

Auftraggeber:

Auftragsnehmer:

Amtsgericht Schweinfurt
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
97421 Schweinfurt
Postfach 4040
Akten-/ Geschäftszeichen 801 K 58/23

verantwortliche Sachverständige: Maja Göb
97493 Bergtheinfeld, Kreuzstraße 85

Telefon: 09721-4994964

Erstellungsdatum: **20.05.2024** Bergtheinfeld

Gutachten - Nr.: **00120125**

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck der Vermögensübersicht / über

das Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden,

Schweinfurter Straße 22, 97506 Grafenrheinfeld

Gemarkung: Grafenrheinfeld

Blatt: 4669

Flurstück: 1637/16



Doppelhaushälfte mit Garage

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag
(=Qualitätsstichtag) 14.03.2024 ermittelt mit:

Flurstück 1637/16 Schweinfurter Straße 22, 97506 Grafenrheinfeld
Wert in €: 125.000

(Einhundertfünfundzwanzigtausend Euro).

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 87 Seiten. Hierin sind 13 Seiten Anlagen, davon 4 Seiten Fotodokumentation die 12 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis:

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	5
2	Allgemeines	6
2.1	Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
2.2	Ortsbesichtigung	8
2.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	8
2.4	Im Gutachten verwendete Literatur und sonstige Informationsquellen	9
2.5	Vorbemerkungen zur Gutachtenerstattung	9
3	Grundbuchangaben	13
4	Wertrelevante Merkmale	14
4.1	Lagemerkmale	14
4.2	Grundstücksbeschreibung	23
4.3	Privatrechtliche Situation	25
4.4	Öffentlich-rechtliche Situation	26
5	Bauliche Anlagen	30
5.1	Einfamilienhaus	30
5.2	Schuppen Waschküche (Doppelgarage)	41
5.3	Bauliche Außenanlagen	42
5.4	Sonstiges	43
6	Makroökonomischer Überblick des Immobilienmarktes	46
6.1	Gesamtmarkt Deutschland	46
6.2	Zinsumfeld	47
6.3	Regionalmarkt	48
7	Ermittlung des Verkehrswerts	49
7.1	Definition des Verkehrswerts	49
7.2	Wertermittlungsverfahren	49
7.3	Bodenwert	52
7.4	Sachwertverfahren	55
8	Verkehrswert	72
9	Schlussklärung des Sachverständigen	74

10 Anlagen	75
10.1 Auszug Liegenschaftskarte (Flurkarte)	75
10.2 Hochwassergefährdung	76
10.3 Übersichtskarte	77
10.4 Stadtplan	78
10.5 Fotodokumentation des Ortstermins.....	79
10.6 Grundrisse	83
10.7 Grundrisse	84
10.8 Grundrisse	85
11 Plausibilitätskontrolle.....	86

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Verkehrsimmissionen, Quelle: www.umweltatlas.bayern.de	16
Abbildung 2 Hochwasserkarte Hochwassergefahrenflächen HQ100, Quelle: www.bayernatlas.de	16
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Schweinfurt	20
Abbildung 4: Arbeitslosenquote	21
Abbildung 5 Ausschnitt Flurkarte,Quelle: M 1: 1.250 Flurkarte (Bayern Atlas plus) kein original	23
Abbildung 6 Quelle: https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/	26
Abbildung 7 Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten	35
Abbildung 8 Modernisierungsgrad anhand von Modernisierungspunkten	36
Abbildung 9 Entwicklung der Immobilienpreise im Jahresvergleich, Quelle: vdp.	46
Abbildung 10 GREIX,Quelle: IfW – Institut für Weltwirtschaft in Kiel, Stand 08.02.2024.....	47
Abbildung 11 Zinssätze für Wohnungsbaukredite,Quelle: Deutsche Bundesbank.....	48
Abbildung 12 Quelle: Marktbericht des Ldk. Würzburg 2022.....	52
Abbildung 13 Quelle: Boris Bayern	54
Abbildung 14 Tabelle zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen.....	61
Abbildung 15 Sachwertfaktoren, Quelle Marktbericht 2022 Ldk. Würzburg.....	67
Abbildung 16 Hochwassergefährdung gering, Quelle: Bayern Atlas.....	76
Abbildung 17 Übersichtskarte ,Quelle: Bayern Atlas	77

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Allgemein	Gutachten-Nr.	00120224
	Aktenzeichen	801 K 58/23
	Bewertungsobjekt	mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
	Flurstück/e	1637/16
	Adresse	Schweinfurter Straße 22, 97506 Grafenrheinfeld
	Zubehör	nicht in der Wertermittlung enthalten

Auftrag	Datum des Auftrags	01.02.2024
	Ortsbesichtigung	14.03.2024
	Wertermittlungstichtag	14.03.2024
	Qualitätstichtag	14.03.2024
	Abschluss der Recherche	10.05.2024

Gebäude	Baujahr der Gebäudeteile EG, OG, DG (1951/1958)	1954
	Wohnfläche	ca. 84 m ²
	Brutto-Grundfläche	336 m ²
	Grundstücksgröße	288 m ²
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen Wohnhaus	15 Jahre
Wertermittlung	Wertermittlungsverfahren	Sachwertverfahren
	Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen Wohnhaus	255.851 €
	Alterswertminderung	- 207.88 €
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 47.972 €
	vorl. Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 3.758 €
	Bodenwert Flurstück 1637/16	+ 48.960 €
	vorläufiger Sachwert	= 106.401 €
	Sachwertfaktor	x 1,55
	Marktanpassung	x 1,00
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 164.921 €
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.738 €
	Sachwert	= 140.738 €
	Verkehrswert Flurstück 1637/16 rd.	140.183 €
Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10,5% rd.	11.000 €	
Verkehrswert Flurstück 1637/16 rd.	125.000 €	

2 Allgemeines

2.1 Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Auftraggeber

Amtsgericht Schweinfurt
Abteilung für Zwangsvollstreckung
97421 Schweinfurt
Postfach 4040
Akten-/ Geschäftszeichen 801 K 58/23

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB für das Einfamilienhaus in der Schweinfurter Straße 22, 97506 Grafenrheinfeld (Flurstück Nr. 1637/16) zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024. Die Ermittlung des Wertes erfolgt in miet- und lastenfreiem Zustand.

Mit Beschluss vom 01.02.2024 (Aktenzeichen 801 K 58/23) hat das Amtsgericht Schweinfurt, Vollstreckungsgericht, die Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Nebengebäude in Auftrag gegeben.

Bewertungsobjekt Flurstück 1637/16

(A) Wohngebäude

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein ca. 1951 errichtetes Einfamilienwohnhaus, in Form einer einseitig angebauten Doppelhaushälfte, die nach Angaben aus dem Grundrissplan mit einem Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss errichtet wurde (Quelle: Baubescheid vom 02. Mai 1951). Dieser Gebäudeteil wurde ca. Im Jahr 1958 durch ein zweites Geschoss aufgestockt. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut. (Quelle: aus der 1951 erstellten vorliegenden Baugenehmigung). Das Wohnhaus ist nach Auskunft der vorliegenden Baugenehmigung voll unterkellert. Die Bauausführung vermutlich in Massiv-Bauweise mit Beton und Holzbalkendecken.

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude durch die Grundstückseigentümer nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen über Ausstattungsstandard, Haustechnik sowie Bauzustand nicht möglich. Soweit von außen beurteilbar, jedoch weitestgehender Zustand aus der Bauzeit ohne nennenswerte Sanierungen/Modernisierungen bzw. zudem ungepflegt wirkend.

An die südöstliche Grundstücksgrenze gliedert sich ein Rückgebäude (B) an. Das Baujahr beläuft sich auf ca. 1956 (Waschküche und Schuppen). Diese Angaben wurden aus der Baugenehmigung vom 18. April 1956 entnommen. Die Wohnflächen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind ca. 84 m² Wfl. zzgl. Nfl. Insgesamt zeigt sich eine der Baujahre typische kleingliedrige Grundrisskonzeption. Zubehör und Inventar im Sinne des § 97 BGB ist nachfolgend nicht erfasst.

C) Garage:

Gemäß Baugenehmigung vom 10. November 1964 wurde eine eingeschossige, nicht unterkellerte Garage genehmigt. Hierbei handelt es sich um einen grenzseitig stehenden Massivbau mit Flachdach und umlaufenden Klinkerspiegel in der Dachumrandung. Die Abdeckung des Garagendaches ist vermutlich aus Bitumen, die Nfl. Beträgt ca. 14,00 m².

Zweck

Auftrag umfasst die Feststellung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag in dem vom Amtsgericht angeordneten Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Bestimmung einer Grundlage für die Wertfestsetzung gem. §§ 74a und 85a ZVG. Nach § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG entfaltet das Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten des Bieters, Zweck des Gutachtens ist daher nicht die Bestimmung der Höhe der Gebote von eventuellen Ersteigern.

Das vorliegende Gutachten wird in 8-facher Ausfertigung (7 x Amtsgericht, 1 x Handakte) erstellt und ist urheberrechtlich geschützt.

Hiermit weise ich darauf hin, dass das Gutachten nur für den angegebenen Zweck zu verwenden ist, da sonst gegebenenfalls bei der Wertermittlung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen wären.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Trotz der Bezugnahme des Verkehrswerts auf einen konkreten Zeitpunkt, handelt es sich um einen „Zukunftserfolgswert“¹.

Der Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Der Zustand eines Grundstücks (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) bestimmt sich nach seinen Grundstücksmerkmalen. Hierzu zählen z.B. Entwicklungszustand, (Nutzungs-) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale und weitere Merkmale (siehe auch Nr. 2.(3) ImmoWertA).

Diesem Gutachten liegt der Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) zugrunde. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale beziehen sich auf diesen Stichtag. Der Qualitätsstichtag stimmt mit dem Wertermittlungsstichtag überein.

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 10.05.2024 abgeschlossen.

Besonderheiten und Maßgaben des Auftraggebers

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Schweinfurts vom 01.02.2024 und telefonischer Rücksprache am Ortstermin den 14.03.2024 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen erstellt werden. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnhauses wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt.

¹ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, W. Kleiber, 9. Auflage 2020, Rn 44 ff, S. 344 ff. zu Teil III § 194 BauGB; Rn 4 ff, S. 564 ff. zu Teil IV § 2 ImmoWertV und Rn 32 ff, S. 1860 zu Teil IV § 17

Hinweis: Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.

2.2 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung und Umfang der Besichtigung

Die Objektbesichtigung hat am 14.03.2024 um 11.00 Uhr stattgefunden (Dauer ca. 0,20 Minuten). Es wurde im Vorfeld in Rücksprache mit dem Gericht ein weiterer Termin am 14.03.2024 um 12.00 (Dauer ca. 0,20 Minuten) durchgeführt, um am Verfahren beteiligten Personen die Möglichkeit zu geben den Termin wahrzunehmen. Alle am Verfahren Beteiligten wurden mit dem Schreiben 06.03.2024 sowie vom 20.02.2024 ordnungsgemäß über diese Besichtigungstermine informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme an den Ortsterminen. Eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde nicht ermöglicht. Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von der Straße Schweinfurter Straße 22 von außen durchgeführt. Es konnten nicht alle zum Bewertungsobjekt gehörenden Gebäude und Gebäudeteile mit allen darin liegenden Räumen ebenso wenig wie die Garage und die vollständigen Außenanlagen besichtigt werden. Die Wertermittlung beruht demnach auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände und dem Zustand Innen sind somit nicht möglich.

Vor dem ersten und zweiten Termin für die Ortsbesichtigung wurden ordnungsgemäß verständigt:

- Antragstellerin 1

- Antragsgegnerin 1)

- Antragsgegnerin 2)

- Antragsgegnerin 3)

- Antragsgegner 4)

- Antragsgegner 5)

Die Aufzeichnungen an diesem Ortstermin erfolgten mittels handschriftlicher Notizen. Die Fertigung von fotografischen Außenaufnahmen war nur bedingt von der Straße aus möglich. Innenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes konnten nicht erstellt werden. Die Ortsbesichtigung endete um ca. 12.20 Uhr.

2.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Das Gutachten stützt sich insbesondere auf nachfolgende Unterlagen und Informationen:

Durch den Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug Blatt 4669 vom 12.01.2023 (Abdruck 04.12.2023)

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen und angestellte Recherchen:

- Objektfotos (Außenaufnahmen)
- Lageplan (Katasterplan)
- Orts- und Umgebungskarte
- Gutachterausschuss Landkreis Würzburg Grundstücksmarktbericht Stand 2023
- Auskünfte des Gutachterausschuss Landkreis Schweinfurt
- Bodenrichtwerte Bayern Atlas-Stand 01.01.2022
- Bauamt der Gemeinde Grafenheinfeld (Bauplanungsrecht und Erschließungssituation) 16.04.2024
- Auskünfte schriftlich angefordert zu offenen Steuer- oder Abgabeforderungen

Bei der Gemeinde Grafenrheinfeld am 02.03.2024

- Tel. Auskunft des zuständigen Kaminkehrers zu Kamin und Heizung am 06.05.2024
- Auskünfte aus dem Staatsarchiv Würzburg zur Bauakte vom 04.03.2024
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis (www.lfu.bayern.de) des Landkreises Schweinfurt vom 08.04.2024
- Protokoll der Sachverständigen zur Objektbesichtigung am 14. März 2024
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis des Bayern Atlas
- LBS-Bewertungshilfe für Sachverständige, Stand 2023
- Auskünfte aus Kaufpreis- und Mietdatenbanken
- Auskünfte aus dem on-geo Informationssystem
- Auskünfte aus den Immobilienportalen
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis des Landkreises Schweinfurt. (Bayern Atlas).
- Auskünfte aus dem Value Marktdaten Informationssystem
- Auskünfte aus dem IMV Marktdaten Informationssystem
- Literatur Objektbezogen

2.4 Im Gutachten verwendete Literatur und sonstige Informationsquellen

Sowie auf die zum Bewertungsstichtag geltenden Gesetze und die folgende Fachliteratur:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen"
- Kleiber digital, in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens veröffentlichten Version
- Sprengnetter, Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen, in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens veröffentlichten Version
- Sprengnetter, Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens veröffentlichten Version
- Sommer, Goetz, Ralf Kröll und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens veröffentlichten Version
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Um-nutzung
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage
- Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunk, Typische Bauschäden im Bild, Rudolf Müller Verlag, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage

2.5 Vorbemerkungen zur Gutachtenerstattung

2.5.1 Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) im Sinne § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der ImmoWertV und den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Hiervon wird wann immer notwendig in diesem Gutachten Gebrauch gemacht.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden zum Teil bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswerts gemäß § 6 ImmoWertV die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten² bei der Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) u.a. durch eine Rundung der Verfahrensergebnisse auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

2.5.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dinglichen Rechten (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürften in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigende Rechten und Belastungen weit auseinandergehen³.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertendes Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, bei der Verkehrswertbestimmung nicht berücksichtigt.

2.5.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem

² Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) > 1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) > 1.2.4 Auf- oder Abrundung

³ Kleiber, a.a.O., 7. Auflage, Rn 100 ff., Seite 776 ff zu Teil IV § 6 ImmoWertV

bei der örtlichen Besichtigung, visuell erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen
- Feststellungen an eingebaute Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen,
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen,
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden),
- die Einhaltung der aktuell gültigen Brandschutzvorschriften wurde nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können auch nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

2.5.4 Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden

Es liegen Baupläne oder Grundrisse für die Gebäudeteile Wohnhaus und Rückgebäude (Schuppen u. Waschküche), sowie Garage vor. Die Unterlagen wurden über eine schriftliche Abfrage beim Zentralarchiv in Würzburg zu Bauplänen, Grundrissen angefordert. Das Gebäude wurde vor Ort nicht aufgemessen. Nachfolgende Miet- und Flächenangaben dienen daher nur der Wertermittlung im Rahmen dieses Gutachtens und sind nicht für Mietpreisfestsetzungen oder ähnliches vorgesehen.

Das Gutachten beruht daher auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.5.5 Hinweis zu Baumängeln und Bauschäden

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sind keine detaillierten Untersuchungen zu Art, Umfang, Ursache und Kosten der dauerhaften Beseitigung von Mängeln und Schäden möglich. Hierzu wären ggf. separate Fachgutachten einzuholen, die zu Wertveränderungen führen können. Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Es wird angenommen, dass das gegenständliche Wohngebäude in seiner konstruktiven Bauweise sowie dem vermuteten schlechten baulichen Zustand nicht mehr dem aktuellen Stand der Bautechnik entspricht. Insbesondere im Bereich der Wärmedämmeigenschaften und bei der Gebäudetechnik werden deutliche Einschränkungen unterstellt.

2.5.6 Genauigkeit der Wertermittlung

Der Verkehrswert ist eine Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages; er ist ein Marktwert. Methodisch wird der Verkehrswert in allen Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Objekte geschätzt. Mit allen Wertermittlungsverfahren wird quasi die

Frage zu beantworten versucht: Welchen Preis hätten die Marktteilnehmer, die Kaufpreise für vergleichbare Objekte ausgehandelt haben, am wahrscheinlichsten im Durchschnitt für das Bewertungsobjekt ausgehandelt Kaufpreis.

Der Marktwert (Verkehrswert) ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Es gibt mithin kein exakt richtiges oder falsches Ergebnis bei der Bewertung von Immobilien. Keine Marktwertermittlung kann für sich in Anspruch nehmen, dass sie mit absoluter Gewissheit zum „richtigen“ Marktwert (Verkehrswert) führt. Voneinander unabhängige Gutachter gelangen selbst bei Anwendung gleicher Grundsätze für ein und dasselbe Wertermittlungsobjekt regelmäßig zu voneinander divergierenden Ergebnissen. Bereits die Wahl der Wertermittlungsmethode, vor allem aber die angewandten Verfahren und die jeweils dazu herangezogenen Vergleichsdaten sind mehr oder weniger auch auf vielfältige Einschätzungen angewiesen, sodass die Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) letztlich stets eine Schätzung ist. Es kann immer nur darum gehen, den Marktwert so genau wie möglich zu ermitteln⁴; Marktwert ist mithin der Wert, der die größte Gewähr der Richtigkeit bietet.

Die Grundstücksbewertung ist - wie der BGH⁵ betont hat - „*notwendig mit Unschärfen behaftet und deshalb nicht fehlerhaft, solange sich das Bewertungsergebnis im Rahmen zulässiger Toleranzen bewegt. Fehlerhaft ist das Ergebnis erst dann, wenn es als solches nicht mehr vertretbar ist. Wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung.*“

Die Schärfe bzw. Unschärfe der Marktwertermittlung hängt deshalb entscheidend von der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, d.h. der „Auswertungsqualität“ der Gutachterausschüsse für Grundstückspreise, ab.

2.5.7 Umsatzsteuer

Im Verkehrswert sind evtl. umsatzsteuerliche Gegebenheiten nicht berücksichtigt. Sofern aufgrund einer evtl. Umsatzsteueroption bei einem Objektverkauf ggf. eine anteilige Umsatzsteuer auf den vereinbarten Kaufpreis zu berücksichtigen ist, müsste dies aus steuerrechtlicher Sicht mit einem Steuerberater geklärt werden.

2.5.8 Urheberrecht / Verwendungsrecht

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Beim verwendeten Kartenmaterial handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2.5.9 Textliche Darstellungen (Grundbuch, Bewilligungsurkunden und Zitate)

Im vorliegenden Gutachten werden die Angaben aus dem Grundbuch sowie bei (entsprechend gekennzeichnet) Zitaten aus externen Quellen wortwörtlich übernommen und dargestellt. Dies beinhaltet auch die Wiedergabe etwaiger Rechtschreibfehler.

⁴ LG Berlin, Urt. vom 13.1.2004 – 9 O 42/02 –, GuG 2004, 185 = EzGuG 10.24

⁵ BGH, Beschl. vom 21.10.2014 – XI ZB 12/12 –, GuG 2015, 240 = EzGuG 20.237

3 Grundbuchangaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Deckblatt Grundbuchauszug vom: 12.01.2023 Amtsgericht: Schweinfurt Grundbuch von: Grafenrheinfeld

Deckblatt

Grundbuchauszug vom:	12.01.2023	Amtsgericht:	Schweinfurt
Grundbuch von:	Grafenrheinfeld	Band / Blatt:	4669

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Grafenrheinfeld	1637/16	Gebäude und Freifläche	288

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, dem Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

Abteilung I (Eigentümer)

Name

Privateigentümer – siehe Originalgrundbuchauszug

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen keine personenbezogenen Angaben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Erbvertrag vom 24.09.2001 und Eröffnungsniederschrift vom 11.01.2019 Az: VI 2156/18 Amtsgericht Schweinfurt, eingetragen am 09.07.2020

Erbschein vom 16.05.2022 Az: VI 2566/20 Amtsgericht Schweinfurt, eingetragen am 12.01.2023

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Bei der Wertermittlung werden eingetragene Grundschulden und Hypotheken nicht berücksichtigt, da diese Pfandrechte nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis des Anwesens beeinflussen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass durch eine eventuell mögliche oder zwingende Übernahme einem potenziellen Käufer keine Zinsvorteile oder Zinsnachteile entstehen.

4 Wertrelevante Merkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass die in diesem Abschnitt genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertende Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen. Das Wertermittlungsobjekt wird nachfolgend mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

4.1 Lagemerkmale

4.1.1 Makrolage

Lage in der Region und im Gemeindegebiet

- Bayern
- Landkreis Schweinfurt

Entfernungen

Würzburg ca.	41 km
Bad Kissingen ca.	35 km
Bamberg ca.	58 km
Nürnberg ca.	113 km
Schweinfurt ca.	8,8 km
München ca.	289 km

Stadt- / Gemeindeinformationen

Grafenrheinfeld liegt im waldarmen Südwesten des Schweinfurter Beckens, direkt am Main. Die Fluren werden von Ackerbau und Hochspannungsleitungen geprägt. Die Gemeinde ist das westliche Tor der interkommunalen Allianz Schweinfurter Mainbogen (Naherholungsort). Am südlichen Rand des Gemeindegebietes liegen kleinere Wälder wie Elmuß und Vogelschutzgebiet Garstadter Holz. Grafenrheinfeld verfügt über einen kleinen Badesee mit Kiosk und Grillplatz. Die Naherholungsanlage Altmainschleife Nord grenzt mit weiteren Weihern und kleineren Seen an. Die hervorragende Infrastruktur sowie die hohe Lebensqualität machen Grafenrheinfeld zu einem bevorzugten Wohnort vor den Toren der Stadt Schweinfurt.

Der Ort ist überregional durch das 1982 in Betrieb genommene und seit 2015 abgeschaltete Kernkraftwerk Grafenrheinfeld sowie als ein geplantes Ende der Stromtrasse Suedlink bekannt. Der nationale Stromleitungsknoten liegt jedoch größtenteils auf dem gegenüberliegenden Mainufer, auf der Bergheinfelder Seite.

Grafenrheinfeld liegt innerhalb eines wichtigen Infrastrukturknotenpunktes an der südwestlichen Peripherie Schweinfurts, wo Autobahnen, Straßen, Bahnlinien und Hochspannungsleitungen zusammenlaufen.

Beurteilung der Makrolage

Unter Berücksichtigung des bisherigen und prognostizierten Bevölkerungswachstums, der guten Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten, der guten Verkehrsanbindungen und der Einstufung im Prognos Zukunftsatlas ist die Makrolage als gute Lage einzustufen.

4.1.2 Mikrolage

Nähere Umgebung

Die Gemeinde Bergtheim (Kreis Schweinfurt, Bezirk Unterfranken, Freistaat Bayern) liegt am Südwestrand der Stadt Schweinfurt inmitten der Fränkischen Trockenplatte (208 m über NN). Bergtheim zählt derzeit 3.508 Einwohner (2. Quartal 2024). Im Jahre 2022 waren es 3.499 Einwohner, verteilt auf 1.611 Haushalte, womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,17 Personen betrug. Es weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Schweinfurt. Das BBSR teilt Grafenrheinfeld räumlich der Wohnungsmarktregion Schweinfurt zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird. Zur Gemeinde Grafenrheinfeld gehört der vier Kilometer flussabwärts am Main gelegene Ort Garstadt. Quelle: www.bbsr.bund.de

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser vergleichbarer Baujahre (älteres Baugebiet) in ähnlicher Bauweise vorhanden. Vereinzelt sind auch nicht wohnliche Nutzungen vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. der Main) sind vom Bewertungsobjekt aus gut (ca. 7 Gehminuten) zu erreichen.

Verkehrsanbindung

Grafenrheinfeld liegt zentral an der Bundesstraße und Autobahn. Der Wirtschaftsraum Schweinfurt liegt verkehrsgünstig am Schnittpunkt von vier Bundesautobahnen. Die A7 Hamburg-Ulm, eine wichtige Nord-Süd-Verbindung, führt direkt durch das Kreisgebiet, die A3 Frankfurt-Nürnberg verläuft südlich. Die A70 Schweinfurt-Bamberg stellt die Verbindung zur Autobahn nach Berlin her und die A71 Schweinfurt-Erfurt hat die Erreichbarkeit der neuen Bundesländer wesentlich verbessert.

Schienerverkehr:

Mit den Strecken Würzburg-Bamberg und Schweinfurt-Erfurt ist der Raum Schweinfurt in das überregionale Schienennetz eingebunden. Personenverkehr: nächster Bahnhof ist Schweinfurt Hauptbahnhof (4,1 km)

Der Ort ist an das Busliniennetz der Stadtwerke Schweinfurt und des Omnibusverkehrs Franken (OVF) der DB Regio angeschlossen.

Regionalflughafen

In ca. 30 km entfernt liegt der Verkehrslandeplatz Haßfurt/Schweinfurt, der mit Flugzeugen bis zu 5,7 t Höchstgewicht angefliegen werden kann. Die Anbindung an den internationalen Luftverkehr ist durch die Flughäfen Nürnberg (112 km entfernt) und Frankfurt am Main (161 km entfernt) gewährleistet. Der Flughafen Nürnberg schafft Verbindungen zu nationalen und internationalen Destinationen. Vom Flughafen Frankfurt am Main werden Passagierflüge ohne Zwischenstopp zu 294 Zielorten in 93 Ländern angeboten.

Verkehrsimmissionen

Bei der Straße „Schweinfurter Straße“ handelt es sich um eine Durchgangsstraße. Die offizielle Lärmkarte des bayrischen Landesamtes für Umwelt gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das zu bewertende Grundstück ist dort keine Eintragung durch Lärmimmissionen kartiert. Es konnten jedoch leichte Immissionen oder Emissionen bei der Ortsbesichtigung durch Autoverkehr der direkt am Wohnhaus vorbeiführt festgestellt werden.

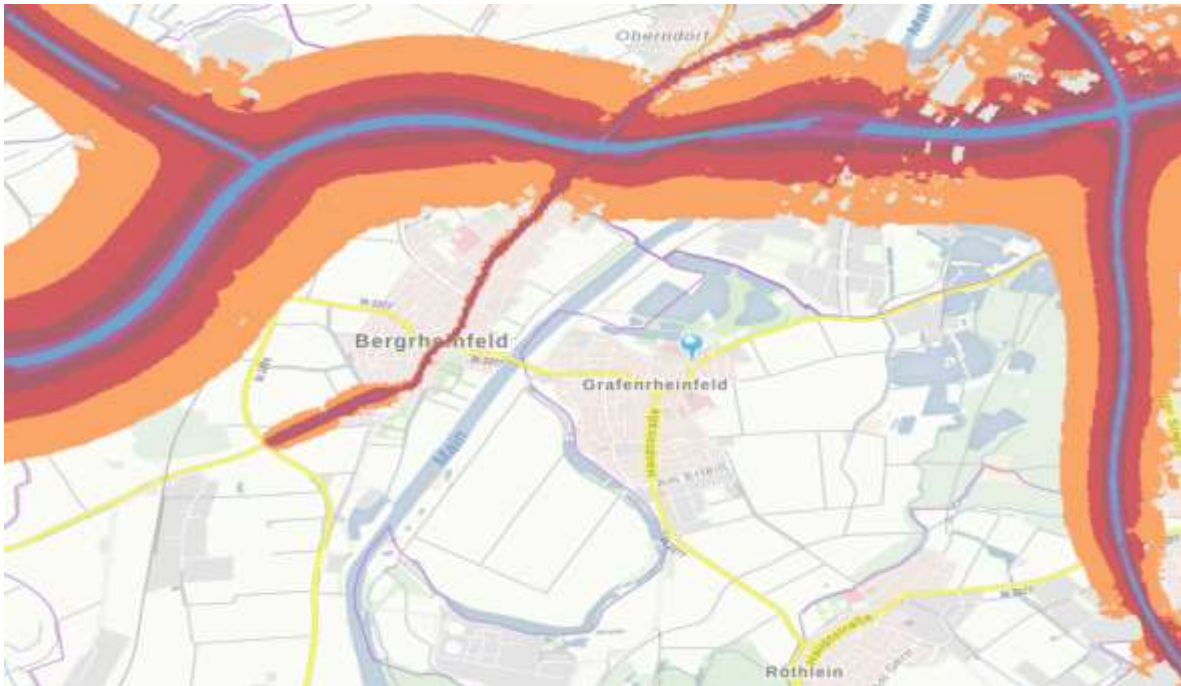


Abbildung 1 Verkehrsimmissionen, Quelle: www.umweltatlas.bayern.de

Umwelteinflüsse

Die beiden Gemeindeteile Grafenheinfeld und Garstadt sind durch Deiche, die unmittelbar am Main verlaufen, vor Hochwasser geschützt.⁶

Nach der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Überflutungsgebietes.



Abbildung 2 Hochwasserkarte Hochwassergefahrenflächen HQ100, Quelle: www.bayernatlas.de

⁶ Quelle: Wikipedia Bergheinfeld

Sonstige Immissionen oder Emissionen

Weitere Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

In der Gemeinde selbst gibt es ausreichende Einkaufsmöglichkeiten. Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind in rd. 6 km in Schweinfurt zu erreichen. Der langfristige Bedarf kann in Schweinfurt oder Würzburg gedeckt werden.



Abbildung 3 Einkaufen: Nahversorgung / Güter des täglichen⁷ und langfristigen⁸ Bedarfs

Medizinische Versorgung

In Grafenrheinfeld ist ärztliche Versorgung durch eine Hausarztpraxis und Zahnärzte gegeben. Die nächsten Allgemeinmediziner sind im Umland bzw. in Schweinfurt angesiedelt. Fachärzte und das nächstgelegene Krankenhaus befinden sich ca. 6 km entfernt in Schweinfurt bzw. im ca. 38 km entfernten Würzburg.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

Bei der Gemeinde Grafenrheinfeld handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind in Grafenrheinfeld vorhanden. Allgemein- und Weiterbildende Schulen sind in den nächstgrößeren Ortschaften der Umgebung vorhanden. Die nächste Hochschule findet sich in Schweinfurt, Würzburg und Bamberg.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind kaum Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner und in der unmittelbaren Nähe befindlichen Geschäfte zeitweise jedoch stark frequentiert sind.

⁷ Das sind Lebensmittel und Haushaltswaren. Also Dinge, die man täglich braucht, benutzt und verspeist.

⁸ Das sind Güter, die erst nach längerer Zeit wieder benötigt werden (z.B. Wintersportausrüstung, Artikel aus dem Baumarkt, Bekleidung, Schuhe, etc.).

Beurteilung der Mikrolage

Ausgehend von der ruhigen Nachbarschaft in einem Dorfgebiet, der Nahversorgungsmöglichkeiten und der vergleichsweise geringen Entfernung zum Stadtzentrum ist die Mikrolage insgesamt als gut⁹ bis mittel¹⁰ einzustufen

Breitbandversorgung

Laut dem Breitbandatlas¹¹ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie steht im Bereich „Grafenrheinfeld“ eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 1000 Mbit/s für mehr als 75 % der Haushalte zur Verfügung. Eine Breitbandverbindung wird für die schnelle Nutzung des Internets benötigt.

Laut Telekom¹² sind bis zu 16 MBit/s im Download und bis zu 2,4 MBit/s im Upload verfügbar.

Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Dorfgebiet in zentrale Lage. Aufgrund der beschriebenen Lagemerkmale und ist die Wohnlage insgesamt als gut¹³ bis mittel einzustufen¹⁴.



Abbildung 4 Wohnlagenkarte¹⁵

⁹ gute Infrastruktur, geringe Immissionen, gutes Wohnumfeld, überwiegend aufgelockerte Bebauung, ausreichend Grünflächen, wenig Durchgangsverkehr

¹⁰ gute Infrastruktur, durchschnittliche Immissionsbelastung, befriedigendes Wohnumfeld, kompakte Bebauung, überwiegend geringe Freiflächen

¹¹ <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html>

¹² <https://www.telekom.de/netz/dsl-vdsl-lte-verfuegbarkeit>

¹³ gute Infrastruktur, geringe Immissionen, gutes Wohnumfeld, überwiegend aufgelockerte Bebauung, ausreichend Grünflächen, wenig Durchgangsverkehr

¹⁴ gute Infrastruktur, durchschnittliche Immissionsbelastung, befriedigendes Wohnumfeld, kompakte Bebauung, überwiegend geringe Freiflächen

Legende

Wohnlagen

Die Wohnlage ergibt sich aus den statistischen Auswertungen für das jeweilige Gebiet.

- Normal
- Fair
- Gut
- Großartig
- Ausgezeichnet

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Gewachsene Wohnlage
- dörflich und wohnlich geprägte Lage im Randbereich der Stadt Schweinfurt
- Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (unterhalb der Grenzwerte)
- keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur
- schwierige Parkplatzsituation
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung



Abbildung 5: Einschätzung der Mikrolage

Quelle: www.bayernatlas.de Makromarkt, microm Mikromarketing System und Consult GmbH, Stand 2024

4.1.3 Strukturdaten und demographische Entwicklung

Demographische Indikatoren 09 678 136 Grafenrheinfeld

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	3 426
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 480
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 490

Abbildung 6: Demographische Indikatoren – Bevölkerung insgesamt (Quelle: <https://www.statistik.bayern.de>)

Bevölkerungswachstum

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von **2020 bis 2035** um $-0,5\%$ ¹⁶ oder -600 Personen (Deutschland: $-0,7\%$). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von $0,4\%$ bzw. einer Zunahme von 200 Haushalten gerechnet (Deutschland: $1,1\%$).

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)

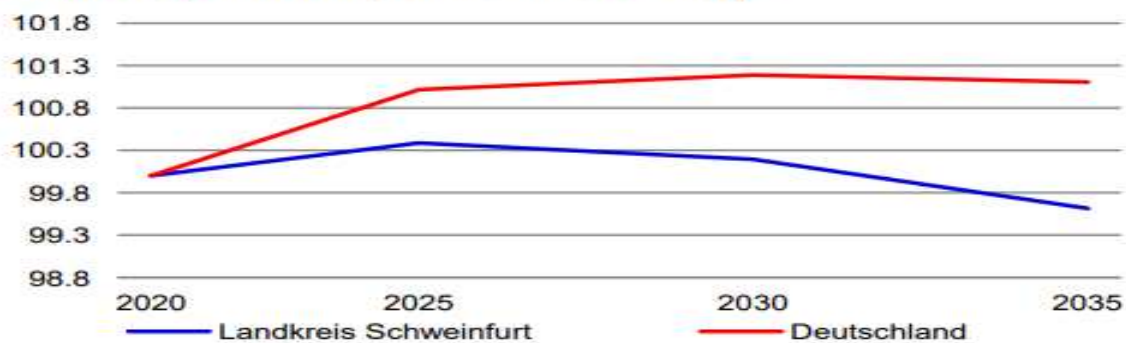


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Schweinfurt

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 30. September 2023).

4.1.4 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten vom Landkreis Schweinfurt

Die wirtschaftliche Struktur¹⁷ des Landkreises unterscheidet sich von derjenigen der Stadt Schweinfurt. Mit 27 Industriebeschäftigten pro 1000 Einwohnern weist der Landkreis Schweinfurt eine nur geringe Industriedichte auf. 45 Industriebetrieben mit mehr als 20 Beschäftigten im Landkreis steht ein hoher Anteil an Berufspendlern, insbesondere in die Stadt Schweinfurt gegenüber. Gerade noch 6% der Erwerbstätigen des Landkreises Schweinfurt sind in der Landwirtschaft beschäftigt, 50% im produzierenden Gewerbe sowie 44% im Dienstleistungsbereich. Zusammen mit der Tatsache, dass Handel, sonstige Gewerbe und Dienstleistungen stark auf Schweinfurt und das nähere Umland konzentriert sind, ergab sich ein Kontrast von einerseits stadtorientierter, hauptsächlich auch stadtnaher Wohnbevölkerung, die ihre Arbeit in Schweinfurt sucht und von andererseits stadtferner, noch landwirtschaftlich orientierter Bevölkerung.

Der Landkreis Schweinfurt und seine Gemeinden steuern dieser Entwicklung entgegen und haben mit dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen, für die notwendigen Voraussetzungen für ansiedlungswillige Industrie- und Gewerbebetriebe gesorgt. Zahlreiche in Planung befindliche und voll erschlossene Industrie- und Gewerbegebiete in verschiedenen Gemeinden des Landkreises Schweinfurt ermöglichen die Ansiedlung von Industrie- und

¹⁶ www.wegweiser-kommune.de/statistik-demographischer-Wandel+relative-Bevölkerungsentwicklung

¹⁷ [Schweinfurt - Gewerbeflächen, Gewerbeimmobilien, Firmen- und Wirtschaftsdaten \(Standort Portal. Bayern\)](#)

Gewerbebetrieben. Derzeit sind ca. 80 ha attraktiver Industrie- und Gewerbeflächen voll erschlossen und stehen zur sofortigen Ansiedlung bereit. Weitere Flächenerschließungen entlang der Autobahnen A70 und A71 sind bereits in Planung.

Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung und der zentralen Lage wächst der Bereich Logistik überdurchschnittlich: Im Landkreis Schweinfurt wurden bereits einige neue Logistikzentren realisiert.

Verkehrsanbindung, die Bereitschaft, neue Industrie- und Gewerbegebiete zu erschließen, eine aktive Wirtschaftsförderung, kurze Genehmigungsverfahren: Die Summe dieser Faktoren ergibt die Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Betriebe.

Und so profiliert sich der Landkreis Schweinfurt als gut aufgestellte Wirtschaftsregion mit überregional bedeutenden Kompetenzfeldern.

Ein vielseitiger Branchenmix stellt einen wichtigen Standortvorteil der Wirtschaftsregion Schweinfurt dar. Früher vorwiegend landwirtschaftlich strukturiert war der Landkreis Schweinfurt durch das traditionelle Gemüseanbaugelände im Bereich der Gemeinden Gochsheim und Sennfeld sowie dem Heilkräuteranbau in Schwebheim, dem "Kräutergärtlein" Deutschlands bekannt. Heute finden sich zahlreiche Firmen mit klangvollen Namen wie Messmer-Tee in Grettstadt, Kühne-Feinkost in Sennfeld, Mainfrucht in Gochsheim, Hiestand-Backwaren in Gerolzhofen und Eichetti-Eiskonfekt in Werneck, um nur einige wenige beispielhaft zu nennen, sowie auch innovative Hightech-Unternehmen wie die Firma InnoSenT als Global Player in Radar- und Sensortechnik

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote lag im Januar 2024 bei 2,6 % (im Vergleich: Land Bayern: 3,8 %; Deutschland: 6,1 %) ¹⁸

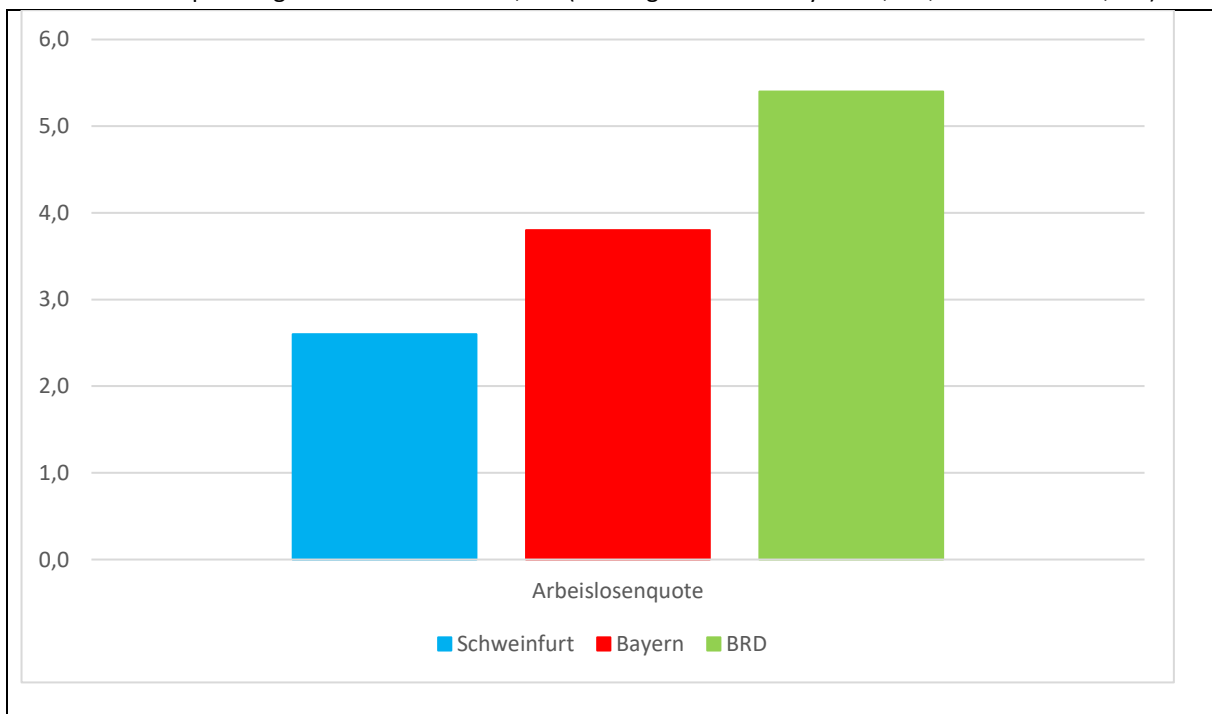


Abbildung 4: Arbeitslosenquote

¹⁸ Arbeitslosenquote in den Landkreisen in Bayern 2022 | Statista

Kaufkraft

Die Kaufkraft in Grafenrheinfeld liegt 2023 bei 27.453 €/Kopf/Jahr mit einem Kaufkraftindex von 104,5 (Durchschnitt BRD: 26.870 € und 100,0, Durchschnitt Bayern: 29.209 € und 108,6)¹⁹.

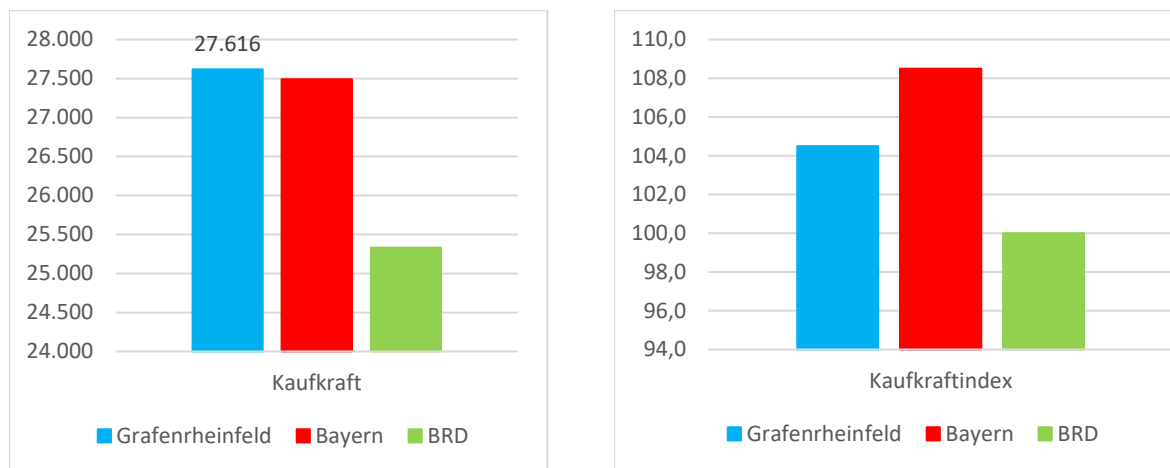


Abbildung 9: Kaufkraft und Kaufkraftindex

Prognos-Ranking

Der Prognos Zukunftsatlas 2022 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Seit 2004 wird alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen einander gegenübergestellt – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren und in Form eines bundesweiten Rankings. Damit ist der Prognos Zukunftsatlas das einzige deutschlandweite Ranking, das regionale Entwicklungen seit mittlerweile fast zwei Jahrzehnten sichtbar macht.

Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen:

- Demografie,
- Arbeitsmarkt,
- Wettbewerb und Innovation sowie
- Wohlstand und soziale Lage.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 belegte der Landkreis Schweinfurt Rang 255 von 400 untersuchten Städten und Landkreisen in Deutschland. Der erste Rang wird dabei vom Landkreis München belegt. Der Landkreis Schweinfurt hat nach dem Prognos Zukunftsatlas 2022 ausgeglichene Zukunftschancen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der untersuchten Kriterien Arbeitsmarkt, Innovation, Demografie, Wohlstand sowie Wettbewerb und Innovation.

¹⁹ www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf

4.2 Grundstücksbeschreibung

4.2.1 Grundstückgröße- und zuschnitt, Topografie

Das Flurstück Nr. 1637/16, mit einer Größe von 288 m² ist annähernd rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 12,50 m und die Tiefe ca. 23 m.

Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen:

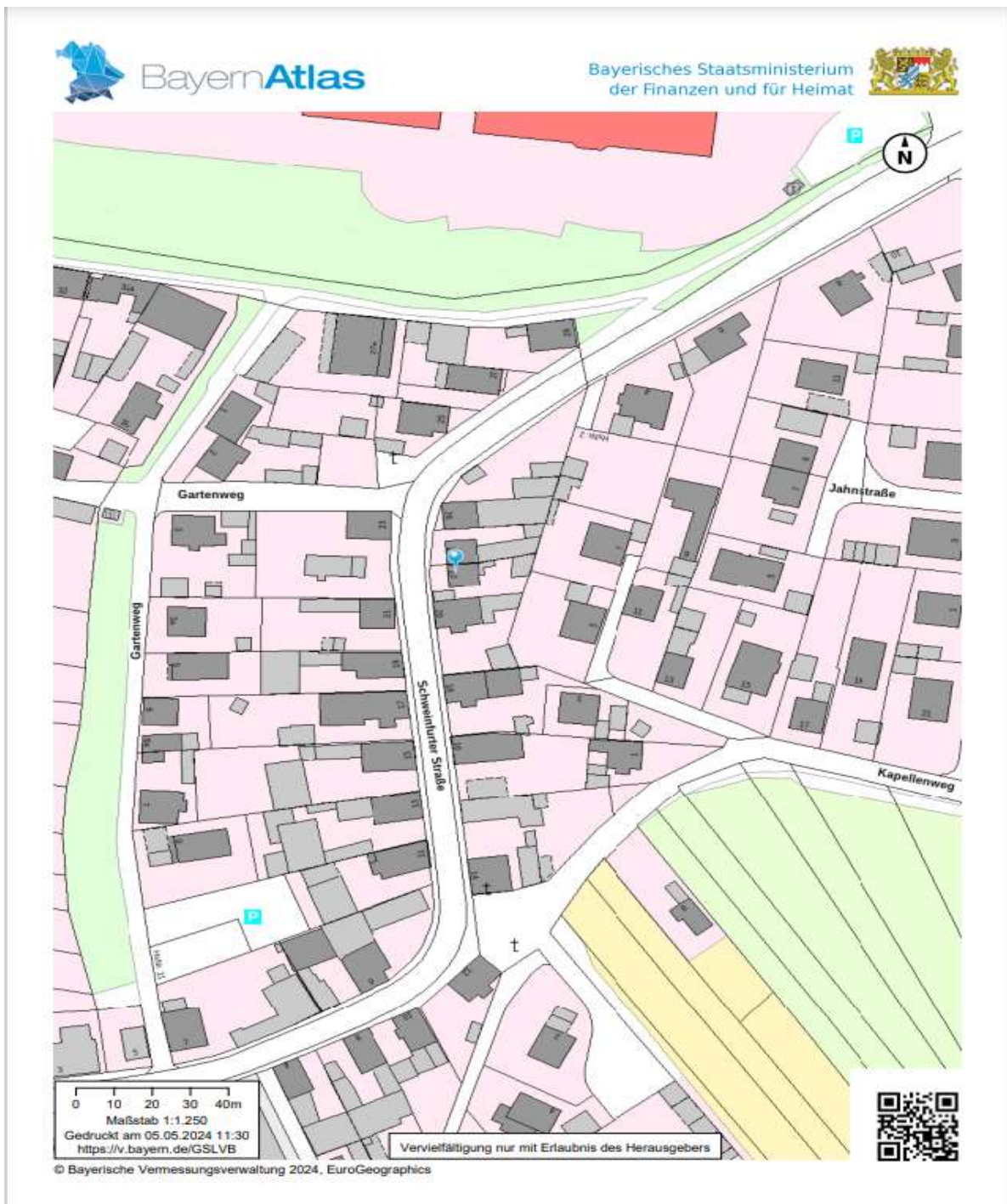


Abbildung 5 Ausschnitt Flurkarte, Quelle: M 1: 1.250 Flurkarte (Bayern Atlas plus) kein original

Topografie und Ausrichtung

Die Lage des Grundstücks ist eben.

Besonderheiten

Keine.

Erschließung nicht gesichert

Das zu bewertende Grundstück hat einen unmittelbaren Zugang zu einer Erschließungsanlage.

4.2.2 Erschließung

Straßenart

Ortsdurchfahrtsstraße

Straße mit ständigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau

vollausgebaut

Fahrbahn aus Bitumen

Gehweg vorhanden

Parkbuchten kaum vorhanden

Besonderheiten der Zuwegung

Keine

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Schweinfurter Straße vorhanden:

- elektrischer Strom
- Wasser und aus öffentlichen Versorgungsleitungen
- Kanalanschluss
- Fernsehanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten

- mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses mit Flurstück 1637/16, Flurstück 1637/17 sowie 1637/7.
- eingefriedet durch Mauer und Zaunanlage

4.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und

sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung eine Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt vom 08.04.2024 aus dem Altlastenkataster vor. Im Altlastenkataster werden nicht alle Grundstücke geführt und die Auskünfte sind nicht rechtsverbindlich, daher kann letztendlich nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten.

4.3 Privatrechtliche Situation

4.3.1 Mietsituation

Das Bewertungsobjekt steht zum Zeitpunkt des Ortstermines vermutlich im leer Stand. Da für die Sachverständige keine Möglichkeit beim Ortstermin zur Erfragung der Miet und Nutzungseigenschaften bestand wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich zur Verfügung steht. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine mietrechtliche Aussage!

4.3.2 Hausverwaltung, Hausgeld, Teilungserklärung

Eine Aufteilung nach WEG ist nicht erfolgt. Demzufolge ist weder ein Verwalter bestellt noch werden Hausgelder erhoben oder Rücklagen gebildet.

4.3.3 Überbau

Ein Überbau des Grundstücks liegt vermutlich nicht vor.

4.3.4 eingetragene Rechte und Lasten

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass keine schuldrechtlichen Vereinbarungen außerhalb des Grundbuches getroffen wurden. Für die Wertermittlung wird diesbezüglich von Lastenfreiheit ausgegangen.

4.3.5 Sonstige Wertbeeinflussung

Keine Eintragungen im Grundbuch

4.4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten

In Bayern wird kein separates Baulastenverzeichnis geführt. Belastungen dieser Art werden in Abt. II des jeweiligen Grundbuches eingetragen und geführt. Es sind bei der Prüfung der Unterlagen sowie der Besichtigung keine Anzeichen erkennbar gewesen, die auf das Vorhandensein von Baulasten schließen lassen. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Eintragungen vorliegen.

Denkmalschutz

Gemäß Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist für das Anwesen kein Denkmalschutz gegeben. Der Sachverständige geht dementsprechend für die Wertermittlung davon aus, dass für das Bewertungsobjekt insgesamt (Grundstück und bauliche Anlagen) kein Denkmalschutz besteht.



Abbildung 6 Quelle: https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/

4.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Nach Auskunft des Bauamtes Bergtheinfeld vom 29.02.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich

nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmen sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB). Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei etwa 0,6 die zulässige Geschossflächenzahl bei 1,2 nach § 17 BauNVO.

Sonstige Satzungen und Festsetzungen

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wird auf der Basis der telefonischen und schriftlichen Auskunft vom 16.04.2024 zudem unterstellt, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Vorgartensatzung
- Innenbereichs- und Stellplatzsatzung

4.4.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigung

Hinweis:

Gemäß schriftlicher Auskunft (Unterlagen) des Staatsarchives Würzburg vom 12.02.2024.

Auf der Basis der mir vorliegenden Dokumente und Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber zumindest Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage!

Gemäß Baugenehmigung vom 02. Mai 1951 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss genehmigt.

Gemäß Baugenehmigung vom 18. April 1958 wurde die Aufstockung auf das bestehende Gebäude genehmigt.

Gemäß Baugenehmigung vom 10. November 1964 wurde eine nicht unterkellerte, eingeschossige Garage genehmigt.

Gemäß Baugenehmigung vom 18. April 1956 wurde ein Rückgebäude (Waschküche und Schuppen) genehmigt.

Brandschutz

Das Gebäude sollte die Anforderungen des Brandschutzes zum Zeitpunkt der Erstellung erfüllen. Die Einhaltung der aktuell gültigen Brandschutzvorschriften wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können auch nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

4.4.4 Öffentliche Förderung

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein öffentliches Förderverfahren einbezogen ist.

4.4.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Abgabenrechtlicher Zustand

Annahme: Das Gutachten wird unter Annahme der gesicherten Zuwegung erstellt.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Nach schriftlicher Auskunft vom 16.04.2024 der Bauverwaltung der Gemeinde Grafenrheinfeld, kann nach heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz keine offenen Forderungen vorliegen. Der Bayerische Landtag hat mit Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 die Straßenausbaubeiträge rückwirkend zum 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG).

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind (erschließungsbeitragsfreies Grundstück). Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge einer Ergänzungs- oder Neubebauung Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben werden.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale und in schriftlicher Rücksprache der Gemeinde Grafenrheinfeld konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben²⁰ zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände
- Ausgleichsleistungen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz

²⁰ § 6 Abs. 3 ImmoWertV: „Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.“ Der Begriff Abgaben ist ein Oberbegriff; er umfasst auch den Begriff der Beiträge. Die auch als öffentliche Last wirkende Grundsteuer ist grundsätzlich, da sie alle gleichartigen Grundstücke quasi in gleichem Maße trifft, nicht wertrelevant.

5 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

5.1 Einfamilienhaus

5.1.1 Baujahr und Alter

Altbau

Baujahr: 1951/1958 gemäß den vorliegenden Baugenehmigungen

Hinweis:

Das Wohnhaus wurde nach Angaben der Bauakte im Jahr 1951 erstmals erbaut (Hauptgebäude KG, EG, DG) im Jahr 1958 wurde das Wohnhaus um ein Obergeschoss aufgestockt und vermutlich mit einem neuen Dachgeschoss versehen. Beide Gebäudeabschnitte der Baujahre 1951/1958 bilden zusammen eine Nutzungseinheit und somit auch eine wirtschaftliche Einheit²¹. Sie teilen sich in Bezug auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer ein einheitliches Schicksal.

Quelle: Kleiber

Berechnung: Bebauung KG 1951, EG 1951

2024- 1951 = 73 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

Berechnung: Bebauung OG 1958, DG 1958

2024- 1958 = 66 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

73 Jahre x 112m² BGF (KG, EG) plus 66 Jahre x 112m² BGF (OG, DG)
geteilt durch 224 m² BGF (Gesamt) = **69,5 Jahre gerundet 70 Jahre.**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich damit ein Alter von 70 Jahren (2024 - 1954).

²¹ Quelle: Kleiber

Damit ergibt sich ein Baujahr unter Berücksichtigung als wirtschaftliche Einheit: Baujahr **1954**.

5.1.2 Nutzung, Raumaufteilung

Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1951/1958 (1954) mit Rückgebäude und Garage.

Vorbemerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 14.03.2024. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden. Des Weiteren sind Aussagen über verdeckte und nicht sichtbare Bauteile (Fundamente, nicht sichtbare Konstruktionen u.ä.) nur bedingt möglich, bzw. beruhen diese auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im entsprechenden Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vorgenannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung und Funktionsfähigkeit werden zwar unterstellt, kann jedoch nicht garantiert werden. Eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden wurden (soweit offensichtlich, von außen und ohne Bauteileröffnung erkennbar) aufgenommen und können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Raumaufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den in den Anlagen abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der vorhandenen Pläne. Die Raumaufteilung ist Baujahrs typisch und für damalige Anforderungen üblich.

5.1.3 Bauweise

- Gebäudetyp: 2.12 II geschossige Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung
- Konstruktionsart: Massivbauweise
- Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Unterkellerung: Das Gebäude ist vollunterkellert.
- Fundament: nicht feststellbar, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente
- Dach:
 - Dachkonstruktion: Satteldach vermutlich mit Holzkonstruktion
 - Dachflächen: nicht feststellbar
 - Dacheindeckung: vermutlich Betonsteine
 - Bodenbeläge im Dachgeschoss: nicht feststellbar
 - Kamin: nicht feststellbar, vermutlich gemauerter Schornstein mit 20 cm Durchmesser

- Keller: nicht feststellbar, vermutlich Mauerwerk
- Außenwände/Innenwände: Außenwände: nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Mauerwerk
- Geschosswände: vermutlich Hohlblock- bzw. Hochloch-Ziegelmauerwerk.
- Innenwände: nicht feststellbar, die Wände in im Erd- und Obergeschoss sind vermutlich verputzt und gestrichen
- Fassade: Keller und EG, OG und Dachgeschoss verputzt und gestrichen
- Geschossdecken: nicht feststellbar, über Untergeschoss, Erdgeschoss vermutlich Stahlbeton- Massivdecke, Dachgeschoss vermutlich Holzbalkendecke
- Hauseingangsbereich: Nicht feststellbar
- Kelleraußentreppe: vermutlich nicht vorhanden
- Hauseingangstreppe: nicht feststellbar, vermutlich Betonstufen
- Geschosstreppe(n): nicht feststellbar
- Treppe zum Dachgeschoss: nicht feststellbar
- Keller: nicht feststellbar, Bodenbeläge: vermutlich Estrich, Beton
- Erweiterungsmöglichkeit: nicht feststellbar

5.1.4 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen über Ausstattungsmerkmale, Haustechnik sowie Bauzustand nicht möglich. Soweit von außen beurteilbar, jedoch weitestgehend der Zustand aus der Bauzeit ohne nennenswerte Sanierungen / Modernisierungen.

- Bodenbeläge: nicht feststellbar
- Innenwandbekleidungen: nicht feststellbar, vermutlich glatter einfacher Putz mit farbeanstrich und Fliesenspiegel
- Deckenbekleidungen: nicht feststellbar, vermutlich Deckenputz teilweise mit Farbanstrich
- Fenster: nicht feststellbar, da Rollläden geschlossen
- Türen: nicht feststellbar, vermutlich Zimmertüren/Innentüren: einfache Holztüren in Holzzargen Röhrenspann
- Sanitäre Installation: nicht feststellbar, vermutlich einfache Wasser- und Abwasserinstallation,
- Küchen Ausstattung: nicht feststellbar

5.1.5 Allgemeine technische Ausstattung

- Wasserversorgung: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwasser Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
- Abwasserinstallationen: Annahme: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation: nicht feststellbar, vermutlich aus Baujahr
- Heizung: nach Auskunft Kaminkehrers Einzelöfen
- Lüftung: nicht feststellbar, vermutlich herkömmliche Fensterlüftung
- Warmwasserversorgung: nach Auskunft des Kaminkehrers, Warmwasserboiler

5.1.6 Besondere Einrichtungen

- Nicht feststellbar

5.1.7 Besondere Bauteile

- Vermutlich Balkon an der hinteren Hausansicht

5.1.8 Besonderheiten

Nicht feststellbar

5.1.9 Einstufung der Ausstattung

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine teilweise nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,13 zuzuordnen

5.1.10 Instandhaltung, Modernisierung, Sanierungen

Das Wohngebäude ist ursprünglich bereits über rund 70 Jahre alt (vgl. ausführlichere Bemerkungen zum Baujahr). Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt vermutlich weitestgehend so weit von außen sichtbar in einem einfachen Gesamterhaltungszustand. Es konnten jedoch auch Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude wurden augenscheinlich und Einschätzung der Sachverständigen beim Ortstermin nicht umgesetzt.

Modernisierungen sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, indem für diese sog. „Modernisierungspunkte“ vergeben werden. Die Vergabe der Punkte orientiert sich dabei an nachfolgender Tabelle²²:

²² Nr. II.3 zu Anlage 2 ImmoWertA

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung
(nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Abbildung 7 Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten

Eingeordnet in das obige System der ImmoWertV ergeben sich damit folgende Modernisierungspunkte:

Wohnhaus

Modernisierungselemente Wohnhaus	max. Punkte	Stichtag 2024
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Ab- wasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Trep- pen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe	20	3

Insgesamt ergibt sich gem. Anlage 2 der ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag der Modernisierungsgrad
„für das Gebäudeteil Wohnhaus kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.“

Modernisierungselemente Waschküche/Scheune(Doppelgarage	max. Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0

Insgesamt ergibt sich gem. Anlage 2 der ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag der Modernisierungsgrad „für das Gebäudeteile Rückgebäude (Schuppen u. Waschküche) **keine** Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Garage		
Modernisierungselemente Garage	max. Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0

Insgesamt ergibt sich gem. Anlage 2 der ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag der Modernisierungsgrad „für das Gebäudeteile Garage **keine** Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl	Einordnung Bewertungsobjekt
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt	
kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte	gewählt
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte	
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte	
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte	

Abbildung 8 Modernisierungsgrad anhand von Modernisierungspunkten

Zustand und Alterswertminderung

Insgesamt ungepflegt bzw. vernachlässigt wirkender Baukörper, soweit von außen beurteilbar, wurden seit dem Ursprungsbaujahr keinerlei Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt, insbesondere in energetischer Hinsicht stark veraltet, Ausstattung und Haustechnik vermutlich ebenfalls typisch der Baujahre.

Darüber hinaus konnten folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden im Zuge der Besichtigung von außen festgestellt werden:

- Annahme und nach Auskunft des Kaminkehrers ist eine Beheizung des Wohnhauses nur mit Einzelöfen (Holzkochstelle Küche, Gasofen Wohnzimmer) möglich. Der Einbau einer Heizungsanlage sollte bei Eigentumswechsel beachtet werden. GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Die Strom- (VDE) und wasserführenden Leitungen (TRGWl) stammen vermutlich aus den verschiedenen Baujahren der Vergangenheit.
- Herabfallender Klinkerbelag vom Kranzprofil des Garagendaches.
- Abfallender Klinkerbelag von der Hauswand im Sockelbereich.... (...und Mauerschwamm- bzw. Pilzbefall durch aufsteigende Feuchtigkeit, evtl. nicht vorhandener bzw. schadhafter Drainage)
- Sichtbare Wassernasen an den Fensterbänken (Wasserspuren auf dem Putz unterhalb der Fensterbänke durch Adhäsion, aufgrund von Baumängeln)
- Rissbildung in der Garagenwand (sichtbarer vertikaler Riss rechts vom Garagenfenster, der sich vom Garagendach bis zum Sockel erstreckt und ebenfalls auf eindringende Feuchtigkeit vom Garagendach hindeutet)
- Bezüglich Gebäude und die Gebäudehülle muss sachverständig hier darauf hingewiesen werden, dass das Bewertungsobjekt den energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sehr wahrscheinlich nicht mehr entspricht.
- Bei einem Eigentümerwechsel ist es zudem üblich, dass Maler- und Bodenbelagsarbeiten durchgeführt werden. Ich halte es für erforderlich, dass die Wände vermutlich teilweise neu verputzt und tapeziert werden.
 - (Da die Besichtigung verweigert wurde und deutliche Schäden sichtbar sind, muss hier sachverständig unterstellt werden, dass Putz- und Malerarbeiten in erheblichem Umfang im Bereich der Fassade und im Innenbereich anfallen. Die Kosten dazu müssten in einem externen Schadensgutachten dargestellt werden.)

Werteinfluss

Die Wertermittlung von Einfamilienhäusern wird im Sachwertverfahren durchgeführt. Bei der Anwendung dieses Verfahrens wird unterstellt, dass die im Laufe der Nutzungsdauer eines Gebäudes erforderlich werdenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht immer ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Ist dies am Wertermittlungsstichtag erkennbar nicht der Fall, müssen die Maßnahmen, die in der Vergangenheit vernachlässigt wurden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Der Werteinfluss der vorhandenen Schäden und des Modernisierungsbedarfes wird im Abschnitt 6.4.7 ermittelt und als besondere objektspezifische Merkmale in der Wertermittlung berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

5.1.11 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Zur Plausibilisierung der Größenordnung erfolgten Maßkontrollen über die Katasterkarte, die keine wesentlichen Abweichungen ergaben. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich demnach zu:

Bruttogrundfläche Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche	Länge m	x	Breite m	=	Fläche m ²
Kellergeschoss	7,00		8,00		56,00
Erdgeschoss	7,00		8,00		56,00
1. Obergeschoss	7,00		8,00		56,00
2. Obergeschoss	0,00		0,00		0,00
Dachgeschoss	7,00		8,00		56,00
Bruttogrundfläche gesamt					224,00
Bruttogrundfläche gesamt, gerundet					224,00

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde anhand der Katasterkarte insgesamt zu rd. 15,18 m² ermittelt.

Die Brutto-Grundfläche der Schuppen/Waschküche wurde anhand der Katasterkarte insgesamt zu rd. 30 m² ermittelt.

5.1.12 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Gebäudes wurde auf der Grundlage der Ausbaukoeffizienten TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH plausibilisiert. (Die Sachverständige führt diese Ableitung im vorliegenden Fall hier rd. 75% der Brutto-Grundfläche in EG und OG aus.) diese wird in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt bzw. geschätzt. Sie ergibt sich wie folgt:

Miet- und Nutzfläche

Wohn-/Nutzfläche	Grundfläche m ²	Ausbauverhältnis	Fläche m ²
Kellergeschoss	56,00	0,00	0,00
Erdgeschoss	56,00	0,75	42,00
1. Obergeschoss	56,00	0,75	42,00
2. Obergeschoss	0,00	0,00	0,00
Dachgeschoss	56,00	0,00	0,00
Wohnfläche gesamt			84,00
Wohnfläche gesamt, gerundet			84,00

Quelle: Ausbaukoeffizienten TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Wohnfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohn- bzw. Nutzfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Die Flächenangabe ist ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

5.1.13 Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Geschossfläche

Aufgrund der der Ortsbesichtigung sind das Kellergeschoss das Dachgeschoss nach den Bestimmungen der Bauordnung kein Vollgeschoß.

Geschossfläche

Die Geschossfläche des Gebäudes wurde anhand der vorliegenden Katasterplanes in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Geschossfläche

Geschossfläche (GF) Bewertungsobjekt	Fläche m ²
Einfamilienhaus	56,00
Garage	15,00
Waschküche/Schuppen	30,00
Geschossfläche gesamt	101,00
Geschossfläche gesamt, gerundet	101,00

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche (GF) in m ²	112,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	288
Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)	0,38

Geschossfläche Wohnhaus gesamt, gerundet 112 : 288 Grundstück = 0,38

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird durch die Geschossflächenzahl bestimmt. Sie ergibt sich aus dem Quotienten von Geschossfläche und Grundstücksfläche. Bei einer Grundstücksfläche von 288m² beträgt die GFZ rund 0,38.

Grundflächenzahl

<u>Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)</u>	
überbaute Grundfläche (ÜGF) in m ²	101,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	288
Grundflächenzahl (GRZ = ÜGF / GFG)	0,35

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf; sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben.

Das direkte Umfeld ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung mit Resthöfen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie abweichender Bebauung. Die Grundstücksausnutzung der direkten umliegenden Bebauung ist vergleichbar mit dem Bewertungsgrundstück.

5.1.14 Garage

Baujahr und Alter

Baujahr: 1964 (Baugenehmigung entnommen)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich somit ein Alter von 60 Jahren (2024 - 1964).

5.1.15 Bauweise und Ausstattungsmerkmale

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr:	ca. 1964 nach Baugenehmigung
Dach:	leichtes Pultdach, vermutlich Dachpappe
Tore/Tür:	Sektionaltor
Fundament:	nicht bekannt
Fassade:	verputzt
Aktuelle Nutzung:	Annahme das die Garage als solches auch genutzt werden kann. Die Garage grenzt an das Nachbargrundstück.
Beurteilung:	Das Gebäude weist einem dem Alter entsprechenden, vernachlässigten Bauzustand auf. Abplatzungen im Putz, herunterfallender Klinker vom Dachkranz, sichtbare Feuchtigkeit, am Dachkranz.

Insgesamt ergibt sich gem. Anlage 2 der ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“.

5.1.16 Bruttogrundfläche der Garage

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde durch digitalen Abgriff in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Bruttogrundfläche ergibt sich demnach zu:

Bruttogrundfläche (BGF) integrierte Pkw-Garage	Fläche m ²
Erdgeschoss	15,18
Bruttogrundfläche (BGF) integrierte Pkw-Garage insgesamt	15,18
Bruttogrundfläche (BGF) integrierte Pkw-Garage gerundet	15,00

5.2 Schuppen Waschküche (Doppelgarage)

5.2.1 Baujahr und Alter

Baujahr: 1956 (Baugenehmigung entnommen)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich somit ein Alter von 68 Jahren (2024 - 1956).

5.2.2 Bauweise und Ausstattungsmerkmale

Gebäudetyp:	(14.1 Garage) - Waschküche und Schuppen
Dach:	unbekannt

Tore/Tür: unbekannt
Boden: nicht bekannt
Außenwände: vermutlich Mauerwerk
Aktuelle Nutzung: Schuppen und Waschküche werden in der vorliegenden Baugenehmigung als Rückgebäude bezeichnet. Die Sachverständige trifft die Annahme das das Rückgebäude für heutige Nutzung noch geeignet ist daher ist zu überlegen, das Rückgebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Zum Beispiel kann das Rückgebäude als Garage (in dieser Wertermittlung als Doppelgarage unterstellt) genutzt werden. Es werden demzufolge in der in der Sachwertermittlung nicht der vorhandene Bruttogrundrissfläche und die Normalherstellungskosten (NHK) für Schuppengebäude in Ansatz gebracht, sondern auf den Substanzanteil der zukünftigen Nutzung abgestellt. Art der Gebäude: (Doppelgarage).

Modernisierungen: nicht bekannt

Insgesamt ergibt sich gem. Anlage 2 der ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“.

5.2.3 Bruttogrundfläche des Rückgebäudes

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde durch digitalen Abgriff in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Bruttogrundfläche ergibt sich demnach zu:

Bruttogrundfläche Rückgebäude			
Bruttogrundfläche	Länge m	x	Breite m = Fläche m ²
Untergeschoss	0,00		0,00
Erdgeschoss	6,05		4,68
Bruttogrundfläche gesamt			28,31
Bruttogrundfläche gesamt, gerundet			28,00

5.3 Bauliche Außenanlagen

- Versorgungseinrichtungen: Elektrizitäts- und Wasseranschluss
- Entsorgungseinrichtung: Anschluss an die Kanalisation, mit Kanalanschluss
- Plattierungen: Zufahrt zur Garage mit Betonsteinpflaster, Wegbefestigung, Hofbefestigung
- Einfriedungen: einfache Einfriedung mit Mauer, Zaun
- Gartenanlage: Vorgarten: Gras

5.4 Sonstiges

Zubehör

Auf dem Bewertungsobjekt ist augenscheinlich kein Zubehör des Eigentümers vorhanden.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Energetische Qualität

Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ²³ enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik und zum Wärmedämmstandard von Gebäuden.

Es stellt sowohl für Wohngebäude als auch für Nicht-Wohngebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

1. bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten);
2. die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden;
3. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden;
4. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Ab dem 01.01.2024 gelten neue Vorschriften für den Einbau neuer Heizungen in Bestandsgebäuden. Demnach soll jede neu eingebaute Heizung spätestens ab dem 30.06.2026 (Großstädte mehr als 100.000 Einwohner) bzw. ab dem 30.06.2028 (Städte unter 100.000 Einwohner) zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Bis zum Ablauf dieser Fristen dürfen weiterhin neue Heizungen eingebaut werden, die mit Öl oder Gas betrieben werden. Allerdings müssen diese ab 2029 einen wachsenden Anteil an erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen (ab 2029: mindestens 15 Prozent, ab 2035: mindestens 30 Prozent, ab 2040: mindestens 60 Prozent, ab 2045: 100 Prozent).

Für einige der genannten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Diese gelten z.B. für das oben unter Nr. 2 genannte Betriebsverbot für ältere Heizungen. So dürfen Brennwertkessel oder Niedertemperatur Heizkessel weiter betrieben werden. Das Betriebsverbot gilt auch dann nicht, wenn die Eigentümer von Wohngebäuden das Haus ab dem 01.02.2002 selbst bewohnt haben.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Betriebsverbote für ältere Heizungsanlagen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden. Allerdings herrscht derzeit auf dem Immobilienmarkt eine

²³ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), in Kraft getreten am 01.01.2024

große Unsicherheit wegen den ab dem 01.01.2024 geltenden neuen Vorschriften, welche somit Auswirkungen haben werden.

Die Zeitung „WELT“ schreibt diesbezüglich in einem Artikel vom 05.10.2023: „Wer heute eine gebrauchte Immobilie besichtigt, denkt längst nicht mehr nur darüber nach, wie teuer die Finanzierung werden könnte. Sondern auch darüber, wie aufwendig eine Sanierung in der Zukunft ausfällt – eine zusätzliche Dämmung, der Einbau einer Wärmepumpe, neue Heizkörper. Das Gebäudeenergiegesetz drückt damit ebenfalls auf die Preise. Je schlechter der Sanierungszustand, desto schneller geht es abwärts. Der Gesetzgeber verschärft die derzeit vorhandene Unsicherheit und die damit einhergehende Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt werden im vorliegenden Gutachten im Ansatz des Sachwertfaktors berücksichtigt. Der Sachwertfaktor ist ein Indikator für die Marktsituation, die sich bei Bestandsgebäuden aufgrund der gesetzlichen Vorschriften zum energetischen Zustand verschlechtert hat.“

Energieausweis

Die GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung²⁴

Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- und Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage.

Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss, auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist, jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Rauchmelder

Seit dem 01.01.2013 besteht in Bayern die Rauchmelderpflicht, d. h. alle Neu- und Umbauten müssen ab diesem Zeitpunkt mit Rauchmeldern ausgerüstet werden (Art. 46 Abs. 4 BayBO). Für die Nachrüstung von Bestandswohnungen galt eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2017. Seit diesem Zeitpunkt ist der Einbau von Rauchmeldern in mindestens folgenden Räumen Pflicht: Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen.

Im Rahmen des Ortstermins konnte nicht festgestellt werden, ob Rauchmelder installiert sind.

Barrierefreiheit

Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.²⁵

Der Zugang zum Gebäude ist vermutlich nicht barrierefrei.

²⁴ Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur GEG Januar 2024

²⁵ § 4 Behindertengleichstellungsgesetz

Ein barrierefreier Umbau des Wohngebäudes ist nur mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Schadstoffe im Gebäude

Die Dachdeckungen einiger Bauteile (z.B. der Garage, Rückgebäude sowie den Anbauten) wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Schadstoffe untersucht. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass es sich vermutlich um eine asbesthaltige Dachdeckung handelt (Welleternit), wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwände gegen derartige Dachdeckungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand auch keine Gesundheitsgefährdung dar. Jedoch wurde das Thema „Asbestzement“ als Baustoff in den vergangenen Jahren durch die gesundheitlichen Risiken von Asbestfasern zunehmend kritisch betrachtet. Diesbezüglich waren auch Einflüsse auf den Immobilienmarkt feststellbar. Außerdem können sich unter Umständen Probleme bzw. erhebliche Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen ergeben, wenn diese saniert oder sogar völlig erneuert werden sollen. Insofern reagiert der Immobilienmarkt bei derartigen Objekten in der Regel sehr zurückhaltend.

Zudem kann aufgrund des Baujahrs die Verwendung von asbesthaltigen Materialien im Innenraum nicht ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Bei den anstehenden Sanierungsarbeiten sind die Gefahrstoffverordnung und die TRGS 519²⁶ zwingend zu berücksichtigen.

Die Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Bauschadstoffen lässt sich anhand der Baujahre der Gebäude ableiten. Gemäß Angaben in der Fachliteratur²⁷ stellt sich die Situation wie folgt dar:

Risikoeinstufung	Zeitraum / Baujahre
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Beim Ortstermin waren visuelle keine Anzeichen für Schadstoffe erkennbar. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der Altersklasse des Gebäudes Schadstoffe darin befinden. Gemäß vorgehender Tabelle besteht im vorliegenden Bewertungsfall ein geringes Risiko für das Vorhandensein von Schadstoffen. Weitergehende Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition das Bewertungsobjekt betreffend, einen entsprechenden Fachgutachter zu beauftragen. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist beim Ergebnis dieses Gutachtens sachgemäß zu berücksichtigen.

²⁶ Technische Regeln für Gefahrstoffe; TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

²⁷ Loseblattsammlung Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, WertE, Heft 04/2020

6 Makroökonomischer Überblick des Immobilienmarktes

6.1 Gesamtmarkt Deutschland²⁸

Wie in den ersten drei Quartalen gaben die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt auch im Schlussquartal 2023 nach: Der vdp Immobilienpreisindex nahm um 7,2 % im Vergleich zum vierten Quartal 2022 ab. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 verringerte sich der Index um 2,2 %.

Die Wohnimmobilienpreise wiesen eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im dritten Quartal 2023 auf und gingen um 6,1 % im Jahresvergleich und um 1,6 % im Quartalsvergleich zurück. Dabei folgten die Preise sowohl für selbst genutztes Wohneigentum als auch für Mehrfamilienhäuser diesem Trend.

In den sieben größten Agglomerationen Deutschlands war die Preisentwicklung etwas weniger dynamisch als im gesamten Bundesgebiet. Der vdp Wohnen Top-7 Index fiel im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um 5,1 % und um 1,4 % im Vergleich zum Vorquartal. Der Rückgang war bei selbst genutztem Wohneigentum und bei Mehrfamilienhäusern ungefähr gleich stark ausgeprägt.

Stärker differenziert war die Dynamik zwischen den einzelnen Städten, wo die Veränderungsraten zwischen – 4,4 % in Köln und –6,3 % in München (jeweils im Vergleich zum Vorjahresquartal) schwankten. Die Mieten stiegen kontinuierlich, im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um durchschnittlich 5,4 %.

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt war die Korrektur mit einem Rückgang von 12,1 % im Jahresvergleich und 4,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlicher ausgeprägt als auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Investitionszurückhaltung ist auf die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung sowie veränderte Renditeerwartungen im Markt zurückzuführen und unterstreicht die größere Volatilität in diesem Segment im Vergleich zum Wohnimmobiliensektor. Die Preis- und Renditeerwartungen von Käufern und Verkäufern liegen weiterhin auseinander.

Preisentwicklung	Jahresvergleich	Quartalsvergleich
	Q4 2023 zu Q4 2022	Q4 2023 zu Q3 2023
Wohnimmobilien/ Gewerbeimmobilien gesamt	-7,2 %	-2,2 %
Wohnimmobilien in Deutschland	-6,1 %	-1,6 %
Wohnimmobilien in Top 7-Städten	-5,1 %	-1,4 %
Gewerbeimmobilien gesamt	-12,1 %	-4,9 %
Büroimmobilien	-13,3 %	-5,2 %
Einzelhandelsimmobilien	-9,0 %	-3,9 %

Abbildung 9 Entwicklung der Immobilienpreise im Jahresvergleich, Quelle: vdp.

²⁸ Quelle: vdp Immobilienpreisindex 03/2023, Verband deutscher Pfandbriefbanken e V., Stand 10.11.2023

Auch das Institut für Weltwirtschaft in Kiel nimmt zur Entwicklung des Immobilienmarktes Untersuchungen vor und veröffentlicht für Wohnimmobilien einen Index, den sog. GREIX²⁹. Dieser weist für das vierte Quartal 2023 folgende Veränderungen aus:

	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	- 0,6 %	- 6,9 %
Einfamilienhäuser	- 1,2 %	- 7,8 %
Mehrfamilienhäuser	4,7 %	- 13,7 %

Abbildung 10 GREIX,Quelle: IfW – Institut für Weltwirtschaft in Kiel, Stand 08.02.2024

6.2 Zinsumfeld³⁰

Die jüngste Entscheidung der EZB, die Zinsen unverändert zu lassen, ist nicht nur für die Immobilienwirtschaft das dringend benötigte Signal einer Konsolidierung der Zinspolitik. Auch für die schwache Konjunktur ist dies eine dringend benötigte Atempause. Die Ankündigung der EZB, die Leitzinsen nicht zu erhöhen, wird von der Bundesbank mit einer überraschenden Entwarnung bei der Inflation begleitet. Die Prognose, dass sich die Inflation auf bis zu 2,7 % dieses Jahr halbiert, könnte die Tür für kommende Zinssenkungen öffnen. In jedem Fall passt die noch immer sehr restriktive Zinspolitik der EZB nicht zu den makroökonomischen Entwicklungen.

Von der Seite des Immobilienmarktes wird dies von Marktberichten begleitet, die zumindest für Wohnimmobilien ein Ende der Preissenkungen identifiziert haben. Bei Gewerbeimmobilien ist nach Meinung der Auguren hingegen die Preisentwicklung noch nicht absehbar. Hier könnte es noch zu weiteren Abwertungen kommen. Mittlerweile kommen von Seiten der Bankenaufsicht auch die ersten Warnungen, dass dies nicht für alle Banken ohne Probleme vonstattengehen wird.

Kreditgeber zeigen sich bei notleidenden Krediten momentan zurückhaltend, um den Immobilienmarkt nicht mit vorschnellen Verkäufen zu belasten. Derzeit beobachten wir zumindest vereinzelt wieder erste größere Transaktionen. Eine Marktbelebung, die unter anderem von Insolvenzverkäufen im mittleren Jahresverlauf getrieben wird, könnte attraktive Möglichkeiten für Käufer bieten. Die ersten Anzeichen einer Stabilisierung des Marktes, unterstützt durch eine weniger restriktive Zinspolitik der EZB, lassen auf eine allmähliche Erholung hoffen.

Zinsentwicklung

Die kurz- und langfristigen Zinsen sind im Januar angestiegen. Der nachfolgende Chart zeigt die Entwicklung der Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungen von 2012 – September 2023.

²⁹ Der Greix ist ein Immobilienpreisindex für Deutschland auf Basis der Kaufpreissammlungen der lokalen Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten. Er bildet die Preisentwicklung einzelner Städte und Stadtviertel bis zurück ins Jahr 1960 ab und basiert auf über zwei Millionen Transaktionsdaten. Mit Hilfe des Datensatzes können langfristige Trends der Immobilienmärkte analysiert und aktuelle Entwicklungen im historischen Kontext eingeordnet werden.

³⁰ Auszug aus BF.Marktradar Februar 2024 2023

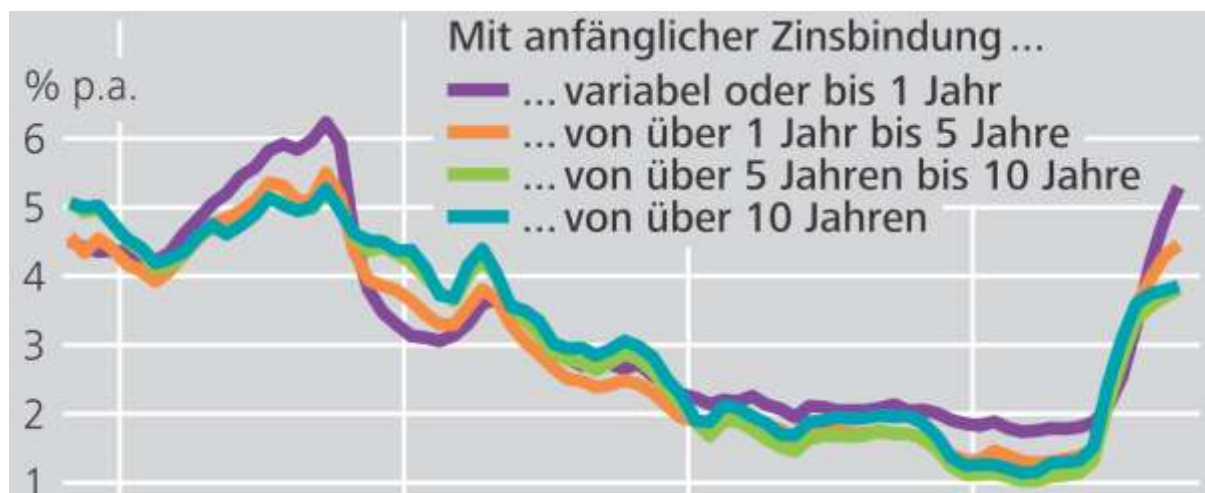


Abbildung 11 Zinssätze für Wohnungsbaukredite, Quelle: Deutsche Bundesbank

Ausblick

Die Herausforderungen, die die Immobilienfinanzierung derzeit mit sich bringt, werden in den kommenden Monaten anhalten. Zwar sind weitere Zinsschritte aufgrund der weiter zurückgehenden Teuerungsrate nicht zu erwarten. Die restriktive Geldpolitik der EZB bleibt jedoch bestehen. Zuletzt durchgeführte Umfragen bei den europäischen Geschäftsbanken deuten auf eine weitere Verschärfung der Kreditstandards, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilienfinanzierung, hin. Die Finanzierer greifen damit der Basel IV-Reform vor, die restriktivere Kreditvergaben mit sich bringt.

6.3 Regionalmarkt

Der Immobilienmarkt in und um Schweinfurt wird sich von dieser Entwicklung nicht abkoppeln können, was sich spürbar auf die Vermarktungsdauer und erzielbare Preise auswirkt. Aufgrund der immer unattraktiver werdenden Rahmenbedingungen mit z. B. stark gestiegenem Zinsniveau - dadurch werden alternative Anlagemöglichkeiten wieder attraktiv - sowie anhaltende Unsicherheiten hinsichtlich der Wirtschafts- und Energiekrise ist die Nachfrage - nicht nur von Eigennutzern, sondern auch von immer mehr Kapitalanleger - merklich zurückgegangen.

Die Preise für Immobilien und Grundstücke geben diesem Trend entsprechend nach - mancherorts in etwas abgeschwächter Form, aber dennoch unverkennbar. Die Trendwende vom Verkäufer- zum Käufermarkt ist vollzogen, was sich besonders in überhitzten Märkten auswirken wird.

7 Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer bestehen.

Insgesamt ist somit der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ein Marktwert und materiell identisch mit diesem im europäischen Bilanzrecht gebrauchten Begriff³¹. Der gemeine Wert nach § 9 Bewertungsgesetz entspricht auch dem Verkehrswert nach § 194 BauGB³².

7.2 Wertermittlungsverfahren

7.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

³¹ Kleiber / Simon, Marktwertermittlung WertR 02, 6. Auflage 2004, aktuell auch in Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Rn 197 ff, S. 383 ff. zu Teil III § 194 BauGB

³² RB 177 ErbStR 2019 vom 16.12.2019

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

7.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren. Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

7.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des/der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus sowie einem Rückgebäude und Garage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert betrachtet. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Insofern scheidet das Vergleichswertverfahren im vorliegenden Fall aus. Die recherchierten Vergleichspreise bzw. -faktoren (siehe Abschnitt 9.9.2) dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt über das mittelbare Vergleichswertverfahren mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Sofern Abweichungen des Bewertungsgrundstücks gegenüber den Eigenschaften des Richtwertgrundstücks vorhanden sind, werden diese im Rahmen der Bewertung durch Anpassungen berücksichtigt.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Schematisch ist das Sachwertverfahren wie folgt aufgebaut:

Sachwertverfahren		Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen
	-	Alterswertminderung
	=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
	+	vorl. Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen
	+	Bodenwert
	=	vorläufiger Sachwert
	x	Sachwertfaktor
	x	Marktanpassung
	=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
	+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
	=	Sachwert

Im vorliegenden Wertermittlungsfall hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht. Es wird daher hilfsweise auf die Auswertung des benachbarten Landkreises Würzburg zurückgegriffen.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der Gutachterausschuss im Landkreis Würzburg im Grundstücksmarktbericht 2023 auf S. 89 veröffentlicht hat. Dort ist das Sachwertmodell mit seinen wesentlichen Modellparametern wie folgt dargestellt:

5.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser mit/ohne Einliegerwohnung

5.3.2.1 Modellparameter und Stichprobesbeschreibung

Rechtliche Grundlagen:	ImmoWertV vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022)
Bodenwert:	zutreffender Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Beurkundung x Index (siehe Punkt 5.2.1)
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 Anlage 4 ImmoWertV
Bodenwert:	zutreffender Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Beurkundung x Index (siehe Punkt 5.2.1)
Grundstücksart:	W- und M-Gebiete
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex:	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes § 36 Abs. 2 ImmoWertV
Standardstufen:	Standardstufen 2 – 4 Anlage 4 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen Anlage 2 ImmoWertV
Belastungen:	keine Belastungen
Anzahl der Wohneinheiten:	maximal 3 Wohneinheiten
Alterswertminderung:	linear
Stichtag:	01.07.2022 § 12 Abs. 1 ImmoWertV
Datenerhebungszeitraum:	01.01.2022 – 31.12.2022
Auswahl der Kauffälle:	keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
Kenngröße der Auswertung (Randfälle):	2,5-fache Standardabweichung
Wertansatz für bauliche Außenanlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 7 %
Wertansatz für sonstige Anlagen:	kein gesonderter Ansatz
Wertansatz für besondere Bauteile:	kein gesonderter Ansatz
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	kein gesonderter Ansatz
Regionalfaktor:	kein Regionalfaktor gebildet
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle:	42
Baujahre:	1955 – 2016 (ursprüngliches Baujahr)
Grundstücksgröße:	200,00 m ² - 790,00 m ²
Wohnfläche:	50,00 m ² - 280,00 m ²
Restnutzungsdauer:	13- 74 Jahre
Bodenrichtwert:	115,00 €/m ² - 520,00 €/m ²

89

Abbildung 12 Quelle: Marktbericht des Ldk. Würzburg 2022

7.3 Bodenwert

7.3.1 Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

7.3.2 Vorhandene Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Rückgebäude sowie mit einer Pkw-Garage bebaut.

7.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Der zuständige Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert kein Maß der baulichen Nutzung angegeben. Eine Abweichung des Maßes der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück kann daher nicht festgestellt und eine Anpassung des Bodenrichtwerts nicht vorgenommen werden.

7.3.4 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses vom 09.03.2024 liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann in derartigen Fällen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

7.3.5 Bodenrichtwert

Gemäß § 13 ImmoWertV 2021 ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben des § 14 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Schweinfurt veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Schweinfurt
Gemeinde	Grafenrheinfeld
Gemarkung	Grafenrheinfeld
Bodenrichtwertnummer	13601001
Bodenrichtwertzonenname	
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	170
Stichtag	2022-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Ergänzung zur Nutzungsart	keine Angabe
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Geschosszahl (GEZ)	keine Angabe
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angabe
Fläche (in qm)	keine Angabe
Bauweise	abweichende Bauweise
Bodenart	keine Angabe
Ackerzahl	keine Angabe
Grünlandzahl	keine Angabe

Abbildung 13 Quelle: Boris Bayern

7.3.6 Objektspezifischer Bodenrichtwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

7.3.7 Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Auf Nachfrage mit dem Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt sind keine Bodenrichtwertänderungen zu tätigen. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das zu bewertende Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien, objektspezifisch angepassten Bodenwert von 170 €/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert (BRW) erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 31.12.2020		170,00 €/m²
+/- Anpassung Bewertungsstichtag zum Bodenrichtwertstichtag	0,00%	0,00 €/m ²
= Angepasster Bodenrichtwert		170,00 €/m²
x Grundstücksfläche	288 m ²	48.960 €
= Bodenwert		48.960 €
Bodenwert gerundet		49.000 €

7.4 Sachwertverfahren

7.4.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten

Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten

Der Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen liegt das Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 der aktuellen ImmoWertV zugrunde. Der Gebäudestandard ist dabei zunächst ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte sind den Gebäudestandardstufen 1 bis 5 zugeordnet. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten. Über vorgegebene Wägungsanteile ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 613,90 €/m². (siehe Nachfolgende Tabellen).

Einfamilienhaus (Typ 2.12 KG, EG, OG nicht ausgebautes DG)

freistehendes Einfamilienhaus (Typ 2.12), KG, EG, OG nicht ausgebautes DG							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungs- anteile	Anteile am Kosten-
	1	2	3	4	5		
	535	595	685	825	1.035		
Außenwände		1				23%	136,85
Dach		0,3	0,7			15%	98,70
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%	70,40
Innenwände und Innentüren		1	0			11%	65,45
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	75,35
Fußböden		1				5%	29,75
Sanitäreinrichtungen		1	0			9%	53,55
Heizung	1					9%	48,15
Sonstige technische Ausstattung		1	0			6%	35,70
							613,90

Standardstufe

2,13

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 614 €/m².

Typ 14.1 Garage

Waschküche/Scheune(Doppelgarage) Bauteil	Typ: 14.1					Nutzung: Garagen	GaragenW
	Standardstufe					Wägungsan- teil in %	Anteil Standardst- ufe
	1	2	3	4	5		
Garagen in Massivbauweise				1		100 %	4,00
Anteil Kostenkennwert	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	4,00
x Kostenkennwerte €/m ²			285	485	780		
= Anteilige NHK 2010 €/m ²	0	0	0	485	0	485	

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 485€/m².

Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Waschküche/Scheune(Doppelgarage) Bauteil	Typ: 14.1					Nutzung: Garagen	GaragenW Anteil Standardst ufe	
	Standardstufe							Wägungsan teil in %
	1	2	3	4	5			
Garagen in Massivbauweise				1		100 %	4,00	
Anteil Kostenkennwert	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	4,00	
x Kostenkennwerte €/m ²			285	485	780			
= Anteilige NHK 2010 €/m ²	0	0	0	485	0	485		

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 485€/m².

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen. Derartige Besonderheit können wie folgt berücksichtigt werden:

- Zu- oder Abschlag für die eingeschränkte oder nicht vorhandene Nutzbarkeit bei nicht ausgebauten Dachgeschossen (Höhe zwischen 1,25 m und 2,00 m)
- Zuschlag für einen vorhandenen Drempel bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
- Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen
- Zuschlag für einen vorhandenen ausgebauten Spitzboden bei ausgebauten Dachgeschossen
- Zuschlag für ein vorhandenes Staffelgeschoss bei ausgebauten Dachgeschossen

Im vorliegenden Fall liegt eine derartige Besonderheit vor.

Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und Einrichtungen werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Anpassung des NHK- Tabellenwertes an das Bewertungsobjekt					
	Tabellarische Normalherstellungskosten (NHK) rd:				614 €/m ² BGF
Korrektur Bauweise		Korrekturfaktor ¹⁾			
fehlender/ vorhandener Drempel		1,00			
Zweifamilienhaus		1,00			
ausgebauter Spitzboden		1,00			
	Multiplikator:	1,000		korrigierte NHK:	614 €/m ² BGF
einzelne wertrelevante Bauteile	m ² /Stück	Pauschale ²⁾			
Gauben	0	0 €			
Balkon	2	3.500 €			
Hauseingangstreppe	0	0 €			
Kelleraußentreppe	0	0 €			
Zuschlag insgesamt:		3.500 €	/vorh. BGF:	224,00	16 € /m ² BGF
korrigierte NHK inkl. Zuschlag für ggf. einzelne Bauteile					630 € /m² BGF
¹⁾ orientiert an Anlage 5, AGVA.NRW im "Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren" ²⁾ gemäß Vorgabe Modell Sachwertfaktor des zuständigen Gurachterausschusses					

Baupreisentwicklung

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Demnach beträgt der prozentuale Anstieg zum Wertermittlungsstichtag 81,3 %, was zu einem Faktor von 1,813 führt.

Regionalfaktor

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

Der Gutachterausschuss hat bisher keinen Regionalfaktor festgelegt, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt. Der Regionalfaktor wird daher mit 1,0 in der Wertermittlung angesetzt.

Berechnung der Herstellungskosten für das Stichjahr 2024 Wohnhaus

Die durchschnittlichen regionalen Herstellungskosten ergeben sich somit wie folgt:

Klassifizierung nach NHK		
NHK-Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Einfamilienhaus	Gebäudetyp:	2,12
Ausstattungsstandardstufe		2,13
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung	
objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten		630

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	Betrag in €
Normalherstellungskosten (NHK) in €/m ²	630
x Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,00
x Korrekturfaktor für Fertighaus	1,00
= objektspezifisch angepasste NHK in €/m ²	630
x Baupreisindex IV/2023 (Basis 2010, umgerechnet von Basis 2015)	1,813
= Indexierter Kostenkennwert, gerundet	1.142
x Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	224
= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	255.851

Berechnung der Herstellungskosten für das Stichjahr 2024 Doppelgarage

Klassifizierung nach NHK		
NHK-Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Nebengebäude/Garage	Gebäudetyp:	14.1
Ausstattungsstandardstufe		3,00
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	
objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten		485

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	Betrag in €
Normalherstellungskosten (NHK) in €/m ²	485
x Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,00
x Korrekturfaktor für Fertighaus	1,00
= objektspezifisch angepasste NHK in €/m ²	485
x Baupreisindex IV/2023 (Basis 2010, umgerechnet von Basis 2015)	1,813
= Indexierter Kostenkennwert, gerundet	879
x Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	28,31
= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24.884

Berechnung der Herstellungskosten für das Stichjahr 2024 Garage

Kategorisierung nach NHK	
NHK-Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: Einzelgarage	Gebäudetyp: 14.1
Ausstattungsstandardstufe	3
Modernisierungsgrad	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten	485

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	Betrag in €
Normalherstellungskosten (NHK) in €/m ²	485
x Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,00
x Korrekturfaktor für Fertighaus	1,00
▀ = objektspezifisch angepasste NHK in €/m ²	485
x Baupreisindex IV/2023 (Basis 2010, umgerechnet von Basis 2015)	1,813
= Indexierter Kostenkennwert, gerundet	879
x Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	15,00
= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	13.190

7.4.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Nach Anlage 1 der ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern bei 80 Jahren und die von Garagen bei 60 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei einem Gebäudealter des Wohnhauses von 70 Jahren ergibt sich somit eine vorläufige Restnutzungsdauer von 10 Jahren (= 80 Jahre minus 70 Jahre).

Bei einem Gebäudealter des Rückgebäudes (Doppelgarage) von 68 Jahren ergibt sich somit eine vorläufige Restnutzungsdauer von -8 Jahren (= 60 Jahre minus 68 Jahre).

Bei einem Gebäudealter der Garage von 60 Jahren ergibt sich somit eine vorläufige Restnutzungsdauer von 0 Jahren (= 60 Jahre minus 60 Jahre).

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Die Wertermittlung bezieht sich auf einen Zustand nach fiktiver Modernisierung (vgl. Abschnitt 5.1.10). Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren daraus rd. 3 Modernisierungspunkte (Wohnhaus)

Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von rd. 87,5 Prozent (= 70/80 Jahre) der Gesamtnutzungsdauer auf. Bei 3 Modernisierungspunkten ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem relativen Alter von 13 % möglich. Das tatsächliche relative Alter liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes. Somit gilt gemäß ImmoWertV für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

mit $a = 1,2500$ / $b = 2,6250$ / $c = 1,525$

RND = rd. 15 Jahre

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Abbildung 14 Tabelle zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Gebäude mit Baujahr 1954, bei dem für die Wertermittlung eine Modernisierung unterstellt wird. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde somit zu einem verfälschten Ergebnis führen. Zur Bemessung der Restnutzungsdauer wird daher auf das „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ aus der ImmoWertV (Anlage 2) zurückgegriffen. Demnach berechnet sich die Restnutzungsdauer bei einer unterstellten Modernisierung zu 15 Jahren.

Wohngebäude: Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem bisherigen Alter von 70 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der 0 Modernisierungspunkte von 15 Jahren.

Garage: Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einem bisherigen Alter von 60 Jahren ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren. Dies wird im vorliegenden Bewertungsfall als zu gering erachtet und daher mit geschätzten 9 Jahren in der Wertermittlung angesetzt.

Rückgebäude (Doppelgarage) Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einem bisherigen Alter von - 68 Jahren ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von -8 Jahren. Dies wird im vorliegenden Bewertungsfall als zu gering erachtet und daher mit geschätzten 9 Jahren in der Wertermittlung angesetzt.

Zusammenfassung

Restnutzungsdauer (RND), ggf. modifiziert und Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

Gebäude	EFH	Garage	W/S
Jahr des Qualitätsstichtags:	2024	2024	2024
Baujahr:	1954	1964	1956
Ursprungsalter:	70 Jahre	60 Jahre	68 Jahre
vorläufige RND	10 Jahre	0 Jahre	-8 Jahre
relatives Alter in % zur GND:	88%	100%	113%
Alterswertminderungsfaktor (AWF):	0,1875	0,1500	0,1500
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
rechnerische RND:	15 Jahre	9 Jahre	9 Jahre
rechnerisches/fiktives Baujahr:	1959	1973	1973

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$(GND - RND)$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man einen Alterswertminderungsfaktor von rd. 0,1875 Wohngebäude.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 9 Jahren erhält man einen Alterswertminderungsfaktor von rd. 0,15. Rückgebäude (Doppelgarage)

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 9 Jahren erhält man einen Alterswertminderungsfaktor von rd. 0,15 Wohngebäude.

7.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen wurden im Abschnitt 4.3 des Gutachtens beschrieben.

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 7 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind (Modellkonformität zum Gutachterausschuss).

Sachwert der sonstigen Anlagen

Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

7.4.4 Bodenwert

Der Bodenwert wurde im Abschnitt 6.4.4 mit rund 49.000 € für Flurstück 1637/16 ermittelt und wird hier übernommen.

7.4.5 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der vorläufige Sachwert für das Wohngebäude ergibt sich zu:

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	Betrag in €
Normalherstellungskosten (NHK) in €/m ²	630
x Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,00
x Korrekturfaktor für Fertighaus	1,00
= objektspezifisch angepasste NHK in €/m ²	630
x Baupreisindex IV/2023 (Basis 2010, umgerechnet von Basis 2015)	1,813
= Indexierter Kostenkennwert, gerundet	1.142
x Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	224
= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	255.851
x Regionalfaktor	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1875
= vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses	47.972

Für die Doppelgarage (Schuppen/Waschküche-Rückgebäude) stellt sich diese Situation dar:

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	Betrag in €
Normalherstellungskosten (NHK) in €/m ²	485
x Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,00
x Korrekturfaktor für Fertighaus	1,00
= objektspezifisch angepasste NHK in €/m ²	485
x Baupreisindex IV/2023 (Basis 2010, umgerechnet von Basis 2015)	1,813
= Indexierter Kostenkennwert, gerundet	879
x Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	28,31
= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24.884
x Regionalfaktor	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1500
= vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes	3.733

Für die Einzelgarage stellt sich diese Situation dar:

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	Betrag in €
Normalherstellungskosten (NHK) in €/m ²	485
x Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,00
x Korrekturfaktor für Fertighaus	1,00
▀ = objektspezifisch angepasste NHK in €/m ²	485
x Baupreisindex IV/2023 (Basis 2010, umgerechnet von Basis 2015)	1,813
= Indexierter Kostenkennwert, gerundet	879
x Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	15,00
= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	13.190
x Regionalfaktor	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1500
= vorläufiger Sachwert der Garage	1.978

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit insgesamt wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	Betrag in €
vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses	47.972
+ vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes Garage	3.733
+ vorläufiger Sachwert der Garage	1.978
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7% 3.758
+ Bodenwert	48.960
= vorläufiger Sachwert	106.401

Marktanpassung über Sachwertfaktoren

In den vorstehend dargestellten Wertermittlungsverfahren wurde zunächst der „neutrale“, d.h. nicht marktanpassende Wert – ohne besondere objektspezifische Eigenschaften – ermittelt. Diese Form der Darstellung dient dazu, die Transparenz der Wertermittlung und die Vergleichbarkeit von Immobilien untereinander zu erhöhen und trägt der Intention der ImmoWertV Rechnung, wonach zur Verkehrswertableitung aus den angewandten Wertermittlungsverfahren – und in dieser Reihenfolge – zu berücksichtigen sind:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 4 ImmoWertV).

Marktanpassungsfaktoren im Sinne von § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch wurden vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Schweinfurt nicht veröffentlicht. Insofern wird der gesetzliche Auftrag gem. § 193 Abs. 5 BauGB nicht vollständig erfüllt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird hilfsweise der Marktbericht des Landkreises Würzburg hinzugezogen. Da dieser an den Landkreis Schweinfurt angrenzt.

Der Grundstückmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreis Würzburg veröffentlichten im Jahr 2022 folgende Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenhäuser mit/ohne Einliegerwohnungen. In Abhängigkeit des Bodenrichtwertes gibt für einen Bodenrichtwertniveau von 151 €-300€/m² die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes an. Die angegebenen Werte für den vorläufigen Sachwertes im Grundstückmarktbericht gehen von 100.000 € bis 300.000 € (siehe nachstehende Abbildung). Bei der Ableitung des für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden Sachwertfaktors sind folgende Überlegungen zu berücksichtigen:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnung

5.3.2.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihennendhäuser mit/ohne Einliegerwohnung

		Bodenrichtwertniveau			
		bis 150,00 €/m ²	151,00 €/m ² - 300,00 €/m ²	301,00 €/m ² - 450,00 €/m ²	über 450,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis 100.000,00 €					
keine Daten					
vorläufiger Sachwert 100.000,00 € - 300.000,00 €					
Sachwertfaktor		1,55	1,73		
Standardabweichung		0,37	0,59		
Ø Grundstücksgröße in m ²		480	254		
Standardabweichung		149	27		
Ø Wohnfläche in m ²		116,50	122,78		
Standardabweichung		31,36	22,18		
Ø Baujahr	Datenmenge	1974	1971		Datenmenge
Standardabweichung	für die	13	6		für die
Ø Standardstufe	Auswertung	2,50	2,44		Auswertung
Standardabweichung	nicht	0,76	0,50		nicht
Ø Bodenwertanteil in %	ausreichend	31,99	33,84		ausreichend
Standardabweichung		14,00	13,27		
Ø Bodenrichtwert in €/m ²		190,00	418,89		
Standardabweichung		10,00	28,75		
Ø Restnutzungsdauer in Jahren		32	29		
Standardabweichung		13	6		
Anzahl der Kauffälle		6	9		

5.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser mit/ohne Einliegerwohnung

5.3.2.1 Modellparameter und Stichprobebeschreibung

Rechtliche Grundlagen:	ImmoWertV vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022)
Bodenwert:	zutreffender Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Beurkundung x Index (siehe Punkt 5.2.1)
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 Anlage 4 ImmoWertV
Bodenwert:	zutreffender Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Beurkundung x Index (siehe Punkt 5.2.1)
Grundstücksart:	W- und M-Gebiete
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex:	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes § 36 Abs. 2 ImmoWertV
Standardstufen:	Standardstufen 2 - 4 Anlage 4 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen Anlage 2 ImmoWertV
Belastungen:	keine Belastungen
Anzahl der Wohneinheiten:	maximal 3 Wohneinheiten
Alterswertminderung:	linear
Stichtag:	01.07.2022 § 12 Abs. 1 ImmoWertV
Datenerhebungszeitraum:	01.01.2022 – 31.12.2022
Auswahl der Kauffälle:	keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
Kenngröße der Auswertung (Randfälle):	2,5-fache Standardabweichung
Wertansatz für bauliche Außenanlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 7 %
Wertansatz für sonstige Anlagen:	kein gesonderter Ansatz
Wertansatz für besondere Bauteile:	kein gesonderter Ansatz
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	kein gesonderter Ansatz
Regionalfaktor:	kein Regionalfaktor gebildet
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle:	42
Baujahre:	1955 – 2016 (ursprüngliches Baujahr)
Grundstücksgröße:	200,00 m ² - 790,00 m ²
Wohnfläche:	50,00 m ² - 280,00 m ²
Restnutzungsdauer:	13- 74 Jahre
Bodenrichtwert:	115,00 €/m ² - 520,00 €/m ²

89

Abbildung 15 Sachwertfaktoren, Quelle Marktbericht 2022 Ldk. Würzburg

- Es handelt sich mit rd. 84 m² Wohnfläche um ein eher kleines Einfamilienhaus. Derartig kleine Objekte sind auf dem Immobilienmarkt in der Regel eher selten verfügbar, weshalb zunächst nur ein Käuferkreis angesprochen wird, der explizit nach einem kleinen Objekt sucht (z.B. Singles oder Paare mit maximal einem Kind). Vermutlich sind aber auch noch bauliche Erweiterungen möglich.
- Aufgrund der aktuell geringen Wohnfläche ist eine Nutzung für ein Homeoffice eingeschränkt. Durch eine Erweiterung des Gebäudes und die sich damit ergebende Vergrößerung der Wohnfläche würde auch für diesen Aspekt vielfältige Möglichkeiten eröffnen.
- Das Gebäude muss grundsätzlich modernisiert und saniert werden, um aktuellen Standards an gesundes Wohnen zu genügen. Derart umfangreiche Maßnahmen bedürfen einer umfassenden Planung und häufig zeigen sich im Laufe der Maßnahmen versteckte Mängel, die zusätzliche Kosten verursachen, so dass eine exakte Kostenkalkulation nur eingeschränkt möglich wird. Ebenso spielt der Faktor Zeit eine große Rolle, da auch der Zeitbedarf nur schwer zu kalkulieren ist. Insgesamt führt dies zu einem eingeschränkten

Interessentenkreis, den viele haben weder die zeitlichen noch die finanziellen Reserven, um derartige Unwägbarkeiten ausgleichen zu können.

- Der Zustand des Bewertungsobjektes erschließt zusätzliche Interessentenkreise. Viele Marktteilnehmer suchen bewusst nach derartig modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Objekten, um einen Großteil der Arbeiten in Kosten sparender Eigenregie vorzunehmen oder um die eigenen Ausstattungsvorstellungen realisieren zu können, ohne neu zu bauen.
- Der Garten des Grundstücks ist nach Süd-Osten ausgerichtet und damit in die bevorzugte Gartenlage.
- Das Gebäude weist vermutlich einen energetischen Standard auf. Insbesondere im Hinblick auf die kommende Gesetzgebung bzgl. energetischer Standards zur Gebäudehülle und zur Heizung ist mit hohen Aufwendungen zu rechnen.
- Durch die stark gestiegenen Baufinanzierungszinsen haben sich die leistbaren Darlehen in den letzten 12 – 15 Monaten halbiert, was sich belastend auf das Preisniveau auswirken wird.
- Das Grundstück befindet sich in einer guten bis mittleren Wohnlage bei guter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung.
- Aufgrund diverser politischer Indikationen herrscht ein hohes Maß an Unsicherheit im Markt. Insbesondere die nicht klaren Regelungen bzgl. Heizung und Energiestandards der EU sorgen für Druck auf die Preise von Immobilien, die einen schlechten Energiekennwert haben.
- Die stark gestiegenen Preise für Material, Handwerkerkosten und Energie wirken ebenfalls dämpfend auf die Immobilienpreise, da eine seriöse Kalkulation kaum noch möglich ist.
- Die Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag in Grafenrheinfeld ist als normal anzusehen.
- Es handelt sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus
- Das Gebäude weist Schäden und Modernisierungsbedarf auf, was den Kreis potenzieller Käufer reduziert.
- Der Sachwertfaktor wurde für den gesamten Landkreis Würzburg ermittelt, wobei die Faktoren im städtischen und dörflichen Bereich sehr unterschiedlich sind.
- Das Gebäude weist Schäden und Modernisierungsbedarf auf, was tendenziell zu einem niedrigeren SWF führt.
- Das Gebäude verfügt vermutlich über keine Heizungsanlage.
- Die oben ermittelten SWF sind älteren Datums. Zwischen Ermittlung der SWF und dem Wertermittlungsstichtag sind die Preise weiter gesunken, was tendenziell zu niedrigeren SWF führt.
- Bei dem SWF des Gutachterausschusses handelt es sich um einen durchschnittlichen Wert für den gesamten Landkreis. Es sind also auch die Markttendenzen aus den ländlichen Bereichen des Kreises in den Faktoren enthalten. Bei der Gemeinde handelt sich vielmehr um eine Gemeinde mit guter Infrastruktur, in der eine starke Nachfrage nach Wohnimmobilien besteht.
- Das Gebäude weist einen unterdurchschnittlichen energetischen Standard auf, was tendenziell zu einem niedrigeren SWF führt.

Bei dem SWF des Gutachterausschusses handelt es sich um einen durchschnittlichen Wert für den gesamten Landkreis. Es sind also auch die Markttendenzen aus den ländlichen Bereichen des Kreises in den Faktoren enthalten. Die Gemeinde Grafenrheinfeld ist jedoch nicht mit den ländlichen, besiedelten Bereichen des Kreises, in denen eine verhältnismäßig gute Nachfrage besteht, vergleichbar. Es handelt sich vielmehr um eine Gemeinde mit guter Infrastruktur, in der eine normale Nachfrage nach Wohnimmobilien besteht.

Unter Abwägung der obengenannten Aspekte und unter Berücksichtigung der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag gleichen sich nach Einschätzung des Sachverständigen die negativen sowie die positiven Aspekte aus. Der Sachwertfaktor (SWF) wird mit 1,55 in die Wertermittlung angesetzt.

zusätzliche Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Eine darüber hinaus gehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse auch bei einer Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 2 nicht ausreichend abbildet.

Dies ist hier nicht der Fall, da auf den Wertermittlungstichtag angepasster Sachwertfaktor die Marktsituation ausreichend abbildet. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ist somit identisch mit dem vorläufigen Sachwert.

7.4.6 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag in €
vorläufiger Sachwert (vSW)		106.401
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (SWF)	1,55	
Marktanpassung	1,00	
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		164.921

7.4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits eines Baujahrs typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen: Die Sachverständige trifft die Annahme das im Wohngebäude vermutlich für Sie nicht sichtbar ein Instandhaltungsstau besteht daher wird hier sachverständig ein Abschlag³³ von 15% vom vorläufig angepassten Sachwert berücksichtigt.

Die angegebenen Modernisierungskosten (Schadensbeseitigungskosten) dürfen nicht mit der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden gleichgesetzt werden. Diese Modernisierungskosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für eine Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsstau sind wertbeeinflussende Umstände des konkreten Wertermittlungsobjekts, die vom üblichen Abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen nennenswerten Einfluss auf den Wert beimisst, sofern sie in den vorangegangenen Verfahrensschritten nicht gesondert erfasst und berücksichtigt wurden. Diese marktgerechten Zu- oder Abschläge sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV gesondert zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Überalterung führt z.B. zur eingeschränkten Verwendungs- bzw. Marktfähigkeit.

³³ ImmoWertV- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Quelle; Kleiber digital.

7.4.8 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Sachwert:

Ermittlung des Sachwerts	Betrag in €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	164.921
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-24.738
= Sachwert	140.183

Gebäudefaktor 1.963 € pro/m² Wohnfläche ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

8 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Zusammenstellung der Ergebnisse

In den zuvor durchgeführten Wertermittlungsverfahren wurden folgende Werte ermittelt:

Verfahrensergebnisse	Betrag in €
Bodenwert bebaute Fläche, gerundet	49.000
Sachwert des Grundstückes gerundet	140.000

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde über das, eine Analyse abgefragter Kaufpreise sowie im Grundstücksmarkt veröffentlichter Durchschnittspreise plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Anmerkung:

Wird ein Objekt in einem Zwangsversteigerungsverfahren nach dem äußeren Eindruck bewertet, weil der Eigentümer den Zutritt untersagt hat, so muss der Sachverständige das Vorsichtsprinzip anwenden, da sich sonst ein zu hoher Wert ergeben könnte. Ebenso verhält es sich bei dieser zu bewertende Immobilie. Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Wohngebäude, Garage und Rückgebäude nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück war nur von der Straße Schweinfurter Straße 22 Giebelseitig von außen zu besichtigen.

Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheiten der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung / Aufteilung bzw. des Ausbauszustandes und evtl. vorhandener Mängel.

Für das o.g. Risiko ist daher ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig gewählten Ausgangswert vorzunehmen. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks des Gebäudeteils sowie der vorliegenden Informationen.

Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Gegebenheiten in Höhe von ca. 10,5% des vorläufigen Ausgangswert (entspricht rd. 14719,21 €) gerundet 14.700 € festgelegt.

Darüber hinaus hat jeder Erwerber / Bieter / Interessent die Möglichkeit das o.g. Risiko für sich selbst zu taxieren und im Rahmen seiner eigenen Preisvorstellungen in Ansatz zu bringen.

Verfahrensergebnisse	Betrag in €
Bodenwert bebaute Fläche, gerundet	49.000
Sachwert des Grundstückes gerundet	140.000
Sicherheitsabschlag in berücksichtig da n Höhe von ca. 10,5%	14.700
Sachwert des Grundstückes gerundet	125.000

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Einfamilienhauses, **Flurstück 1637/16**, Schweinfurter Straße 22 in 97506 Grafenrheinfeld, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 14.03.2024

geschätzt auf

125.000 €

(Einhundertfünfundzwanzigtausend Euro).

Ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt./II des Grundbuches

9 Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten Urheberschutz genießt. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

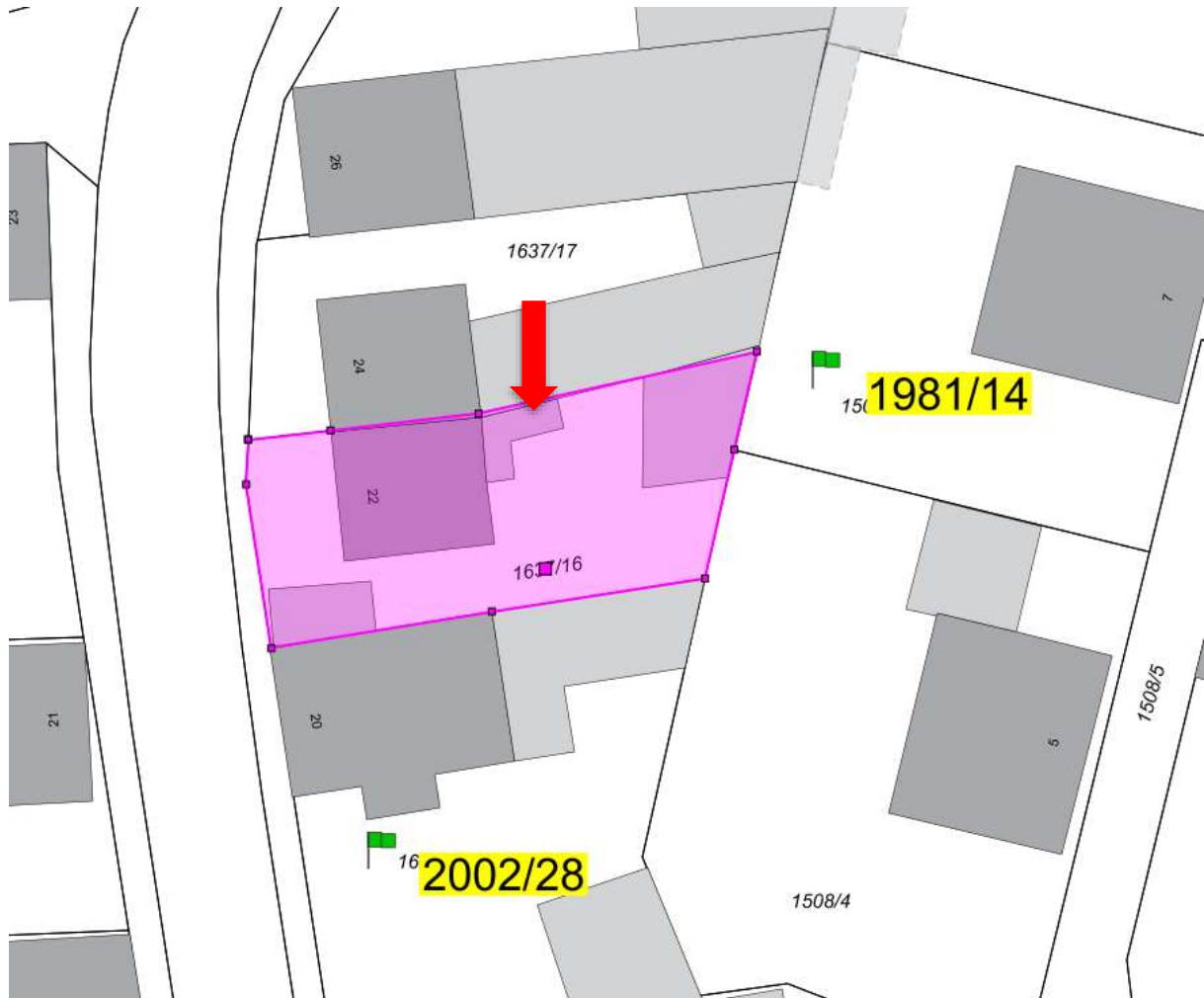
Bergheinfeld, den 20.05.2024



Maja Göb REV
Dipl. Sachverständige

10 Anlagen

10.1 Auszug Liegenschaftskarte (Flurkarte)



Quelle: Bauamt Grafenheinfeld Schweinfurt Auskunft vom 20.02.2024

10.2 Hochwassergefährdung

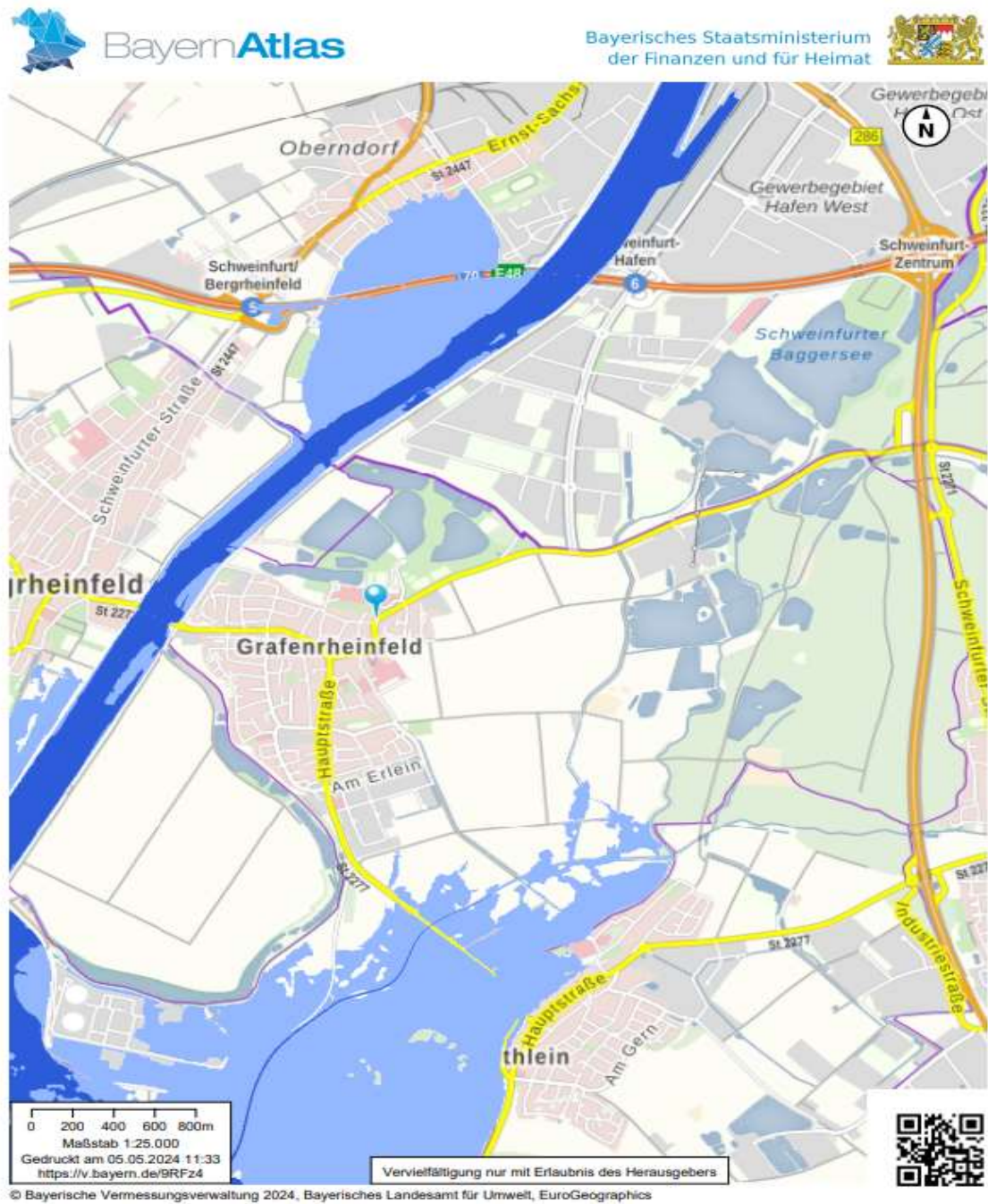


Abbildung 16 Hochwassergefährdung gering, Quelle: Bayern Atlas

10.3 Übersichtskarte

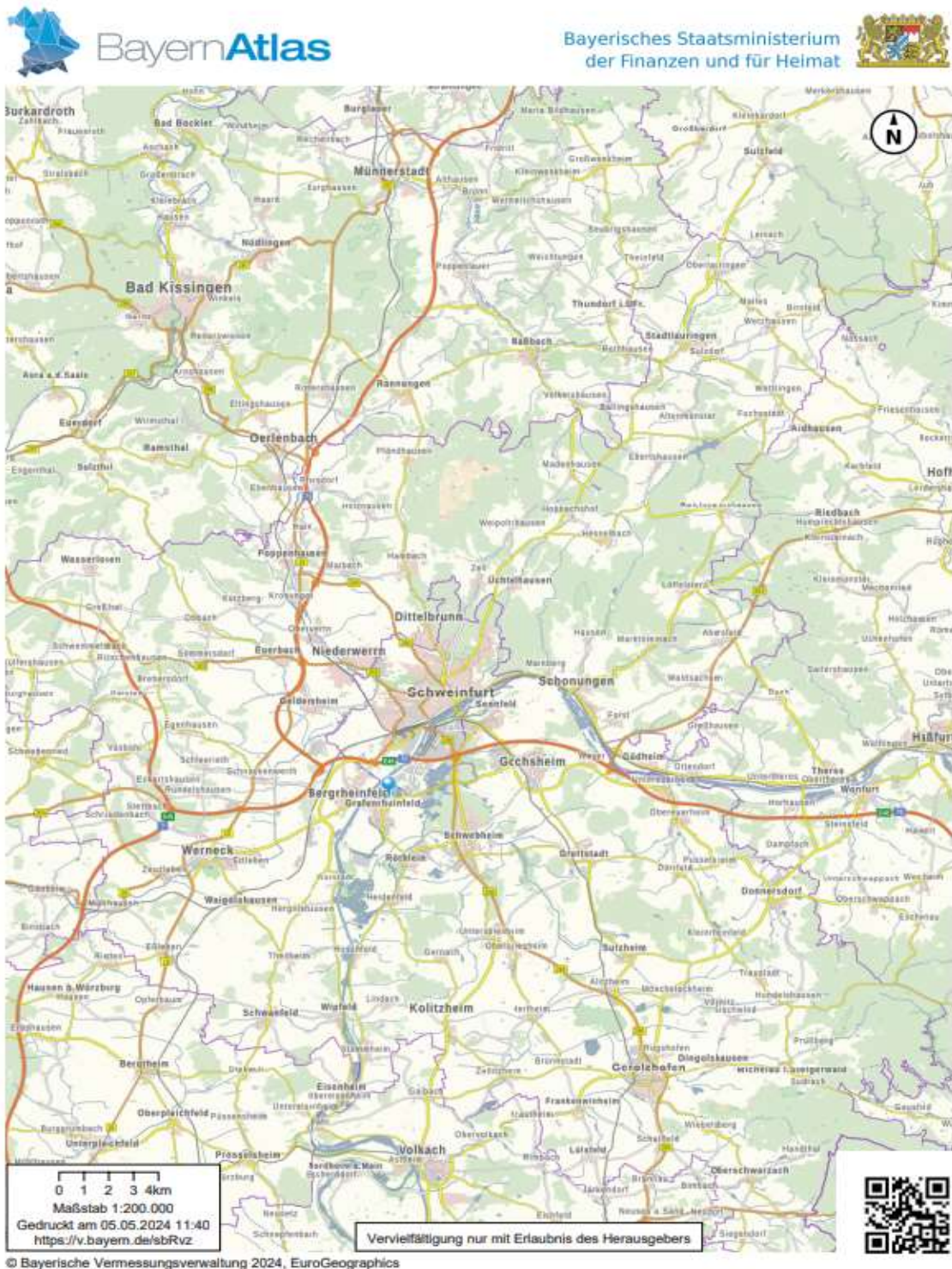


Abbildung 17 Übersichtskarte ,Quelle: Bayern Atlas

10.4 Stadtplan

Lage der Liegenschaft



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

Quelle: Geoport

10.5 Fotodokumentation des Ortstermins

Ansicht von Schweinfurter Straße



Ansicht von Schweinfurter Straße



Ansicht von Schweinfurter Straße mit Garage



Abgefallener Klinker am Gebäude



Abgefallener Klinker am Gebäude



Dachkranz Garage



Fensteransicht



Umzäunung



Fußweg zur Haustüre



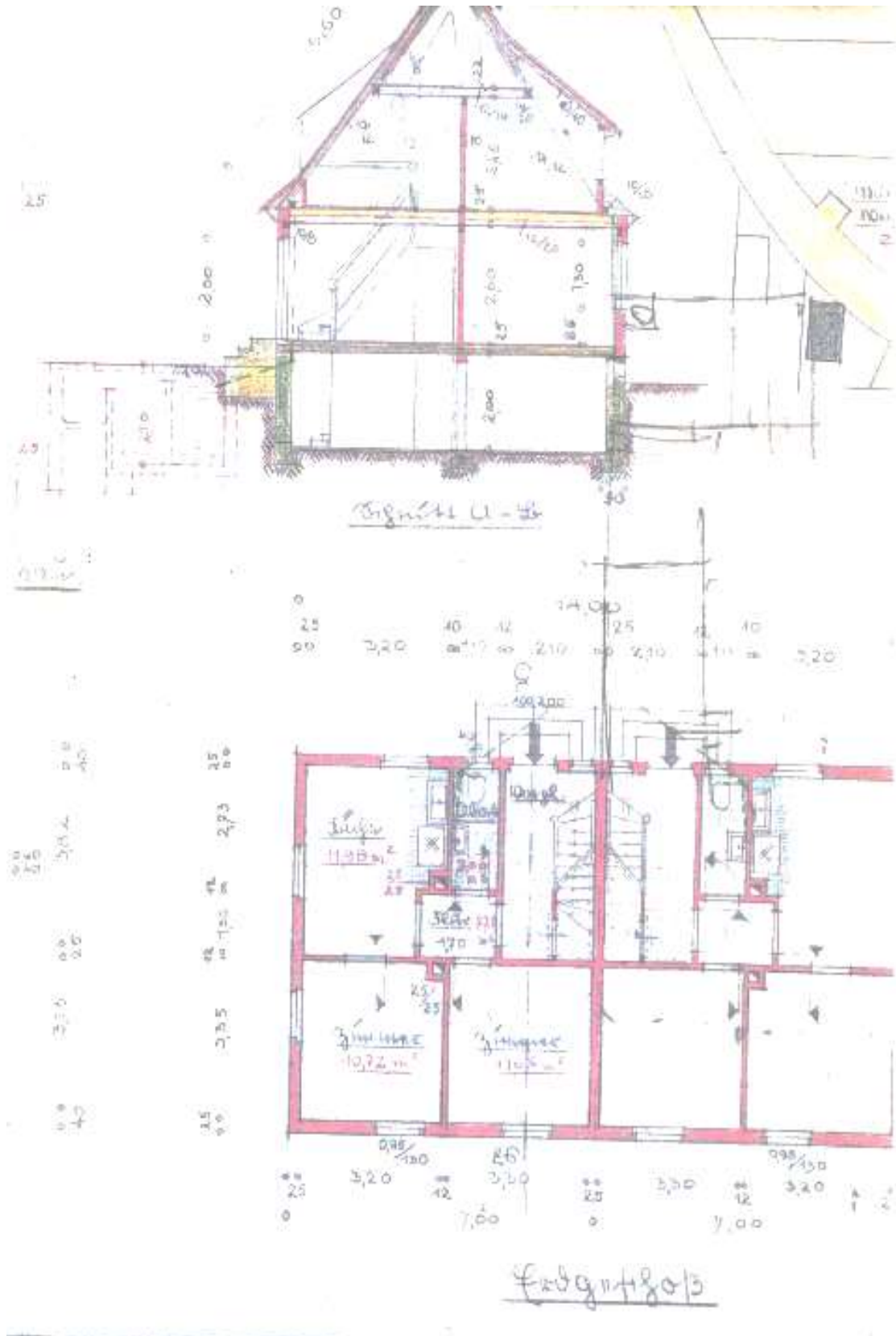
Ansicht Gebäude, Vorgarten und Fußweg zur Haustüre



Ansicht von Schweinfurter Straße

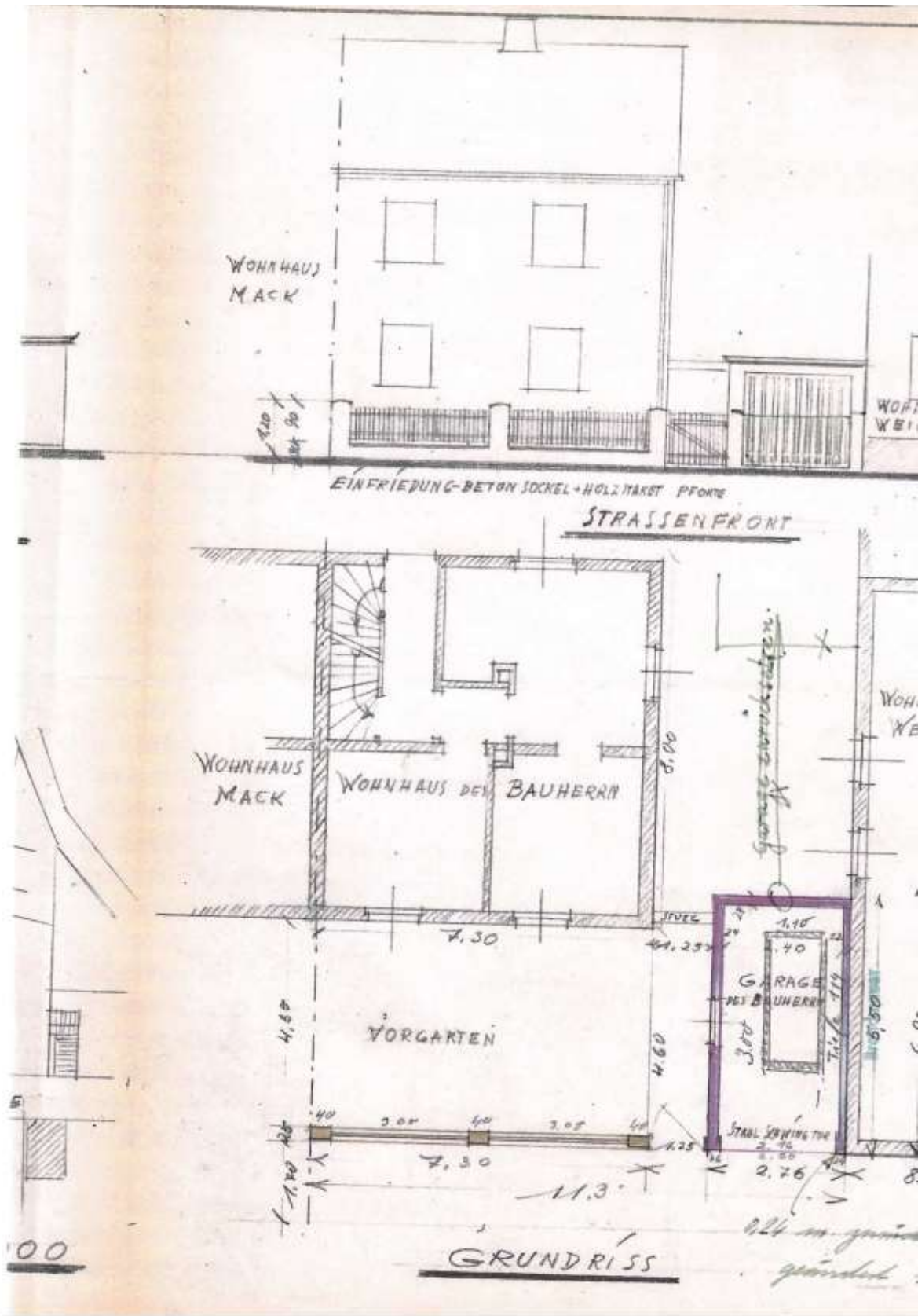


10.6 Grundrisse



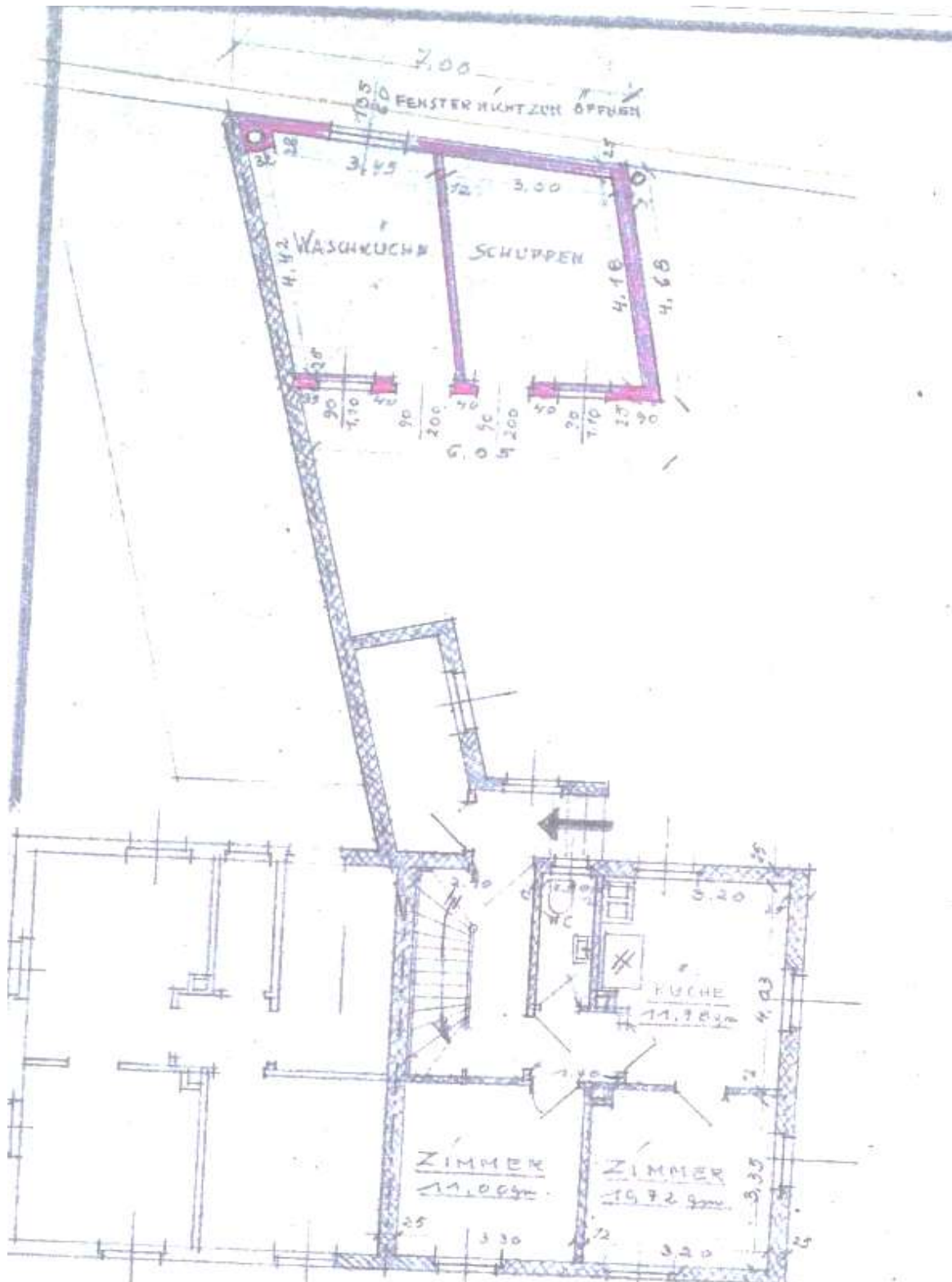
Planskizze des Ursprunghauses aus Bauakte ca. 1951

10.7 Grundrisse



Planskizze der Garage aus Bauakte ca. 1964

10.8 Grundrisse



Quelle: Bauakte Neubau Rückgebäude (Waschküche und Schuppen) ca. 1956

11 Plausibilitätskontrolle

Gebäundefaktoren

In Rücksprache mit dem Gutachterausschusses im des Landkreises Schweinfurt/ Würzburg liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine ausreichenden Vergleichsdaten vor.

Recherchierte Vergleichspreise

Folgende Vergleichspreise konnten recherchiert werden:

Value-Datenbank³⁴:

VALUE Marktdaten	von	bis	Median
3 Angebotspreise, EFH, Umkreis 5 km , ohne Neubau, bis 100 m ² Wohnfläche, Baujahre von 1940 bis 1965, Daten ab 01.01.2023	2.530 €/m ²	3.190 €/m ²	2.810 €/m ²
VALUE Marktdaten	von	bis	Median
13 Angebotspreise, EFH, Umkreis 10 km , ohne Neubau, bis 100 m ² Wohnfläche, Baujahre von 1940 bis 1965, Daten ab 01.01.2023	1.000 €/m ²	4.120 €/m ²	2.530 €/m ²
VALUE Marktdaten	von	bis	Median
2 Angebotsmieten, EFH, Umkreis 10 km , ohne Neubau, bis 100 m ² Wohnfläche, Baujahre von 1940 bis 1965, Daten ab 01.01.2023	8,30 €/m ²	10,40 €/m ²	8,30 €/m ²

IMV-Vergleichsdaten

IMV online - Marktbericht

Erstellt: 08.05.2024 15:37 Uhr

Ergebnisliste

PLZ	Stadt/Gemeinde	Typ	Zi.	Wfl. m ²	Grd. m ²	Kaufpreis €	€/m ²	BJ	JAKW von/bis	Quelle	Minp. €	Diff. €
LKR	Stadt-/Gemeindefeld	Straße					IMV online-ID		Wahl / Insert	Datum	Maxp. €	Inserts-IDs
97506	Grafenheinfeld	EFH	3.0	75	776	125.000	1.667	NA	2024/11 - 2024/12	ImmoWelt	125.000	
SW	Grafenheinfeld						168421753		0 / 2	18.03.2024	125.000	IN: 2dbrng5e

Summenwerte (HÄUSER U. WOHNUNGEN):	75	125.000		Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte	Anz. Objekte:	1
Durchschnittswerte (Arithm. Mittel):	75	125.000	1.667	mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis	d.h.	1

Der von mir ermittelte Preis von rd. 1.963 €/m² - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - liegt im Bereich der recherchierten Preise. Zu beachten ist hier, dass die recherchierten Preise i. d. R. Angebotspreise sind, die vielfach höher als die tatsächlichen Verkaufspreise sind.

³⁴ EFH im Umkreis von 5-10 km, 3 Angebote, Stand 01.08.2023

Der von der Sachverständigen ermittelte Wert ist daher unter Berücksichtigung des Alters, des Zustands und der Ausstattung des Wertermittlungsobjekts, insbesondere aufgrund des nach Sanierung neuwertigen Zustands, plausibel.