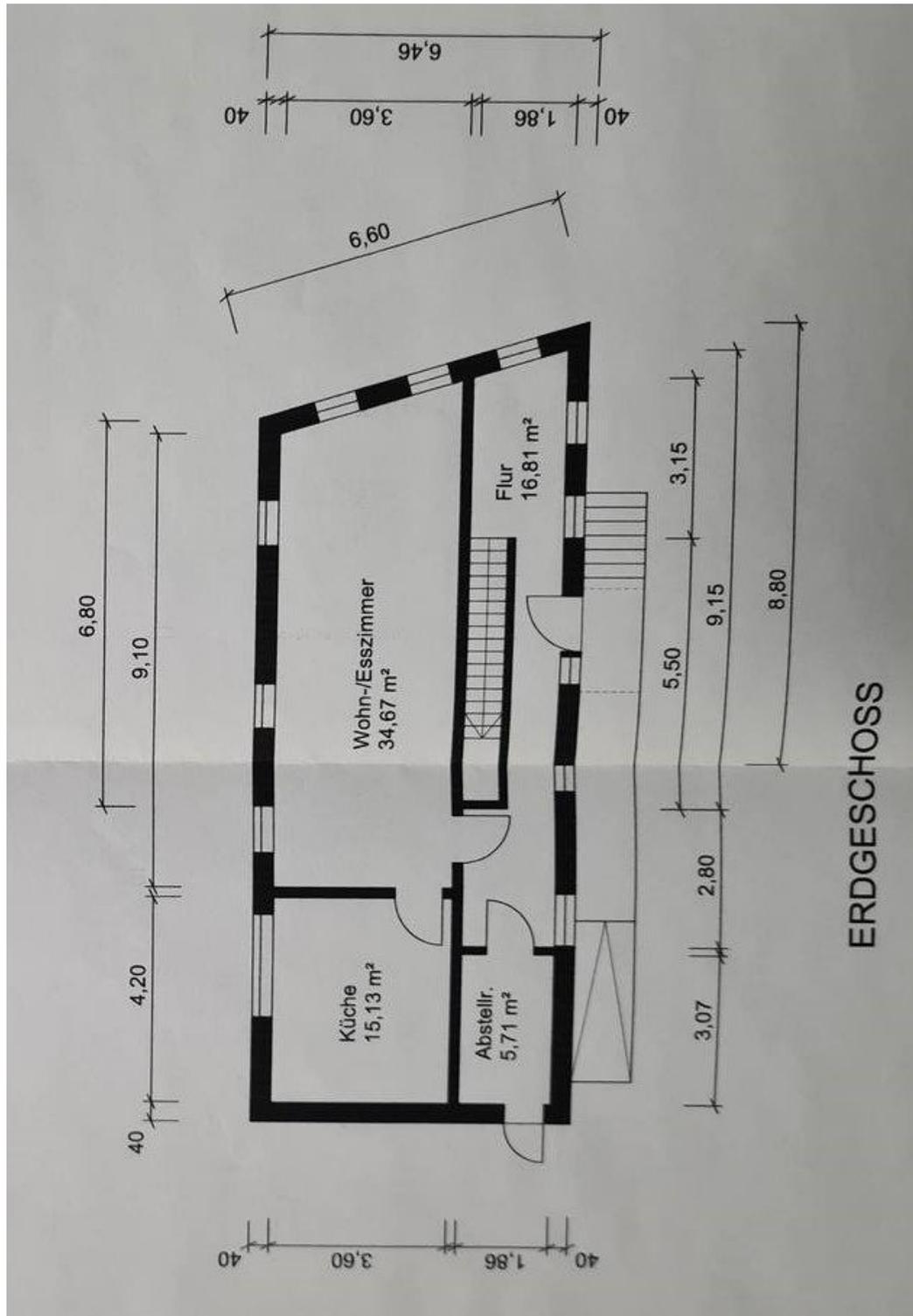




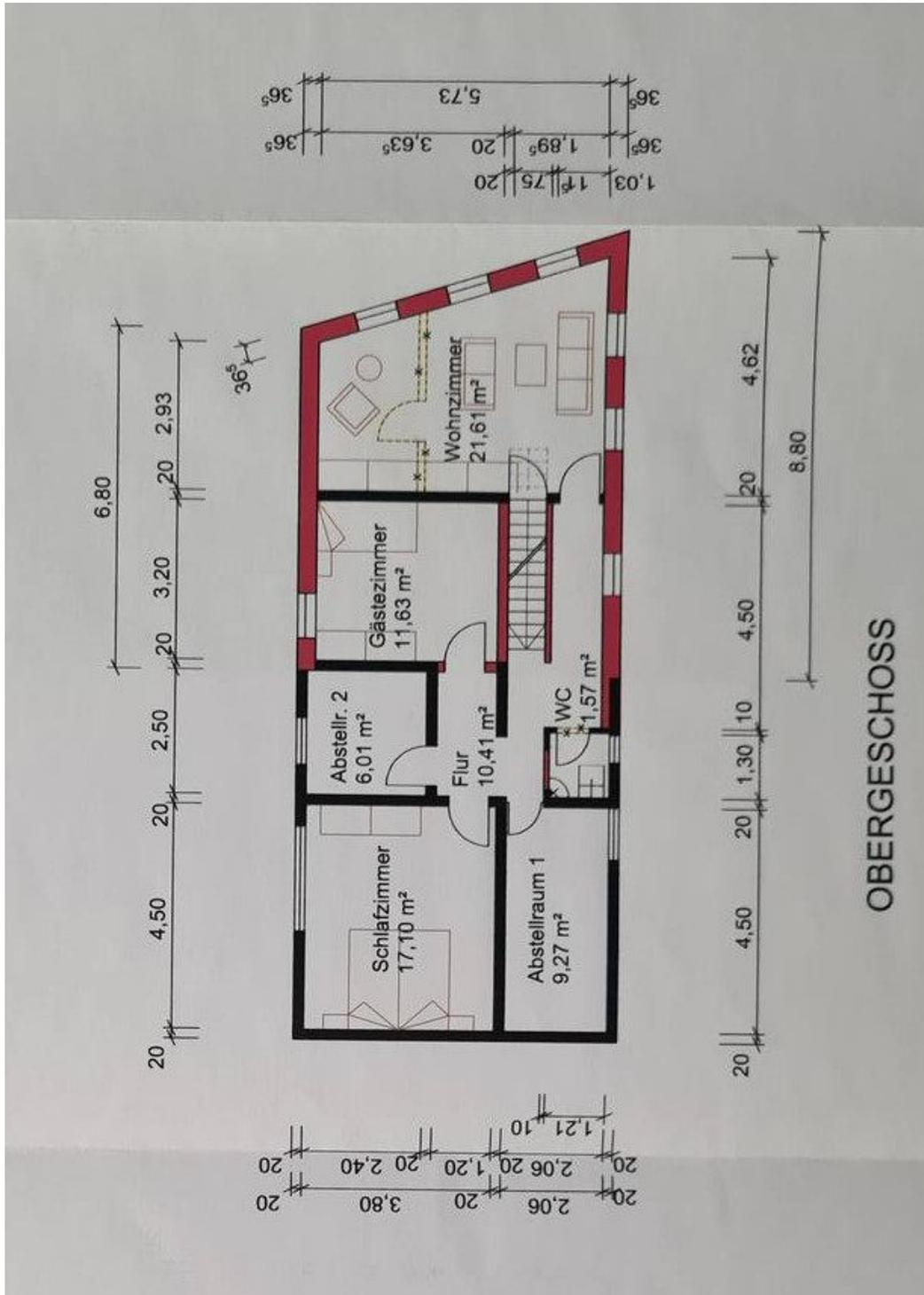




Grundriss Erdgeschoss



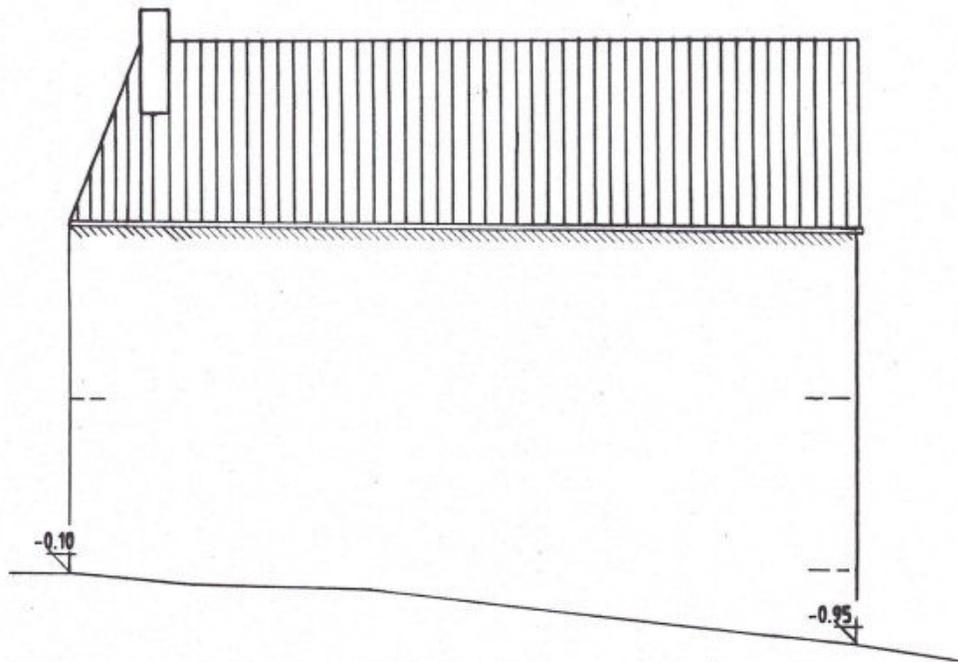
Grundriss Obergeschoss



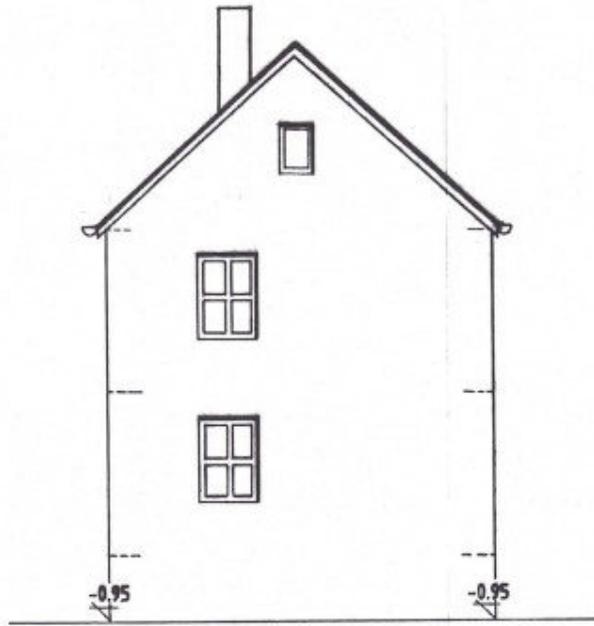
Wohngebäude II



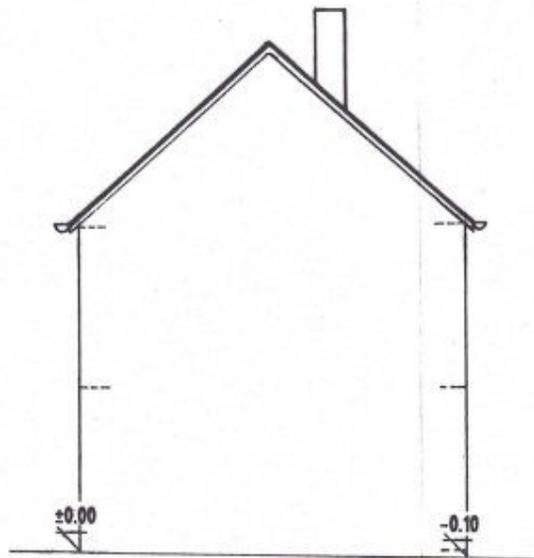
SUD - OST ANSICHT



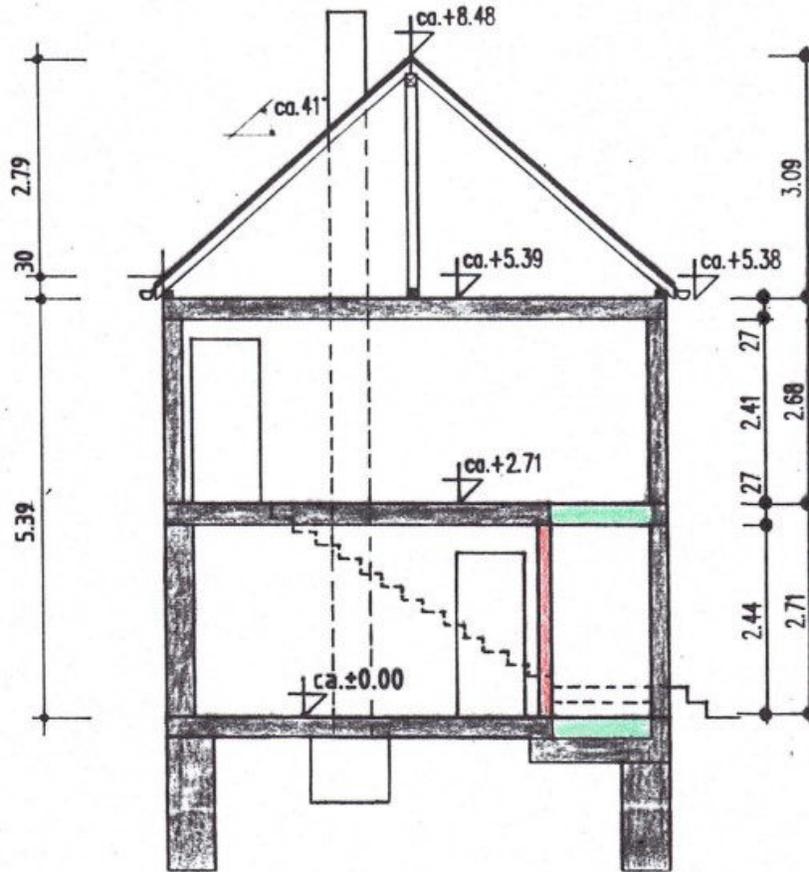
NORD - WEST ANSICHT



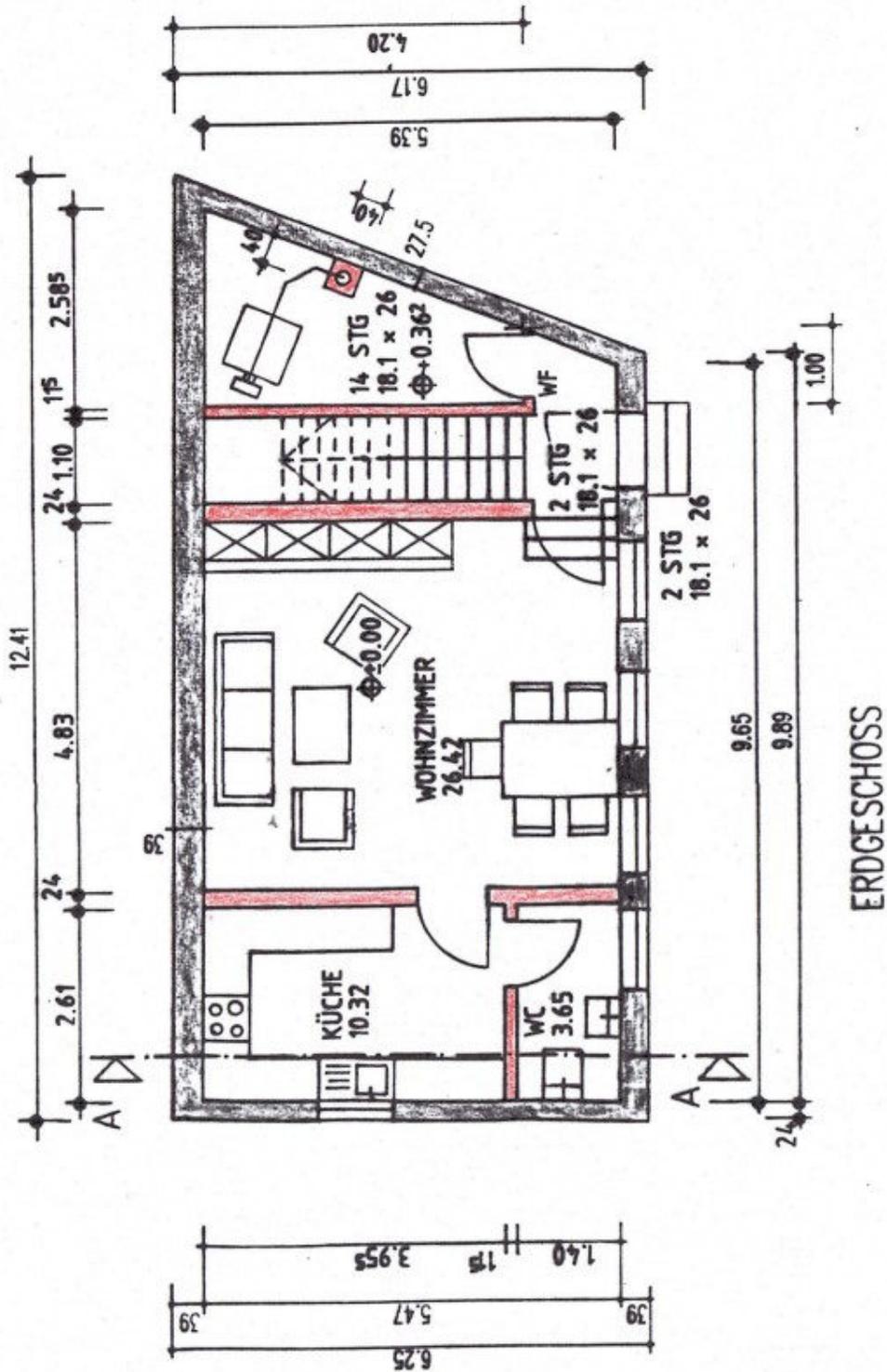
SÜD - WEST ANSICHT

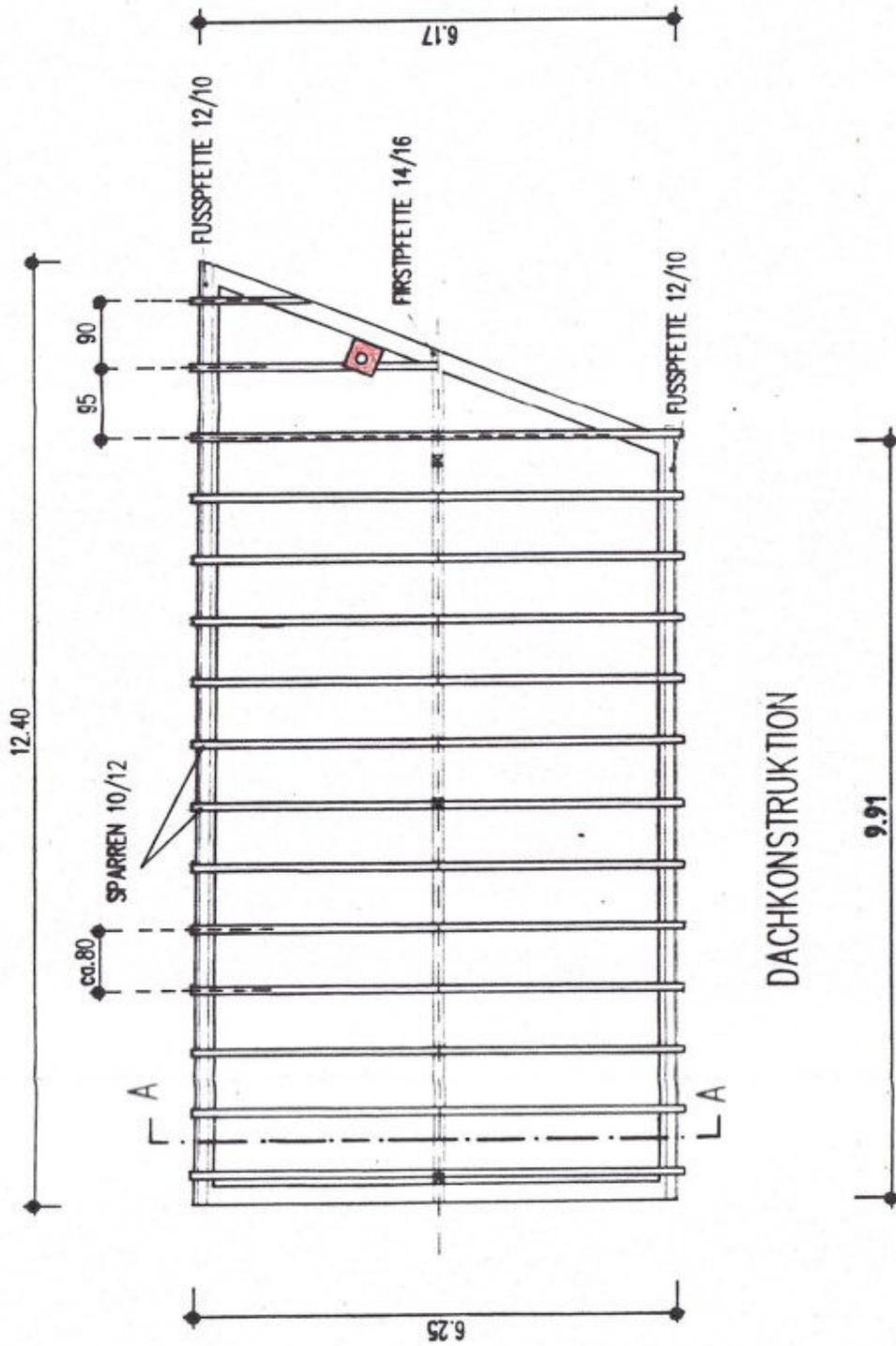


NORD - OST ANSICHT



SCHNITT A-A





7.5 Literaturverzeichnis

Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2022.

Kleiber, ImmoWertV (2021), 13. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2021.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piebler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht

7.6 Fotodokumentation



Bild 1: Süd-Ansicht des Anwesens



Bild 2: Süd-Ansicht