

Üchtelhausen/Zell, 02.02.2024

Kurz-Gutachten P 09/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes ----

Qualitätsstichtag	23.01.2024 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde 97534 Waigolshausen

Ortsteil/Straße Weidenstraße 44

Flurstück 1355/12

Gebäude/Bebauung
1) Einfamilienhaus
2) PKW-Garage



Umfang des Gutachtens: 20 Seiten + Deckblatt

1.0 Vorbemerkung

Bei dem erstatteten Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB in verkürzter Form. Ein Beleihungsanspruch o.ä. kann daraus nicht abgeleitet werden. Insbesondere folgende Aspekte wurden nicht berücksichtigt bzw. war deren Recherche ausdrücklich nicht beauftragt:

- Einsichtnahme in das Grundbuch, d.h. alle nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf ggf. nicht aktuelle Unterlagen aus dem Besitz des Auftraggebers bzw. dessen Angaben, die lediglich durch Inaugenscheinnahme auf Plausibilität geprüft wurden. Insbesondere wurden die Abteilungen II u. III des Grundbuches nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung -soweit nicht ausdrücklich anders angegeben- unberücksichtigt. Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden. Ebenso bleiben eventuelle Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge u. Abgaben) unberücksichtigt
- Einsichtnahme in baubehördliche Verzeichnisse wie Abfrage des Altlastenverdachtskatasters, d.h. die Wertermittlung geht -ohne Anspruch auf Richtigkeit- von ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (gilt ggf. auch für Kriegsalastlasten und schädliche Grundwassereinflüsse). Ebenso wurde die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefunden Objekt nicht überprüft, sodass -ohne Anspruch auf Richtigkeit bzw. ungeprüft- die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage(n) angenommen wird
- Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand, d.h. eine Überprüfung ob ggf. eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung erfolgte bzw. in absehbarer Zeit ansteht. Dies gilt auch für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeitragssatzung bzw. für Kosten die aus einem eventuell anstehenden Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren resultieren können
- Denkmal- oder ensembleschutzrechtliche Belange, d.h. die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) wird nur bei augenscheinlicher Denkmaleigenschaft bzw. konkreten Hinweisen (z.B. Aussagen des Auftraggebers) geprüft, d.h. die Wertermittlung geht -ohne Anspruch auf Richtigkeitsgrundsätzlich davon aus, dass Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht tangieren (gilt auch für Boden- und Naturdenkmäler sowie für Teilbereichsbauteile)
- Grundstücksqualität und Entwicklungszustand, d.h. die Wertermittlung geht davon aus, dass das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen ist, d.h. dass diese Fläche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist
- Art- u. Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Wertermittlung geht ungeprüft davon aus, dass das Grundstück in Hinblick auf die allgemeine und besondere Art der baulichen Nutzung unter Einhaltung des zulässigen Höchstmaßes (GRZ, GFZ u. BMZ) nach dem Bebauungsplan bzw. nach § 17 BauNVO bebaut ist (gilt auch für die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der entsprechenden Stadt/Gemeinde sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978)

Die Weitergabe des Gutachtens für den Zweck der Beleihung bzw. für die Inanspruchnahme von Finanzdienstleistungen sowie gerichtlicher Auseinandersetzungen bedarf ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung des Verfassers!

2.0 Gebäudebeschreibung

- Gebäudeart u. Nutzung

- | | |
|-------------|---|
| 1) Wohnhaus | Nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) |
| 2) Garage | Nicht unterkellerte, eingeschossige PKW-Garage mit Satteldach |

- Kurz-Baubeschreibung

	<u>1) Wohnhaus</u>
Gründung/Fundamente	Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte
Umfassungswände	HLZ-Mauerwerk mit 10 cm WDVS
Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich HLZ-Mauerwerk
Decken	Über Erdgeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken, über Dachgeschoss Holz-Balkendecke, Untersichten Putzflächen mit hellem Farbanstrich bzw. Holzpaneele, Raufaser auf Trockenputzflächen u.ä., Aufbau vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydritestrich
Dach	Nadelholzdachstuhl (Sparrendach), Eindeckung Beton-Dachsteine, Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech
Treppen	Erd- bis Dachgeschoss Stahlbeton-Massivtreppe mit keramischem Fliesenbelag, Dachgeschoss bis Spitzboden Holz-Boden-Klapptreppe
Fenster/Sonnenschutz	Kunststoff-Isolierglasfenster (mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen), z.T. bodentief (soweit erforderlich mit französischen Balkonen in verzinkter Stahlkonstruktion), mechanische Kunststoff-Rollläden mit Kurbel-Antrieb
Türen Hauseingang	Pulverbeschichtete Aluminium-Haustüre mit Gussglas-Lichtausschnitt
Innentüren	Massivholz-Füllungstüren (sog. Landhaustüren) mit Futter und Verkleidung, z.T. Ganzglas-Türen in Holz-Zargen
Wandbehandlung außen	Mehrlagige mineralische Putzflächen auf ca. 100 mm Wärmedämmverbundsystem mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Mineralische Putzflächen mit hellem Farbanstrich, Flüssigraufaser u.ä.
Fußböden	Größtenteils Fliesenbeläge, z.T. Laminatbeläge
Heizung Zentrale Warmwasserbereitung	Gas-Brennwert-Therme (System „Junkers“) Zentral über Heizzentrale, separater Warmwasser-Speicher (System „Junkers“)
Heizkörper	Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

Brennstoffbevorratung Sekundärheizung	entfällt ---
Sanitär Erdgeschoss	WC (1 Waschtisch, 1 WC) raumhoch gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss), Hauswirt- schaftsraum (1 Waschmaschinenanschluss)
Dachgeschoss	Bad (1 Waschtisch, 1 WC, 1 Dusche, 1 Wanne) raumhoch gefliest

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Garage

Beton-/Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamente
bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände HLZ-
Mauerwerk, außen verputzt, innen unverputzt, Sattel-
dach, Nadelholzdachstuhl, Beton-Dachsteine, Rinnen
und Fallrohre Titanzinkblech, Holzbalken-Zwischen-
decke mit OSB-Auflage, elektrisches Stahlblech-
Schwingtor, Außenzugang Dachraum über Kunst-
stoff-Nebeneingangstüre (miztels Anlageleiter), Bo-
den Rohbeton usw.

**- Baumängel und Bau-
schäden**

1) Wohnhaus

- Risse an den Stößen der Gipskarton-Platten in den
Dachschrägen
- Abflussprobleme der Sanitäreinrichtungen (lt. Anga-
be)
- Klapptreppe Dachbodenzugang ungedämmt
- Fehlender Treppen-Handlauf
- Fehlender Innenputz und Bodenaufbau

2) Garage

- Bauunterhalt

1) Wohnhaus

Von beschrieben Mängeln abgesehen, altersgemäßer
Normalzustand

2) Garage

von gewissem Fertigstellungsbedarf abgesehen,
altersgemäßer Normalzustand

3.0 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde an-
hand der Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz
der Auftraggeberin durchgeführt

Für die Übereinstimmung der Flächen und Massen,
kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen wer-
den (eine Überprüfung vor Ort bzw. ein örtliches Auf-
maß war ausdrücklich nicht beauftragt)

- Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grund-
flächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes

Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher
definiert

BGF demnach:

1) Wohnhaus

rd. 145 m²

2) Garage

rd. 35 m²

4.0 Baujahre

- Grundsubstanz

- | | |
|-------------|----------|
| 1) Wohnhaus | ca. 2004 |
| 2) Garage | ca. 2004 |

- Sanierung/Modernisierung

- | | |
|-------------|------|
| 1) Wohnhaus | ---- |
| 2) Garage | ---- |

5.0 Bautechnische Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück wurde am **Dienstag, 23.01.2024** durch den Unterzeichner und seinen Mitarbeiter ab 12.30 Uhr besichtigt

Während der Besichtigung war zudem die Auftraggeberin anwesend

Auf eine detaillierte Baubeschreibung sowie eine Beschreibung von Wohn- u. Geschäftslage, Infrastruktur usw. usw., wird auftragsgemäß verzichtet

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit wird jedoch -soweit nicht anders angegeben- unterstellt

Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden (soweit offensichtlich u. ohne Bauteileröffnung erkennbar) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden (das Gutachten ersetzt ausdrücklich kein Schadensgutachten)

6.0 Wertermittlung

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

6.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

6.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichsverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden (z.B. Reihenhäusern) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

6.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

6.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne das wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung, über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

6.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

Wie bereits beschrieben ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der Umstände im Einzelfalle (sh. Punkt 6.1.1) zu wählen

Bei dem zu bewertenden Objekten handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einer PKW-Garagen

Derartige Immobilien werden eher unter dem Gesichtspunkt des Eigennutzes als unter dem Gesichtspunkt der Ertragserzielung gehandelt, d.h. die Verkehrswertfindung hat sich auf die Anwendung des unter Punkt 6.1.4 beschriebenen Sachwertverfahrens nach den § 21 – 23 ImmoWertV zu stützen

6.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen (prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann)

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

6.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2022) nennt für die Gemarkung Waigolshausen einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte von 100.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen (Bodenrichtwertnummer 19003032)

Dieser Bodenwert bezieht sich jedoch ausdrücklich auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 700 Quadratmetern

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 773 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksgröße von 700 Quadratmeter

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich (sh. hierzu Vergleichswertrichtlinie VW-RL Anlage 2 = Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken)

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 773 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 0,9927 (interpoliert)

Umrechnungskoeffizient bei 773 m² demnach: (0,9927 : 1,0000) = 0,9927

Bodenwert bei 773 m² demnach: 100.- € x 0,9927 = 99,27 €/m²/rd. 99,00 €/m²

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert bereits inkludiert

Eine Anpassung der Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2022 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden

6.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 6.2.2 bereits dargelegt, ist der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Waigolshausen) mit 99.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert bereits inkludiert

Bodenwert Fl. Nr. 1355/12 (zum 23.01.2024) demnach:

Bodenwert lt. Richtwertkarte	:	99,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	773,00 m ²
=		=
Bodenwert (ebf.*)	:	76 527,00 €

6.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 1355/12 (zum 23.01.2024)	76 527.- (ebf.*)
---	---------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
 ebp : erschließungsbeitragspflichtig

6.3 Sachwert

6.3.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Sachwertes sind der Wert der baulichen Anlage, wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, der Wert der sonstigen Anlagen u. der Bodenwert, der getrennt von den Herstellungswerten zu ermitteln ist

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

6.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m²)	sh. Seite
1355/12	1) Wohnhaus 2) Garage	145 m ² 35 m ²	3 u. 16 3 u. 16

6.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

Die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) werden den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen vom 1. Dezember 2001 entnommen

Diese sind abhängig vom Gebäudetyp, dem Baujahr u. dem Ausstattungsstandard

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m²
1355/12	1) Wohnhaus 2) Garage	1.21 28.1 - 29 (Anhang)	mittel -----	780.- 255.-

6.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
1355/12	1) Wohnhaus 2) Garage	16 % 10 - 12 %	16 % 10 %

6.3.5 Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 sieht Korrekturen für die einzelnen Einflussgrößen in Form von Korrekturfaktoren vor. Diese werden in Abhängigkeit des Bundeslandes, der Ortsgröße u. der Konjunktur bzw. der Marktlage veranschlagt

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich. Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Ortsgröße (~ 2.700)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut)	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,96

6.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Januar 2024) muss berücksichtigt werden

Dies vollzieht sich mittels des vom statistisches Bundesamtes ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (sh. Fachserie 17, Reihe 4)

Der entsprechende Faktor (Stand November 2023) ist dort mit 208,40 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 108,40 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $208,40 : 100 = 2,084$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,084
--	--------------

6.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

1) Wohnhaus (Massivbau)	: 60 bis 80 Jahre	(gewählt 70 Jahre)
2) Garage (Massivbau)	: 50 bis 70 Jahre	(gewählt 60 Jahre)

Der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist nun das tatsächliche Gebäudealter gegenüberzustellen u. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters zu bilden:

1) Wohnhaus (Massivbau)	: 70 Jahre – 20 Jahre*	= RND: 50 Jahre
2) Garage (Massivbau)	: 60 Jahre – 20 Jahre*	= RND: 40 Jahre

*) 2004 als Ursprungsbaujahr angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus **50 Jahre (bei GND 70 Jahre)**

Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage **40 Jahre (bei GND 60 Jahre)**

6.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken

Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden

In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV). Die beiden, bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross’schen“ Abschreibung oftmals hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen, entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell. Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiven Alter dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
1355/12	1) Wohnhaus	20	-----	70	-----	28,57 %
	2) Garage	20	-----	60	-----	33,33 %

6.3.9 Baumängel u. Bauschäden gemäß § 6 Abs. 5 ImmoWertV

Grundsätzlich sind festgestellte Baumängel u. Bauschäden vom Herstellungswert des Gebäudes, soweit sie nicht bereits bei der Abschreibung berücksichtigt sind in Abzug zu bringen

Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern („neu für alt“) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden

Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen (falls vorhanden)

Nach üblicher Verkehrsauffassung wird entsprechend des Alters und der Art der Bauteile niemand von einer mangel- bzw. schadensfreien Situation ausgehen

Im vorliegenden Bewertungsfalle ist ein entsprechender Abzug nur für derartige Mängel- u. Schäden vorzunehmen, die von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen werden und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Mängelbeschreibung</i>	<i>Beseitigungskosten (p.g.)</i>
1355/12	- Wohnhaus	Risse an den Stößen der Rigips-Platten in den Dachschrägen Abflussprobleme der Sanitäreinrichtungen Klapptreppe Dachbodenzugang ungedämmt Fehlender Treppen-Handlauf	2 000.- 500.- 250.- 1 000.-
Gesamtaufwendungen Wohnhaus (rd.)			3 750.-

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Mängelbeschreibung</i>	<i>Beseitigungskosten (p.g.)</i>
1355/12	- Garage	- Innenputz fehlt (Rohbauzustand) - Estrich/Bodenbelag fehlt (innen Rohbauzustand)	1 500.- 1 500.-
Gesamtaufwendungen Garage (rd.)			3 000.-

6.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert miterfasst sind, sind diese gesondert zu berücksichtigen. In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Herstellungskosten

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1791, Randnummer 33)

Insbesondere, da die Außenanlagen anderen Wertminderungen wegen Alters unterliegen als die sonstigen baulichen Anlagen bzw. die vorhandenen Außenanlagen in keinem erkennbaren Verhältnis zum Gebäude-Sachwert stehen, halte ich eine Berücksichtigung nach Erfahrungssätzen -als Zeitwert zum Stichtag- für praktikabel u. angemessen

6.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Weist das Bewertungsobjekt besonders zu veranschlagende Bauteile auf, die nicht in den Ansätzen der Brutto-Grundfläche berücksichtigt sind und den wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes erhöhen, so sind diese Bauteile zu kalkulieren und zu den Normalherstellungskosten -abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2000- zu addieren

In Betracht kommen beispielsweise Bauteile die innerhalb der Bereiche „C“ nach DIN 277/2005 (z.B. auskragende Balkone u.ä.) liegen

Trägt das besonders zu veranschlagende Bauteil jedoch nicht zum wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes bei, so ist dieses -trotz eventuell hoher Gestehungskosten- nicht zu berücksichtigen (z.B. gestalterische Vorsprünge u.ä.)

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Besonderes Bauteil</i>	<i>Zeitwert zu den Stichtagen (p.g.)</i>
1355/12	- Pergola Terrasse	500.-
Zeitwert zusammen		500.-

6.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierbei handelt es sich im gewerblichen Bereich um Anlagen u. Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind (z.B. Schankanlagen, Back-, Koch-, Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- u. Förderanlagen u.ä.)

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Anlagen jedoch nicht vorhanden bzw. nicht zu berücksichtigen

6.3.13 Mehrwertsteuer

Über die Frage, ob die Mehrwertsteuer bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden muss oder nicht, besteht in der Fachwelt unterschiedliche Auffassung

Ein Teil der Sachverständigen ist der Meinung, dass es zwei Teilmärkte gibt, nämlich einerseits der Teilmarkt der optierenden Personen, für die die Mehrwertsteuer nur einen Durchlaufposten darstellt und für die das „Wertniveau“ nicht brutto (einschließlich Mehrwertsteuer), sondern „netto“ (also ohne Mehrwertsteuer) zu sehen ist, und andererseits den Teilmarkt der Endverbraucher, für die alle Preise Bruttopreise (einschließlich Mehrwertsteuer) sind und für die das Wertniveau „brutto“ besteht

Kauft ein Gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingekommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle. Im Verkehrswert ist die MwSt. rechnerisch nicht enthalten. Sie ist auch nicht aus dem Kaufpreis abzugsfähig

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nichtberücksichtigung der Mehrwertsteuer. Letztlich ist aber als Verkehrswert der „übliche“ Kaufpreis zu ermitteln. Er lässt sich bekanntlich nur durch Preisvergleich am Markt ermitteln. Ist der „übliche“ Preis bekannt, reduziert sich das MwSt.-Problem lediglich auf die Marktanpassung

Wird normalerweise ein Marktanpassungsabschlag vom Grundstückssachwert vorgenommen, wäre er bei Ansatz von Herstellungskosten einschließlich MwSt. lediglich höher anzurechnen, als bei Ansatz der Herstellungskosten ohne MwSt.

6.4 Sachwert

6.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 6.3.2, Seite 7)	m ²	145 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 6.3.3, Seite 7)	€	780.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	113 100.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 6.3.5, Seite 8)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	108 576.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 108 576.-)	(sh. Pkt. 6.3.4, Seite 7)	€	17 372.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	125 948.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 6.3.6, Seite 8)		2,084
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	262 476.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 6.3.9, Seite 10)	€	3 750.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	258 726.-
-			
Wertminderung wegen Alters (28,57 % aus 258 726.-)	(sh. Pkt. 6.3.8, Seite 9)	€	73 918.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	184 808.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: -----

6.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 6.3.2, Seite 7)	m ²	35 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 6.3.3, Seite 7)	€	255.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	8 925.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 6.3.5, Seite 8)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	8 568.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 8 568.-)	(sh. Pkt. 6.3.4, Seite 7)	€	857.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	9 425.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 6.3.6, Seite 8)		2,084
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	19 642.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 6.3.9, Seite 10)	€	3 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	16 642.-
-			
Wertminderung wegen Alters (33,33 % aus 16 642.-)	(sh. Pkt. 6.3.8, Seite 9)	€	5 547.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	11 095.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: -----

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	}	entspricht rd. 4,08 % des Gebäudesachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.)	€	2 000.-			
- Bodenbefestigungen	€	3 000.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	1 000.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	500.-			
- Sonstiges	€	-----			
zusammen			↓	€	8 000.-

Wert des Zubehörs (Zeitwert zum Stichtag)	€	-----
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 10 Pkt. 6.3.11	€	500.-
Zusammenstellung Sachwert :		
Bodenwert (sh. Seite 7 Pkt. 6.2.4)	€	<u>76 527.-</u>
Wert der baulichen Anlagen:		
rechnerischer Gebäudesachwert		
- 1) Wohnhaus (sh. Seite 12 Pkt. 6.4.1)	€	184 808.-
- 2) Garage (sh. Seite 13 Pkt. 6.4.2)	€	<u>11 095.-</u>
Wert der Außenanlagen (sh. Seite 13)	€	<u>8 000.-</u>
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (sh. oben)	€	<u>500.-</u>
Wert des Zubehörs (sh. oben)	€	<u>-----</u>
Wert der baulichen Anlage zusammen =	↓ → €	<u>204 403.-</u>
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag	€	280 930.-
Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag	€	281 000.-

7.0 Verkehrswert

7.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

7.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert (sh. Seite 14)	: 281 000.- €
--	----------------------

7.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 12 - 14 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 5 Pkt. 6.1.5 ausreichend dargelegt

7.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

7.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (23.01.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Waigolshausen, Fl. Nr. 1355/12 281 000.- €

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

Üchtelhausen/Zell, 02.02.2024

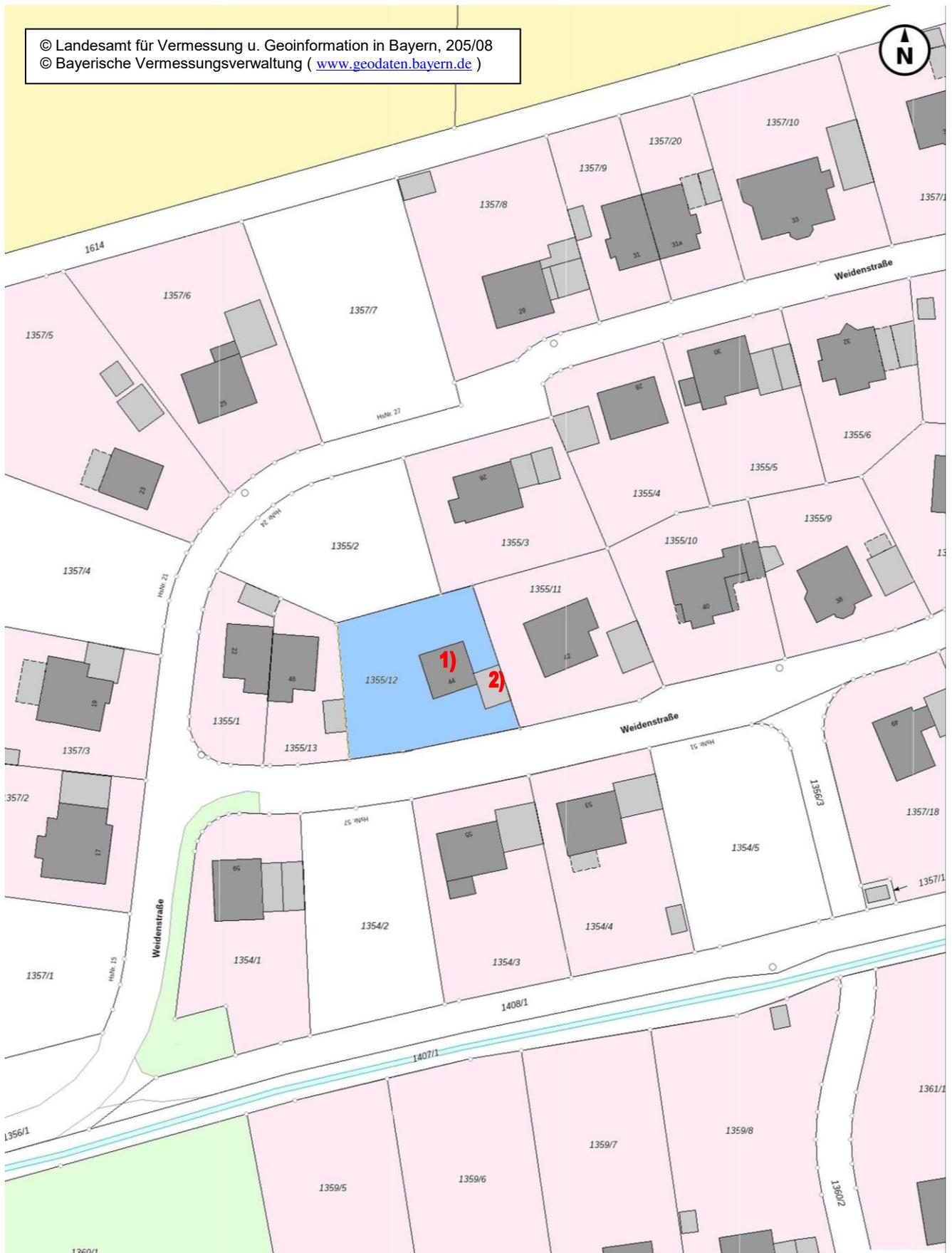
8.0 Anlagen

8.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	8,44	x	8,565		72,29			
Dachgeschoss	8,44	x	8,565					72,29
Summe					72,29			72,29
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				144,58 m²/rd. 145,00 m²				

Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	4,99	x	6,99		34,88			
Summe					34,88			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				34,88 m²/rd. 35,00 m²				

8.2 Lageplan (M = 1 : 1 000)



8.3 Lichtbilder (vom 23.01.2024)





8.4 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	Kompodium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger (10. Auflage 2003)
Blümle/Francke	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre (2. Auflage 1999)
Hauser/Kammerer/Lüdeke	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre (1. Auflage 1995)
Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen