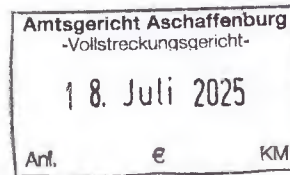


PFAFF Karl-Heinz

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken.
Sachverständiger zur Beurteilung und Bewertung
von Bauschäden an Immobilien,
geprüfter Energieberater der
Handwerkskammer Würzburg (HWK)

Pfaff K.-H., Hemsbach 103, 63776 Mömbris



Büro:
Hemsbach 103
63776 Mömbris
Telefon: 06029 / 6650
Telefax: 06029 / 5930
Mobil: 0171 / 7727544
e-mail: bueropfaff@aol.com

10.07.2025
Az.: 136/25 PF

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das bebaute Grundstück

**Wintersbacher Str. 138, und das Flurstück 205/1 Nähe Wintersbacher Str.
63874 Dammbach**



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 26.06.2025 ermittelt.

Ausfertigungen: Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten, davon 17 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Zusammenstellung der ermittelten Verkehrswerte	5
1.2	Stellungnahme zu Fragen aus dem Gutachterauftrag und Zusammenfassung der ermittelten Werte Flurstück 149/2	6
1.3	Allgemeine Beschreibung des Grundstücks, der Bebauung und der Lage	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung (Flurstücke 149/2 und 205/1)	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (Flurstücke 149/2 und 205/1)	12
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (Flurstück 149/2)	14
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	14
3.2	Wohnhaus mit Anbau	14
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht des Bewertungsobjektes	14
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	14
3.2.3	Beschreibung des Haupthauses mit Nebengebäude	16
3.3	Außenanlagen	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
4.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
4.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	23
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	23
4.1.2.1	Beschreibungen des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
4.1.2.2	Bewertungen des bebauten Gesamtgrundstücks	24
4.1.2.2.1	Anwendbare Verfahren	24
4.2	Bodenwertermittlung Flurstück 149/2	25
4.2.1	Bodenwertermittlung Flurstück 205/1	26
4.3	Sachwertermittlung	27
4.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	27
4.3.2	Erläuterungen der bei Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.3.3	Sachwertberechnung	31
4.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	33
4.4	Ertragswertermittlung	34
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	34
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.4.3	Ertragswertberechnung	37
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	39
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	39
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
4.5.5	Verkehrswert Flurstück 149/2	40
4.5.6	Verkehrswert Flurstück 205/1	40
5	Literaturverzeichnis	41
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
6	Verzeichnis der Anlagen	42

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Aschaffenburg
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 5
63736 Aschaffenburg
AZ: 851 K 25/24

Grund der Gutachtenerstellung: Ermittlung des Verkehrswertes zum
Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 26.06.2025

Qualitätsstichtag: 26.06.2025

Tag der 1. Ortsbesichtigung: 03.06.2025

Der Ortstermin wurde für den 03.06.2025 festgelegt. Dieser Termin wurde den Eigentümern per Einschreiben mit Rückschein mitgeteilt. An dem Ortstermin waren keine der geladenen Parteien erschienen. Eine Innenbesichtigung war deshalb nicht möglich. Die Außenanlagen wurden beim 1. Ortstermin aufgenommen.

Teilnehmer am 1. Ortstermin: Sachverständiger K.-H. Pfaff

Tag der 2. Ortsbesichtigung: 26.06.2025

Zum 2. Ortstermin am 26.06.2025 wurden die Parteien schriftlich, per Einschreiben mit Rückschein, geladen. Zum 2. Ortstermin ist ebenfalls niemand erschienen. Die Gebäude konnten deshalb von Innen nicht in Augenschein genommen werden. Der Verkehrswert wurde deshalb nach äußerem Augenschein ermittelt.

Teilnehmer am 2. Ortstermin: Sachverständiger K.-H. Pfaff

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurde die Bauakte bei der Verwaltungsgemeinde Heimbuchenthal eingesehen und Kopien aus der Bauakte gefertigt.
Ein aktueller Grundbuchauszug wurde vom Amtsgericht Aschaffenburg zur Verfügung gestellt.
Ein aktueller Lageplan wurde bei der bayrischen Vermessungsverwaltung eingeholt.
Die vom Sachverständigen am Ortstermin gefertigten Handnotizen und Bilder wurden bei der Gutachter-Erstellung mitverwendet.

Grundbuchdaten:

Amtsgericht Aschaffenburg
Grundbuch von Wintersbach
Blatt 3720

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 1
Flurstück 149/2
Wintersbacher Str. 138,
Gebäude- und Freifläche
mit 399 m²

lfd.-Nr. 2
Flurstück 205/1
Nähe Wintersbacher Straße,
Gebäude- und Freifläche
mit 50 m²

Abt. 1, lfd. Nr. 1.1:

Eigentümer:
- zu 1/2 -

Abt. 1, lfd. Nr. 1.2:

Eigentümer:
- zu 1/2 -

Abt. 2, lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Aschaffenburg – Abt. für
Immobilienversteigerung,
AZ: 851 K 25/24, eingetragen am 05.04.2024)

1.1 Zusammenstellung der ermittelten Verkehrswerte**Objekt: bebautes Grundstück Flurstück 149/2**

a)	Bodenwert	€ 32.500,00
b)	Sachwert	€ 177.000,00
c)	Ertragswert	€ 173.000,00

Verkehrswert € 176.000,00

Objekt: unbebautes Grundstück Flurstück 205/1

a)	Bodenwert	€ 2.000,00 €
----	-----------	--------------

Verkehrswert Flurstück 205/1 € 2.000,00 €

**1.2 Stellungnahme zu Fragen aus dem Gutachterauftrag und
Zusammenfassung der ermittelten Werte
Flurstück 149/2**

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Das BW-Grundstück Wintersbacher Str. 138, 63874 Dammbach liegt an der Ortsdurchgangsstraße. Die umliegende Bebauung ist überwiegend Wohnbebauung. Die Geschäftslage für das Grundstück ist befriedigend.

b) Baulicher Zustand

Die Gebäude sind augenscheinlich in einem befriedigenden Allgemeinzustand.

c) Baurechtliche Situation

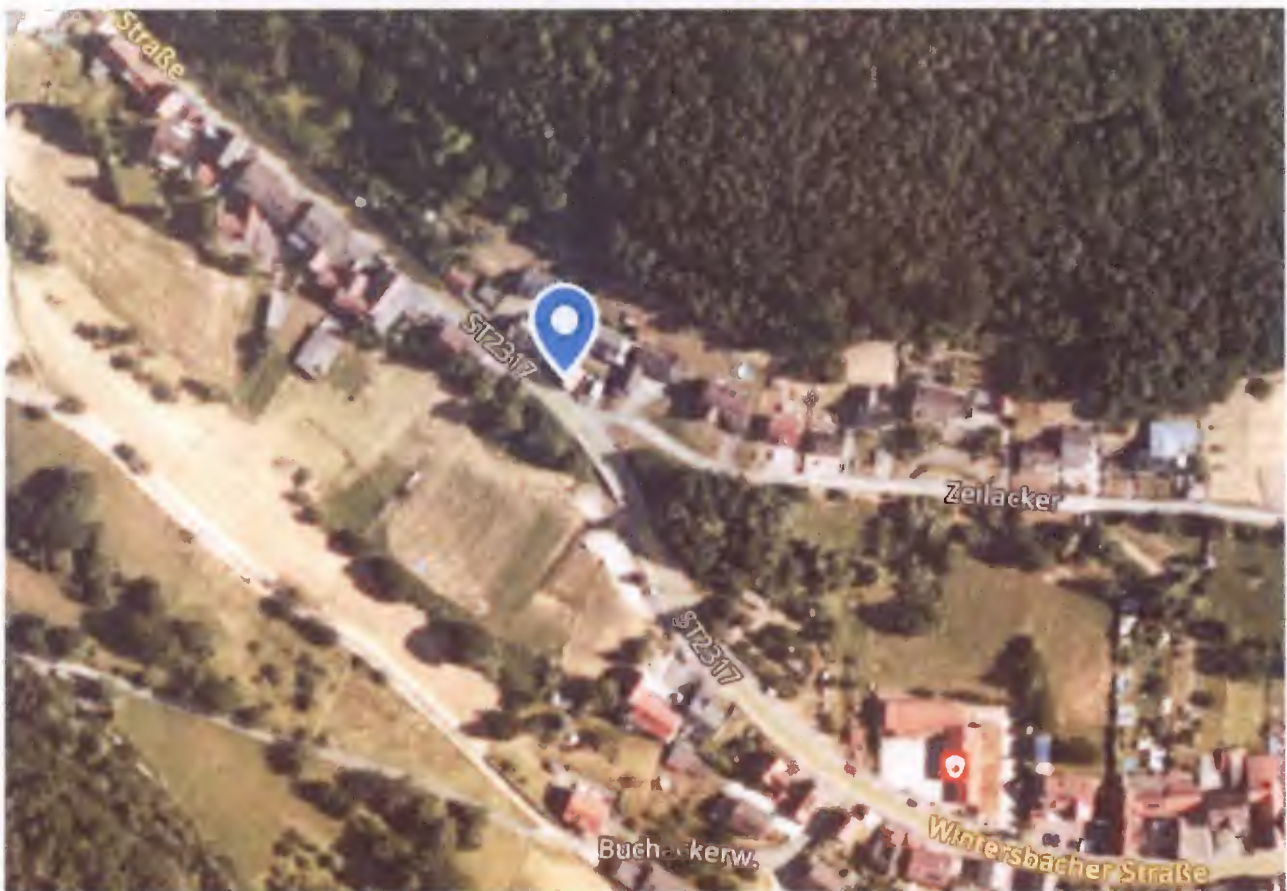
Für das Grundstück existierte kein Bebauungsplan. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Gebäude sind baurechtlich genehmigt. Das Grundstück ist erschlossen.

d) Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.

1.3 Allgemeine Beschreibung des Grundstücks, der Bebauung und der Lage (regional und überregional)

Die gesamten Bewertungsobjekte (Flurstück 149/2 und Flurstück 205/1) liegen am östlichen Ortsrand vom Dammbacher Ortsteil Wintersbach. Die Flurstücke sind durch die Ortsdurchgangsstraße voneinander getrennt.



Das Flurstück 149/2 ist mit einem Wohngebäude (Haupthaus) und einem Anbau (Nebengebäude) bebaut.





Das Haupthaus ist ein 2geschossiges Wohngebäude (KG, Hochparterre und DG).
Das Nebengebäude ist ebenfalls 2geschossig mit KG, Hochparterre und DG.

Im Gesamtgebäude befinden sich, augenscheinlich, zwei Wohneinheiten.

Der Keller ist von außen zugänglich und wird im Hauptgebäude augenscheinlich als
Lagerräume und Technikräume genutzt. Im Nebengebäude sind im Kellergeschoss
Lagerräume und ein Autoeinstellplatz erkennbar.

Die Gebäude haben augenscheinlich eine Altsubstanz (geschätzt ca. 1930er Jahre) und
sind augenscheinlich in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Allgemein-
zustand.

Die Außenanlagen bestehen aus dem Hofbereich mit Zugangstreppe zu den Wohntagen, einem Balkon und einer gepflasterten Hoffläche. Der Garten ist nur über die Gebäude erreichbar und ist als Wiese angelegt.

Das Flurstück 205/1 liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Flurstück 149/2 und liegt zwischen der Ortsverbindungsstraße und dem Wintersbach (s. Anlage 3). Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und eignet sich zur Nutzung als Abstellfläche (z.B. PKW-Stellplatz).



Die Gemeinde Dammbach mit den Ortsteilen Wintersbach, Krausenbach liegt im Zentrum des Spessarts und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mespelbrunn mit Sitz in Heimbuchenthal. Ein gut gepflegtes und ausgeschildertes Wanderwegnetz lässt die ausgedehnten Wälder im Dammbachtal zum Idyll für Wanderer werden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausreichend (Busverbindung nach Obernburg und Aschaffenburg), Autobahnanschluss A 3 (Würzburg – Frankfurt/M.) in ca. 7 km Entfernung. Die Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten sind befriedigend, Kindergarten und Grundschule sind vor Ort.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Aschaffenburg
Gemeinde:	Dammbach
Ortsteil:	Wintersbach
Nächstgelegene größere Orte: (vgl. Anlage 2)	Dammbach (ca. 1 km) Aschaffenburg (ca. 25 km) Obernburg (ca. 20 km)
Autobahnzufahrt:	A 3 Würzburg-Frankfurt (ca. 7 km)
Bahnhof:	Obernburg (ca. 20 km)
Flughafen:	Frankfurt/M. (ca. 75 km)
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3)	am östlichen Ortsrand, an der Ortsdurchgangsstraße
Wohnlage:	befriedigende Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	überwiegend 1-2geschoßige Wohnbebauung
Immissionen:	Verkehrslärmimmissionen
Topographische Grundstückslage:	
Flurstück 149/2:	Hanglage
Flurstück 205/1:	eben

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 149/2

Straßenfront: ca. 25 lfdm

Grundstücksgröße: 399 m²

Bemerkungen: das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen, unzweckmäßigen Zuschnitt und ist nach Osten ausgerichtet.

Flurstück 205/1

Straßenfront: ca. 7 lfdm

Grundstücksgröße: 50 m²

Bemerkungen: das Grundstück hat einen zweckmäßigen Zuschnitt und ist nach Süd-Westen ausgerichtet.
Das Grundstück grenzt unmittelbar an einen Bachlauf und eignet sich als Abstellfläche (z.B. PKW-Stellplätze).

2.3 Erschließung (Flurstücke 149/2 und 205/1)

Straßenart: Ortsdurchgangsstraße

Straßenausbau: Fahrbahn aus Asphalt, Gehsteig beidseitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektr. Strom, Wasser, Kanal und Telefon
Anschluß aus öffentlicher Versorgung vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung des Nebengebäudes zum Flurstück 148

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Flurstück 149/2: gewachsener normal tragfähiger Baugrund
Flurstück 205/1: verdacht auf Grundwasser

Altlastenverdacht:

ein Altlastenverdacht besteht augenscheinlich nicht.

Anmerkung:

vertiefte Untersuchungen des Baugrunds, der Grundwassersituation und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (Flurstücke 149/2 und 205/1)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

(s. Anlage 1 außer Abt. III)

das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen.

In Abt. II bestehen nachfolgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bodenordnungsverfahren:

das Grundstück befindet sich in keinem Bodenordnungsverfahren.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanrecht

Darstellungen im

Flächennutzungsplan:

der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als MD dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden:
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Baurechtliche Genehmigungen: das Bauvorhaben auf dem Flurstück 149/2 ist baurechtlich genehmigt.

Anmerkung: die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und des Ortstermins durchgeführt.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation (Flurstück 149/2)

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation: das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation (Flurstück 205/1)

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): Wiesen bzw. Gartenflächen

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich bei der Verwaltungsgemeinschaft Heimbuchenthal eingeholt

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben, bei den zuständigen Stätten, schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (Flurstück 149/2)

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Baupläne. Die Gebäude und Außenanlagen werden 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.

3.2 Wohnhaus mit Anbau

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht des Bewertungsobjektes (Wohnhaus)

Art des Gebäudes: 2-geschoßiges Wohngebäude mit Nebengebäude

Baujahr: Grundsubstanz geschätzt ca. 1930

Außenansicht: verputzt, teilw. Natursteinmauerwerk (Sandstein)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Bruchstein o.ä.

Kellerwände: massiv (Bruch- bzw. Sandstein)

Umfassungswände: massiv

Innenwände: konnte nicht eingesehen werden

Geschossdecken:	konnte nicht eingesehen werden	
Geschosstreppen:	Hauszugangstreppe: Massivtreppe mit Kunststeinstufen	
Dach:	Satteldach	
Dacheindeckung:	Hauptgebäude:	Tonziegel
	Nebengebäude:	Betondachsteine

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Wohnhaus (Flurstück 149/2)

Kellergeschoss:	konnte nicht eingesehen werden, geschätzt: Lager- und Technikräume teilweise Nutzfläche
Erdgeschoss:	konnte nicht eingesehen werden, augenscheinlich ausgebaut zu Wohnraum
Dachgeschoss:	konnte nicht eingesehen werden, augenscheinlich ausgebaut zu Wohnraum

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Nebengebäude

Kellergeschoss:	Abstellräume
Erdgeschoss:	konnte nicht eingesehen werden, augenscheinlich ausgebaut zu Wohnraum
Dachgeschoss:	augenscheinlich nicht ausgebaut

3.2.3 Beschreibung des Wohnhauses mit Nebengebäude (Flurstück 149/2) Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Eine Beschreibung der Innenausstattung ist nicht möglich, da eine Innenbesichtigung des Wohnhauses mit Nebengebäude nicht möglich war.

Nach äußerem Augenschein befinden sich die Gebäude in einem modernisierungs-, sanierungs- und energetisch sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Der Zugang zum Hochparterre (Haupthaus und Nebengebäude) erfolgt über die Außentreppe des Haupthauses.

Augenscheinlich sind die Wohnungen über das Haupthaus (Hochparterre und Dachgeschoss) und über das Hochparterregeschoss des Nebengebäudes verteilt.



Das Kellergeschoss zu den Gebäudeteilen ist von außen zugänglich und im Nebengebäude offen zugänglich.



Die Außenanlagen (Hof und Zufahrt) an der Straße sind gepflastert.



Der Gartenbereich ist als Wiese mit Freizeitbereich angelegt.



Fenster und Türen (Wohnhaus und Nebengebäude):

Fenster: Kunststofffenster, 2fach isolierverglast,
teilweise Holz, 2fach verglast

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung (lt. Kaminkehrer): Öl-Zentralheizung, BJ 2003

Warmwasserversorgung: zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation:

Bad (EG): modernisierungsbedürftiger Ausstattungsstandard

Bad (DG): modernisierungsbedürftiger Ausstattungsstandard

Duschbad Anbau
(Nebengebäude): modernisierungsbedürftiger Ausstattungsstandard

Belichtung und Besonnung: befriedigend

Allgemeinbeurteilung: das Gesamtobjekt ist nach äußerem Augenschein in einem modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand, Bauschäden sind augenscheinlich vorhanden.

Dach Wohnhaus

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (zimmermannsgemäßer Abbund);

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tonziegel

Dach Nebengebäude

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (zimmermannsgemäßer Abbund);
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel: (Anlage 9)

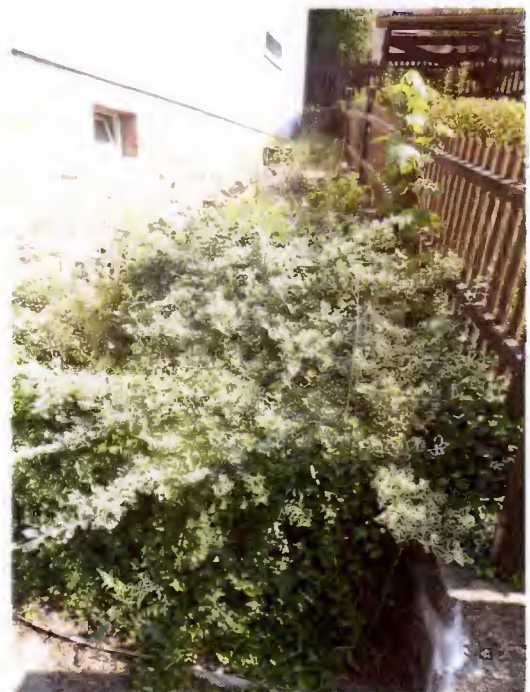
Grundrissgestaltung: nicht erkennbar

Wertminderung: durch notwendige Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie durch energetische Sanierungsarbeiten.

3.3 Außenanlagen

Flurstück 149/2

Der Hofbereich ist gepflastert.
Der Garten ist als Wiese und Freizeitfläche angelegt.
Ein offener überdachter Lagerbereich ist vorhanden.
Das Grundstück ist eingefriedet.





Flurstück 205/1:

Das Flurstück 205/1 liegt an der gegenüberliegenden Straßenseite des Flurstücks 149/2 zwischen Straße und dem Wintersbach. Das Grundstück ist gut als Autoabstellfläche nutzbar, ist aber in einem ungepflegten Allgemeinzustand.



4 Ermittlung des Verkehrswerts (Flurstück 149/2) und dem Grundstücksteil (Flurstück 205/1)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit dem Wohnhaus und dem Nebengebäude bebauten Grundstück in Wintersbacher Str. 138, 63874 Dammbach sowie für das Flurstück 205/1 in 63874 Dammbach zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Wert V)

4.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Beschreibungen des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsfachtorverfahren; § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV herangezogen werden).

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein **Bodenrichtwert** vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (Vgl. § 14 WertV).

4.1.2.2 Bewertungen des bebauten Gesamtgrundstücks

4.1.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der WertV vorgeschrieben sind (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB);

Für die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes wurde das Sachwertverfahren gewählt, da mit dem Sachwertverfahren solche, bebaute Grundstücke vorrangig bewertet werden die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart, da es sich augenscheinlich um ein üblicherweise **eigengenutztes Wohnobjekt** handelt.

4.2 Bodenwertermittlung (Flurstück 149/2)

Vom GAA des Landkreis Aschaffenburg wurde der Bodenwert für das BW-Grundstück Flurstück 149/2 mit € 90,00/m² (Stand 01.01.2024) angegeben. Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich der Bodenrichtwert bis zum Bewertungsstichtag nicht verändert hat. Dieser Wert ist ein durchschnittlich erzielter Wert für Baugrundstücke aus der Bodenrichtwertzone des BW-Grundstücks. Es handelt sich dabei um einen beitrags-/abgabefreien Bodenrichtwert. Anpassung wegen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen an:

- a) Das BW-Grundstück hat einen unzweckmäßigen Zuschnitt, eine Hanglage und wird durch Verkehrslärmimmissionen werterheblich beeinträchtigt.
Die Grundstücksausrichtung ist nach Nord-Osten.
Für die Zustandsmerkmale erhält das Grundstück einen Wertabschlag von 10 %.

Hieraus ergibt sich folgende Bodenwertberechnung für das Flurstück 149/2:

Bodenrichtwert (lt. GAA)	90,00 €
Wertabschlag Zustandsmerkmale - 10 %	9,00 €
relativer Bodenwert	81,00 €
Grundstücksfläche Flurstück 149/2	399 m ²
Bodenwert Flurstück 149/2	32.319,00 €
	~ <u>32.500,00 €</u>

4.2.1 Bodenwertermittlung Flurstück 205/1

Das Flurstück 205/1 liegt an der gegenüberliegenden des Flurstücks 149/2 und ist max. als PKW-Abstellplatz nutzbar.

PKW-Stellplatzgrundstücke haben in der Regel einen Bodenwert pro m² von 50% des angepassten Baulandwerts.

Daraus erfolgt die Bodenwertberechnung des Flurstücks 205/1:

Bodenrichtwert (lt. GAA) für die angrenzenden Grundstücke	90,00 €
angepasster Bodenwert	81,00 €
Bodenwert für PKW-Stellplätze 50%	40,50 €
Grundstücksfläche Flurstück 205/1	50 m ²
Bodenwert Flurstück 205/1	2.025,00 €
	~ <u>2.000,00 €</u>

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 – 25 WertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäuden und Außenanlagen sowie ggf. dem Wert-einfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besondere Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)**Herstellungswerte** unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- **Objektart,**
 - **Ausstattungsstandard,**
 - **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),**
 - **Baumängel und Bauschäden** und
 - **sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**
- abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwert-ermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den **vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.**

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „**Marktanpassung**“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks.**

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungs-faktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bilden.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahr begrenzt.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahmen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen /§ 21 Abs. 4 WertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identische. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

4.3.3 Sachwertberechnung**A) Wohngebäude**

Berechnungsbasis = Brutto-Grundfläche (BGF) (Anlage 6)	~ 233.0 m ²
Baupreisindex (BPI) zum 26.06.2025 (2010 = 100)	184%
NHK (2010 Basisjahr = 100) €/m ² BGF	835,00 €
Gebäudetyp	1.01
Gebäudestandard nach kpl. Sanierung + Modernisierung	3
Baujahr	geschätzt ca. 1930
Gebäudealter in %	100%
Modernisierungsgrad nach kpl. Sanierung + Modernisierung	15 P.
modifizierte relative RND (%) nach kpl. Sanierung + Modernisierung	63%
Normalherstellungskosten	357.981,20 €
Altersminderung (linear) (relative RND = 60%)	0,60
Zeitwert Wohngebäude	214,788,72 €

Wert der Außenanlagen und sonstigen Bauteile (Anlage 7)		20.000,00 €
Wert Gebäude, Außenanlagen und besondere Bauteile		403.590,32 €
Bodenwertanteil		<u>32.500,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert		<u>436.090,32 €</u>
Marktanpassungsfaktor		0,75
marktangepasster Sachwert		327.067,74 €
Notwendige Instandhaltungsarbeiten und Beseitigung von Bauschäden (Anlage 8)	./.	<u>150.000,00 €</u>
Sachwert	~	<u>177.067,74 €</u> <u>177.000,00 €</u>

4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde von mir durchgeführt.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus Band II, Abschnitt 3.01.1 (Dr. Sprengnetter) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt, mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde aus dem Arbeitsbuch Dr. Sprengnetter, Band II, Abschnitt 04.04.1 entnommen.

Außenanlagen

Die wesentlichen Wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [I], Band II, Abschnitt 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der in [I], Band II, Abschnitt 3.03 veröffentlichten Werte und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

festgelegt.

In [I] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

4.4 Ertragswertermittlung**4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen (z. B. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§17 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (Nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 18 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwerte (§16 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer nachhaltig erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Liegenschaftszinssatz (§ 11 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§16 Abs. 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 ImmoWertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.4.3 Ertragswertberechnung

Bewertungsbasis

- b) Wohnfläche (Anlage 5)
- Wohnung Haupthaus ~ 123,00 m²
 - Wohnung Nebengebäude ~ 67,00 m²
- c) ortsübliche und nachhaltig gesicherte Netto-Kaltmiete für vergleichbare Wohnhäuser in vergleichbarer Lage mit vergleichbarer Ausstattung im sanierten Zustand
- Wohnung Haupthaus 6,50 €
 - Wohnung Nebengebäude 7,00 €

jährl. Rohertrag: Wohnung Haupthaus 9.594,00 €
 jährl. Rohertrag: Wohnung Nebengebäude 5.628,00 €
jährl. Rohertrag gesamt **15.222,00 €**

Bewirtschaftungskosten
 (gew. 18 % d. jährl. Netto-Kaltmiete)
 nach kpl. Sanierung u. Modernisierung **2.739,96 €**

jährl. Reinertrag **12.482,04 €**

Reinertrag des Bodens:

Liegenschaftszins 3%

Bodenwert 32.500,00 €

Reinertrag des Bodens jährl. 975,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen **11.507,04 €**

Vervielfältiger 25.267

bei p = 3,0% (Liegenschaftszins)

bei n = 48 J. (Restnutzungsdauer)

Ertragswert der baul. Anlagen **290.748,38 €**

Bodenwert 32.500,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 323.248,38 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände
 (Instandhaltungs- und Sanierungskosten) (Anlage 8) ./ 150.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks ~ **173.248,38 €**
 ~ **173.000,00 €**

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- aus aktuellen Mietpreisangeboten in Dammbach und vergleichbaren Lagen ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteile am Rohertrag, tlw. Auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [I], Band II, Seite 3.04/1/5 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, z.B. Umbau der Gebäude wie in Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgeschrieben.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in der Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 177.000,-- Euro,
der Ertragswert mit	rd. 173.000,-- Euro ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7, Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein eigengenutztes Wohnobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 und dem Ertragswert das Gewicht 0,4 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert) zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,0
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,4

Das gewogene Mittel errechnet sich aus

Sachwert	177.000,00 Euro x 1,0	=	177.000,00 €
Ertragswert	173.000,00 Euro x 0,4	=	<u>69.200,00 €</u>
Zwischensumme			246.200,00 €
geteilt durch 1,4		=	175.857,16 €
		~	<u>176.000,00 €</u>

4.5.5 Verkehrswert Flurstück 149/2

Der **Verkehrswert** für das mit dem Wohnhaus und dem Nebengebäude bebauten Grundstück Wintersbacher Str. 138, 63874 Dammbach, wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertrags- und Sachwert zum Wertermittlungstichtag 26.06.2025 mit rd.

176.000,00 EURO

(in Worten einhundertsechundsiebzigtausend EURO)

geschätzt.

4.5.6 Verkehrswert Flurstück 205/1

Der **Verkehrswert** für das Flurstück 205/1 Nähe Wintersbacher Str., 63874 Dammbach wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2025 mit rd.

2.000,00 EURO

(in Worten zweitausend EURO)

geschätzt.

Mömbris, den 10.07.2025

Karl-Heinz Pfaff
Sachverständiger für Immobilienbewertung
geprüfter Energieberater (HKW)
Hemsbach 103
63776 Mömbris
Telefon 06025 / 6650
Telefax 06025 / 6930

K.-H. Pfaff

Urheberrechte, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2001

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblatt-Sammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2001

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.IS.2141)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl.I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl.IS.2081)

WertV:

Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 (BGBl.IS.2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl.IS.2081)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. vom 11 Juni 1991 (Banz. Nr. 182a vom 27 September 1991), zuletzt geändert durch Erlass des BMBau vom 02. September 1998 (Banz. Nr. 170 vom 11. September 1998)

6. Anlagenverzeichnis

lfdnr.	Bezeichnung	Seitenzahl der Anlage
1	Umgebungsplan	1
2	Ortsplan	1
3	Lageplan	1
4	Grundrisse + Schnitt	4
5	Wohnflächenaufstellung	1
6	Berechnung Brutto-Grundfläche und Brutto-Raum-Inhalt	1
7	Aufstellung über besondere Einrichtungen, sonstige Bauteile und Außenanlagen	1
8	Bauschäden, notwendige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen	1
9	Fotos	6
insgesamt		17