

**Verkehrswert gem. § 194 BauGB
des bebauten Grundstückes**

Flurstück 368

Hauptstr. 14

63755 Hörstein

Wertermittlungsstichtag: 12.03.2024

Besichtigungstermin: 12.03.2024



Ansicht Ecke Straße „Bruchhausen“/Hauptstraße (Ostseite)

Der Verkehrswert wird zum Stichtag 12.03.2024 geschätzt auf gerundet
240.000,00 €

Die Richtigkeit der Angaben, die die mir vorgelegten Unterlagen enthalten, wird,
soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

Ausfertigung _ / 5

Inhalt

1.	ALLGEMEINE ANGABEN / AUFTRAG	3
2.	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	4
3.	GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES	5
4.	GRUNDBUCH	7
5.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES / DER BAULICHEN ANLAGEN.....	7
5.1.	Grund und Boden.....	7
5.2.	Bauliche Anlagen.....	10
6.	WERTERMITTLUNG	12
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs.1 ImmoWertV)	12
6.2.	Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV)	13
6.3.	Ermittlung des Sachwertes (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)	14
6.4.	Zubehör	17
7.	VERKEHRSWERT	18
8.	SCHLUSSWORT	19
9.	ANLAGEN.....	20
9.1.	Bilddokumentation.....	20
9.2.	Pläne aus 1910 (unmaßstäblich).....	22

1. Allgemeine Angaben / Auftrag

Auftrag

Mit Beschluss vom 02.02.2024 und Beauftragung vom 06.02.2024 hat das Amtsgericht Aschaffenburg die Verkehrswertermittlung für nachfolgendes Grundstück in Auftrag gegeben.

Grundstück Flurstück 368
Hauptstr. 14
63755 Hörstein

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Etwaige Eintragungen im Grundbuch in Abteilung III bleiben im gegenständlichen Gutachten unberücksichtigt. Der Verkehrswert – Marktwert - wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 ermittelt.

Objekt / Lage:

Das Anwesen Flurstück 368 besteht aus folgenden Bestandteilen:

Wohnhaus mit Nebengebäude
Bauliche Außenanlagen

Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung durchgeführt am 12.03.2024 und 10.04.2024 durch die Sachverständige. Auf Terminvereinbarung hin wurde niemand vor Ort angetroffen. Es wird eine Außenschätzung vorgenommen.

Grundlagen:

1. der zum Stichtag geltende Richtwert
2. die zum Stichtag herrschende Marktlage
3. eine Besichtigung am 12.03.2024
4. folgende Unterlagen:
 - Lageplan
 - Grundbuchauszug
 - Planunterlagen
5. die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Wertermittlungsstichtag

Der Wert ist auf einen bestimmten Zeitpunkt zu beziehen. Als Wertermittlungsstichtag wird der Besichtigungstermin 12.03.2024 festgelegt.

Unterlagen, Ausgangsdaten

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen verwendet:

durch die Unterzeichnerin beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus der Flurkarte M = 1:100, gefertigt am 15.02.2024
gefertigt durch Vermessungsamt Aschaffenburg
- Grundbuchauszug vom 27.02.2024
gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg
- Planunterlagen
 - „Plan zur Erbauung eines Wohnhauses mit Bäckerei, für ...“ aus 1910
Grundrisse, Schnitt, Ansichten

- „Umbau eines Scheunendaches“ aus 1974“
Grundriss, Ansichten
gefertigt durch Stadt Alzenau

Recherchen / Nachforschungen:

Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Aschaffenburg auf geeignete Vergleichskauffälle für die Bestimmung des Bodenwertes / vergleichsg geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung

Ausfertigungen

Insgesamt werden fünf Ausfertigungen erstellt:
fünf Ausfertigungen für den Auftraggeber

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg Az.: 851 K 24/23	
Bewertungsgegenstand:	Flurstück 368 bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäude	
Wertermittlungstichtag:	12.03.2024	
Ortstermin:	12.03.2024	
Baujahr/Umbauten:	<u>Wohnhaus Hauptstr. 14</u> Ursprungsbaujahr ca. 1910 Weiter Umbaumaßnahmen, Baujahre unbekannt	
Wohn-/Nutzfläche:	aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen, teilweise planimetrisch ermittelt, geschätzt rd.: Räume EG 65,00 m ² Räume OG 65,00 m ² Räume DG 40,00 m ² Wohnfläche gesamt rd. 170,00 m ²	
Grundstücksgröße:	Flurstück 368	375,00 m ²
Grundbuch:	Amtsgericht Aschaffenburg Grundbuch von Hörstein	
Bodenrichtwert:	380,00 €/m ² zum 01.01.2022	
Verkehrswert:	240.000,00 €	
Datum der Erstellung:	15.04.2024	

3. Grundlagen des Auftrages

3.1. Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten u. a. zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962

Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 01.08.1962

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, In Kraft getreten 01.07.2010;

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01.03.2006; zuletzt geändert 20.4.2014;

Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012

Normalherstellungskosten NHK 2010w

II. Berechnungsverordnung (II. BV) vom 17. 10. 1957

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)

3.2. Rechte 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-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);

privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;

beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);

grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 6 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 berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

3.3. Annahmen und Hinweise

3.3.1. Zustand des Grund und Bodens

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

3.3.2. Zustand der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen (siehe Pkt. 1).

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutzeigenschaften

im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß

nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.)

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

3.3.3. Rechtmäßigkeit der baulichen Anlage

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den vorliegenden Planunterlagen und der bestehenden Baugenehmigung wurde im Detail nicht überprüft. Die Rechtmäßigkeit wird in diesem Gutachten vorausgesetzt.

3.3.4. Angaben zur Bruttogrundfläche und zu Wohn- und Nutzflächen

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Bruttogrundfläche der vorhandenen Gebäude sowie zu ihren Wohn- und Nutzflächen beruhen auf den in Pkt. 1 genannten Unterlagen, deren Inhalt in Auszügen in den Anlagen dieses Gutachtens ersichtlich sind.

Die Wohn- und Nutzflächenangaben beruhen auf den Flächendefinitionen der §§ 42 bis 44 II.BV, wobei gedeckte Terrassen-, Balkon-, und Loggiaflächen zur Hälfte der ermittelten Grundfläche angerechnet werden.

Die gegenständlichen Räume wurden vor Ort nur nach äußerem Augenschein darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz und den zur Verfügung gestellten Unterlagen Übereinstimmung besteht. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben. Die verwendeten Flächenangaben wurden den vorliegenden Berechnungen entnommen. Fehlende Berechnungen wurden anhand der vorliegenden Pläne vorgenommen, teilweise erfolgte eine planimetrische Berechnung.

3.3.5. Mietvertragliche Vereinbarungen

Eine Besichtigung war nicht möglich. Evtl. vorhandene mietvertraglichen Vereinbarungen sind nicht bekannt.

4. Grundbuch

Grundbuchauszug vom 27.02.2024

Band und Blattstelle

Grundbuchamt: Amtsgericht Aschaffenburg
Grundbuch von: Hörstein
Blatt: 7112

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flurstück: 368 / Hauptstr. 14, Gebäude- und Freifläche
375 m²

Abteilung 1

lfd. Nr. 1: - gestrichen
lfd. Nr. 2: *eingetragener Eigentümer*

Abteilung 2

lfd. Nr. 1: - gestrichen
lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aschaffenburg –
Abt. für Immobilienvollstreckung, AZ: 851 K 24/23); eingetragen am
27.06.2023

Abteilung 3

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung 3 sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

5. Beschreibung des Grundstückes / der baulichen Anlagen

Diese Wertermittlung wird auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Pläne sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt "Beschreibung" dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Beschreibungen erfolgen insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgezeigt. Es können Abweichungen auftreten, die, auf den Gesamtwert bezogen, nicht wertrelevant sind.

Alle Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

5.1. Grund und Boden

5.1.1. Lage und Umgebung

Großräumige Lage

Bundesland: Bayern
Landkreis: Aschaffenburg
Stadt: Alzenau
Stadtteil: Hörstein
ca. 3.500 Einwohner

Kleinräumige Lage

Lage innerhalb des Ortsgebietes: das gegenständliche Grundstück liegt in der Mitte des Stadtteiles
Hörstein an der Durchgangsstraße zwischen Karlstein und

Ortsteilen des Marktes Mömbris, unmittelbar gegenüber der Kirche
„Mariä Himmelfahrt“

Umgebungsbebauung: überwiegend Wohnbebauung

5.1.2. Beschaffenheit des Grundstückes

Größe, Zuschnitt und Flächennutzung

Größe: lt. Grundbuchbeschrieb 375,00 m²

Der Zuschnitt des Grundstückes ist polygonal. Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit einer Grundstückslänge an der Hauptstraße von ca. 14,00m und an der Straße „Bruchhausen“ von ca. 26,00m.

Oberflächen- und Untergrundstruktur

topografische Grundstückslage: Die Grundstücksfläche steigt in südliche Richtung.

bauliche Nutzbarkeit: durch die Oberflächenbeschaffenheit nach Augenschein nicht beeinträchtigt.

Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass aus der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks resultieren.

Erschließungssituation

Zugang zum Gebäude: an der Gebäudeecke, Nordosten

Ver- und Entsorgungsleitungen: es wird davon ausgegangen, dass elektrischer Strom; Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Gasanschluss; Telefonanschluss vorhanden sind

Aufgrund der dargestellten Situation wird nachfolgend von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen. Es wird unterstellt, dass sämtliche Erschließungskosten behoben und bezahlt sind.

5.1.3. Bauplanungsrechtliche Situation und Entwicklungszustand

Beurteilungsgrundlage

Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Für die Bebaubarkeit ist BauGB § 34 maßgebend.

Dies bedeutet im gegenständlichen Fall, dass die baulichen Vorhaben für zulässig erachtet werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen (§ 34 BauGB).

Entwicklungszustand:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 Immobilienwert-ermittlungsverordnung definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land.

Baureifes Land sind nach § 5, Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte wird dem zu bewertenden Grundstück der Entwicklungszustand „Baureife Fläche“ zugeordnet.

5.2. Bauliche Anlagen

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück Flurstück 368 Hauptstr. 14 in 63755 Hörstein, bebaut mit

- einem 2-geschossigen Wohnhaus
- drei Nebengebäude, davon vermutlich eine Garage
- Bauliche Außenanlagen

Das gegenständliche Anwesen wird im Rahmen dieses Gutachtens mitsamt seiner gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet.

5.2.1 Allgemeine Daten zum Gebäude / Kurzbeschreibung

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen erfolgt gemäß der vorliegenden Planunterlagen, fehlende Angaben wurden teilweise planimetrisch ermittelt.

Allgemeine Gebäudedaten:

Das zweigeschossige Wohnhaus wurde in ca. 1910 errichtet. Es ist anzunehmen, dass seit dieser Zeit Umbau- oder Renovierungsarbeiten stattfanden. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, stützt sich das gegenständliche Gutachten ausschließlich auf eine Außenbesichtigung. Von außen ist erkennbar, dass im Erdgeschoss in den letzten Jahren mit Umbaumaßnahmen begonnen wurde, die nicht weitergeführt bzw. abgeschlossen wurden. Fenster im Erdgeschoss und die Haustüre wurden ausgetauscht.

Wohn-/Nutzfläche Hauptgebäude lt. vorliegender Unterlagen geschätzt: ca. 170,00 m²

Bauweise / Konstruktion:

- | | |
|-------------------|--|
| Außenwände: | Erdgeschoss vmtl. Mauerwerk, Kellergeschoss Sandsteinmauerwerk, teilweise Bruchstein, Obergeschoss und Dachgeschoss sichtbares Holzfachwerk, Ausfachung verputzt |
| Decke: | Decke über EG und OG vermutlich Holzbalkendecke |
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion, Satteldach ca. 45°
Dämmung: nicht bekannt |
| Dacheindeckung: | Ziegeleindeckung |
| Heizung: | nicht bekannt |

Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich auf anlässlich der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sowie auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen. Die konstruktiven Bauteile und die haustechnischen Anlagen können nur auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen beschrieben werden.

5.2.2 Gebäudeausstattung, Raumaufteilung, Nutzungseinheiten, Zustand

Über Gebäudeausstattung, Raumaufteilung, Nutzung und Zustand kann im gegenständlichen Gutachten keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Eine mögliche Raumaufteilung kann den Plänen im Anhang entnommen werden.

5.2.3 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Gebäudes

Das Gebäude macht zum Wertermittlungstichtag einen verlassenen Eindruck. Es wirkt, als wären die begonnenen Umbaumaßnahmen bereits seit einiger Zeit unterbrochen und nicht fortgeführt worden. Das Gebäude hat den äußeren Anschein als sei es seit einiger Zeit nicht bewohnt.

Das Holzfachwerk im Ober- und Dachgeschoss ist charakteristisch für das Ursprungsbaujahr. Im Erdgeschoss sind ältere Sandsteingewände an Fenstern und Türe erhalten, die Fenstergrößen wurden zum Teil geändert und beigemauert und weichen von den Sandsteinöffnungsmaßen ab.

Hinweis:

Bei dem gegenständlichen Gutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadengutachten.

Wärme- und Schallschutzeigenschaften:

Es wird angenommen, dass die Wärme- und Schallschutzeigenschaften dem Standard des jeweiligen Baujahres entsprechen. Ob ein Energieausweis existiert ist nicht bekannt.

Eine Überprüfung gem. EnEV ist nicht erfolgt.

6. Wertermittlung

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert 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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen. Gemäß Immobilienwertverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs.1 ImmoWertV)

Die Auswahl der oder des anzuwendenden Wertermittlungsverfahren(s) muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sollen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) bewertet werden. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Die Verfahren 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; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz 'Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr' mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut ist. Zum Wertermittlungsstichtag konnten sechs Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses ermittelt werden mit den Merkmalen – bebaut, Ein-bis Zweifamilienhäuser, Grundstück 300m² bis 500m², Bodenrichtwert 300 €/m² bis 400 €/m², Standardstufe 1-2. Der niedrigste Kaufpreis liegt bei

190.000,00 €, der höchste bei 270.000,00 €. Der Mittelwert liegt bei rd. 230.000,00 €. Die Grundstücke liegen in den Gemeinden Mainaschaff, Michelbach, Kahl und Kleinostheim. Der Gutachterausschuss des Landkreises Aschaffenburg ordnet diese Ortschaften, wie auch die Gemeinde Hörstein dem Marktbereich 1 zu.

Die Vergleiche dienen der Orientierung. Da es sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern meist um individuelle Gebäude handelt, wird im gegenständlichen Fall das Sachwertverfahren angewendet.

Für das Sachwertverfahren ist u.a. der Bodenwert zu ermitteln.

6.2. Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV)

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor. Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen kann der Bodenrichtwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

6.2.1. Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

Die Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Aschaffenburg ergab, dass aus der Kaufpreissammlung keine gleichsgerechten Kauffälle ermittelt werden konnten.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Aschaffenburg hat für das Bodenrichtwertgebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt zum 01.01.2022 einen zonalen Bodenrichtwert von 380,00 €/m² mit der Definition MI Mischgebiet festgesetzt.

6.2.2. Auswahl der Vergleichsdatenbasis

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

6.2.3. Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes einer Wohnbaufläche zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität, d.h. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Vergleich zur realisierten Nutzung

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 12.03.2024.

Auf Grund einer nach wie vor steigenden Marktnachfrage bebauter und unbebauter Grundstücke wird als sachgerecht erachtet, einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert vorzunehmen.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die Lageeigenschaft des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweicht.

Werteinfluss der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität

Die vorhandene Bebauung entspricht annähernd der Nutzungsintensität der umgebenden Bebauung.

6.2.4. Berechnung des Bodenwertes

Flurstück 368		375,00 m ²
Bodenrichtwert		380,00 €/m ²
Zu-/Abschlag ca.	10,00%	38,00 €/m ²
Bodenwert /m ²		418,00 €/m ²
		156.750,00 €
Bodenwert rd.		160.000,00 €

6.3. Ermittlung des Sachwertes (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Hinweis zur Verfahrenssystematik:

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungsstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären, zu ermitteln.

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV Alterswertminderungen (§23 ImmoWertV) in Abzug gebracht. Dies entspricht dem so genannten vorläufigen Sachwert.

Die altersgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag sind mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Bei dem so ermittelten marktangepassten Sachwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

Im Sachwertverfahren wird der vorläufige Sachwert (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) ermittelt aus der Summe

- Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Außenanlage

Nach erfolgter rechnerischer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes sind nach § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen

- allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
- besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes

Allgemeine Marktanpassung (§ 8 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies geschieht mit Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV). Im gegenständlichen Fall wäre der Sachwertfaktor (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) anzuwenden. Die Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss ergab, dass keine Sachwertfaktoren vorliegen.

In diesem Fall können hilfsweise übliche örtliche Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Werden Marktanpassungen vorgenommen, stützen sich diese u.a. auf Angaben aus der Fachliteratur.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.

Im gegenständlichen Fall war keine Innenbesichtigung möglich. Es wird als sachgerecht erachtet auf Grund von Unwägbarkeiten einen Wertabschlag vorzunehmen.

6.3.1. Sachwert der baulichen Anlage

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Als Herstellungskosten sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK 2010).

Als Maßeinheit wird dabei die Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 verwendet.

Die nicht im Ansatz der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile, wie z.B. Dachüberstände oder Kellerlichtschächte, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als mit erfasst.

In den Herstellungskostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten (BNK) enthalten. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Kostenkennwerte

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten wird die Gebäudeart und die sich aus der Tabelle ergebenden Kostenkennwerte gemäß Anlage 1 SW-RL, NHK 2010 bestimmt.

Gebäudestandard

Bei den jeweiligen Gebäudearten werden Standardstufen unterschieden. Die Einordnung zu den Standardstufen ist u.a. von der technischen Entwicklung, den rechtlichen Anforderungen zum Wertermittlungsstichtag und der Gesamtausstattung abhängig. Unter Berücksichtigung der Standardstufen und Standardmerkmalen (Anlage 2 SW-RL, NHK 2010) ergibt sich der ermittelte Kostenkennwert.

Korrekturen an den Kostenkennwerten

Für die Nutzbarkeit des Dachgeschosses wird ein Korrekturwert in Prozent aus den Orientierungswerten der NHK 2010 abgeleitet. Der Korrekturwert wird bei dem ermittelten Kostenkennwert berücksichtigt.

Indexzahl gemäß statistischem Bundesamt Deutschland

Es wird eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit Hilfe des Baukostenindex vorgenommen.

Gemäß Baupreisindizes für Wohngebäude liegt der Index für das I. Quartal 2023 bezogen auf 2015 = 100 bei 163,3. Daraus ergibt sich eine statistische Preissteigerung von rd. 80 % bezogen auf das Jahr 2010.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend von den Herstellungskosten des Gebäudes, eine Alterswertminderung in

Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs-, alterungs- und witterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfasst wird.

Zusätzlich sind in der Alterswertminderung auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Alterswertminderung ist gemäß § 23 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Gesamtnutzungsdauer leitet sich aus den Orientierungswerten, die die Gebäudeart berücksichtigen aus Anlage 3 SW-RL, NHK 2010 ab.

Restnutzungsdauer

Ausgehend von der angesetzten Gesamtnutzungsdauer wird für die Einschätzung der Restnutzungsdauer zwar auch das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungs- und/oder Umbaumaßnahmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschied Gesamtnutzungsdauer und Alter des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Es ist zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auf die Anlage 4 SW-RL, NHK 2010 zurückgegriffen.

Einordnung / verwendete Parameter

Das gegenständliche Gebäude wird gem. NHK 2010 nachfolgender Gebäudeart zugeordnet: Wohnhaus

Gebäudeart 1.11 (Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss)

Aus den jeweiligen Standardstufen und Standardmerkmalen wird der jeweilige **Kostenkennwert in €/m² BGF** der entsprechenden Gebäudeart zugeordnet.

Zum Stichtag weist das Gebäude ein tatsächliches Baualter von ca. 114 Jahren auf. Aufgrund der dargestellten Sachverhalte und unter Anwendung der Modernisierungselemente wird der Modernisierungsgrad ermittelt (Anlage 4 SW-RL) aus dem sich die anzusetzende Restnutzungsdauer ergibt.

Aus Anlage 3 SW-RL ergibt sich aus der Modellgröße eine Gesamtnutzungsdauer von **GND 70 Jahren**.

Aus der Ableitung der Modernisierungselemente und des Modernisierungsgrades ergibt sich eine Restnutzungsdauer von **RND 11 Jahren**.

6.3.2. Sachwert der Bauliche Außenanlagen

Es ist bei baulichen Außenanlagen grundsätzlich zu beachten, dass die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, eine bestimmte prozentuale Erhöhung der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Außenanlagen daher, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden.

Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 3 % und 10 %, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe des Gebäudesachwertes beeinflusst wird.

Die baulichen Außenanlagen bestehen aus der befestigten Fläche am westlichen Zugang zum Grundstück.

6.3.3. Berechnung des Sachwertes

Aus der vorangegangenen Wertableitung ergibt sich der vorläufige Sachwert:

- Sachwert Wohnhaus und Nebengebäude
- Sachwert bauliche Außenanlagen
- Bodenwert

Sachwert des Anwesens

- vorläufiger Sachwert
- Marktanpassungsfaktor
- Berücksichtigung evtl. besonderer objektspezifischer Merkmale

Gebäudeart	Wohnhaus	
Gebäudetyp KG, EG, OG, ausgebautes DG	<u>1.11</u>	
Ursprungsbaujahr ca.	1910	
Bruttogrundfläche	384,00 m²	
Standardstufen	1-5	
Kostenkennwert Typ 1.11	655-1260	
ermittelte Standardstufen	2	
Kostenkennwert / gem. ermittelter Standardstufe	690 €/m²	
objektbezogener Normalherstellungswert		264.960,00 €
Baunebenkosten in NHK 2010 enthalten		
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	180	
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.		476.928,00 €
Gesamtnutzungsdauer	70	
zu erwartende Restnutzungsdauer	12	
Alterswertminderung in %	-83%	- 395.169,00 €
Sachwert Gebäude		81.759,00 €
Sachwert Nebengebäude/Garage		5.000,00 €
Sachwert bauliche Außenanlagen		- €
Bodenwert		160.000,00 €
vorläufiger Sachwert		246.759,00 €
Faktor allgemeine Marktanpassung		1,00
angepasster Sachwert		246.759,00 €
Wertminderung wegen Bauschäden/-mängel		- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 10.000,00 €
Sachwert des Anwesens		236.760,00 €

6.4. Zubehör

Über eventuell vorhandenes Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

7. Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Stichtag 12.03.2024 für das zu bewertende Grundstück folgender Wert ermittelt:

Sachwert	236.760,00 €
-----------------	---------------------

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt.

Weiterhin ist die Marktgängigkeit des Objektes zu prüfen. Das heißt, ob zum Stichtag eine entsprechende Nachfrage bejaht werden kann. Letztendlich ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt Besonderheiten aufweist, welche den Wert zusätzlich beeinflussen.

Die einzelnen Marktanpassungen wurden in den angewandten Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt, weswegen eine weitere Anpassung nicht mehr erforderlich ist. Nachdem es sich bei der Ermittlung des Verkehrswertes auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung immer nur um eine Schätzung handelt, ist der ermittelte Betrag entsprechend den üblichen Rundungsregeln auf die ersten Stellen zu runden.

Im gegenständlichen Fall handelt sich um ein Wohnhaus. Bei derartigen Objekten handelt es sich weniger um das typische Renditeobjekt, sondern vielmehr um ein Objekt das vorwiegend der Eigennutzung dient. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Der ermittelte Sachwert befindet sich im Rahmen der vom Gutachterausschuss genannten Vergleichswerte.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen wird zum **Wertermittlungsstichtag 12.03.2024** unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt nachfolgender **Verkehrswert (Marktwert)** ohne Zubehör festgesetzt:

bebautes Grundstück Flurstück 368

Hauptstr. 14 in 63755 Alzenau-Hörstein: **240.000,00 €**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und die nachfolgende Verkehrswertermittlung ausschließlich auf äußerer Inaugenscheinnahme beruht.

8. Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Unterzeichnerin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Unterzeichnerin erforderlich und einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Unterzeichnerin gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Unterzeichnerin gestattet.

Das vorstehende Gutachten wurde durch sie persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Aschaffenburg, 15.04.2024

.....

Marietta Gluch, Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Die Bewertung umfasst 19 Seiten und folgende Anlagen:

Anlage 1: Bilddokumentation (2 Seiten)

Anlage 2: Pläne, unmaßstäblich (3 Seiten)