



Sachverständigenbüro für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

SUSANNE SCHMIDT

Immowert GmbH

Untere Stockstädter Str. 21 · 63762 Großostheim · Telefon: +49 (6026) 97 63 97 · Mobil: +49 (179) 6 82 25 67
Internet: www.s2-immowert.de · email: schmidt@s2-immowert.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Objekts

Alzenau OT Michelbach, Kälberauer Str. 20



Stichtag der Wertermittlung:	15.08.2022
unbelasteter Verkehrswert:	420.000 €
Erstellungsdatum:	13.06.2023

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber:	Erbengemeinschaft Sel
Bewertungsgegenstand:	Zweifamilienwohnhaus mit Hof-/Gartenfläche und Doppelgarage
Gemarkung/Flurstück/Größe:	Alzenau OT Michelbach, Kälberauer Str. 20, Flurstück 5964, Gebäude- und Freifläche zu 414 m ² dazu: Nutzbarkeit der von unten betrachtet, linken Garagenhälfte mit davor liegendem Grundstücksanteil (über Grunddienstbarkeit dinglich gesichert), ca. Fläche lt. Internet-Darstellung Bayernatlas ca. 60 m ²
Stichtag der Wertermittlung:	15.08.2022 (Beibehaltung Stichtag 2021)
Ortsbesichtigung:	16.05.2023
BGF Wohnhaus (KG, EG, OG, DG) rd.:	425 m²
BGF Doppelgarage rd.:	36 m²
Wohnfläche (EG/OG), rd.:	160 m²
Nutzfläche Keller rd.:	78 m² (teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut)
maßgebliches Bewertungsverfahren:	Sach- und Ertragswertverfahren
Verkehrswert , unbelastet rd.:	420.000 €
Erstellungsdatum:	13.06.2023

2 Kurzbeschreibung

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage im südwestlichen Randbereich des Alzenauer Stadtteils Michelbach.

Die Bebauung stammt angabegemäß aus 1971. Das Wohnhaus beinhaltet in Erd- sowie im Obergeschoss zwei annähernd grundrissgleiche Wohnungen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Im Keller wurde angabegemäß in den 1990er Jahren eine Teilfläche (ehemaliger Getränke Keller) zu Wohnzwecken ausgebaut und angabegemäß bis vor ca. 10 Jahren temporär an Handwerker vermietet. Eine Baugenehmigung für diese Umnutzung konnte nicht vorgelegt werden.

Zum Anwesen gehört eine Doppelgarage, deren von unten betrachtet, linke Hälfte mit Zufahrt auf dem Nachbaranwesen liegt. Die Situation resultiert aus einer nachträglichen Grundstücksteilung, die eine andere Grenzziehung nicht möglich gemacht hat. Die ausschließliche Nutzung dieser Teilfläche durch das bewertungsrelevante Anwesen ist über eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit geregelt und dinglich gesichert.

Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist als Garten-/Grünfläche angelegt bzw. als Zufahrts-/Hofffläche befestigt.

Alle Feststellungen der Unterzeichnerin erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die der Unterzeichnerin gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Soweit vorhanden, werden Baubeschreibungen anhand der gegebenen Erklärungen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen (z.B. Bauzeichnungen, Baubeschreibungen) sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt. Sie gelten jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens, da ggf. nur solche Mängel oder Schäden aufgelistet sind, die visuell beim Ortstermin erkennbar waren.

Bei den in der Wertermittlung durchgeführten Berechnungen handelt es sich um die Wiedergabe von EDV-unterstützten Rechenvorgängen. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen berücksichtigt. Der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten kann zu geringen Abweichungen führen.

Soweit der Bewertung als Anlage Plankopien bzw. Planskizzen beiliegen, sollen diese lediglich als Orientierungshilfe für das Verständnis des Grundrisses dienen. Sie können in Teilbereichen vom gebauten Bestand abweichen. Eine Haftung hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit der beiliegenden Planunterlagen wird ausgeschlossen.

3.3 Wahl des geeigneten Verfahrens

Im vorliegenden Fall werden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren zur Wertbildung herangezogen.

Das Sachwertverfahren unterstellt die Annahme, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei individuell gestalteten und eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebender sind, als die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge. Bei diesen Überlegungen stehen die Annehmlichkeiten des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund.

Gleichwohl wird ein vernünftig denkender Marktteilnehmer sein Handeln auch darin begründen, dass er künftige Überschüsse aus dem Wegfall von Mieten, dem zu zahlenden Preis für eine Immobilie gegenüberstellt. Somit spielen auch Ertrags- und Renditegesichtspunkte eine Rolle, die in der Anwendung des Ertragswertverfahrens berücksichtigt werden.

Das Anwesen liegt an der Grenze zum Außenbereich. Die umliegende Bebauung entlang der Kälberauer Straße besteht im Wesentlichen aus zweigeschossigen Wohnhäusern.

Die Qualität der Wohnlage ist durch die Lage an der viel befahrenen Ortsdurchgangsstraße leicht eingeschränkt.

Hinweis 1: Im Vorfeld des aktuell anstehenden Straßenausbaus wurde festgestellt, dass der Grenzverlauf an der südlichen Grundstücksecke nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt (ein Teil der Gartenfläche, lt. Auskunft der Stadt rd. 12 m², liegt auf öffentlichen Raum). Im Gegenzug erstreckt sich das bewertungsrelevante Grundstück bis in den vorhandenen Gehsteig hinein (lt. Auskunft der Stadt rd. 15 m²). Die Stadt würde gerne eine Grundstücksbereinigung vornehmen und die Gehsteigfläche gegen die Grünfläche tauschen. Eine einvernehmliche Einigung mit der Erbgemeinschaft konnte aber bislang nicht erzielt werden.

Hinweis 2: In 1990 wurde ein Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses im bewertungsrelevanten Wohnhaus beantragt. Im erforderlichen Stellplatznachweis wurden vier der damals acht benötigten Stellplätze auf dem benachbarten Flurstück 5968 (eigenes Wertgutachten) nachgewiesen. Die Baumaßnahme wurde jedoch nie realisiert. Laut Auskunft der Stadt wurde diesbezüglich wohl auch nie eine Baugenehmigung erteilt, sodass diese Situation heute keine Rolle mehr spielt. Die Information hier erfolgt nur der Vollständigkeit halber und aus informatorischen Gründen.

3 Vorbemerkungen

3.1 Anlass und Ziel der Wertermittlung

Das Sachverständigenbüro Susanne Schmidt Immowert GmbH, vertreten durch Frau Dipl. Ing. Susanne Schmidt, wurde von Frau Rechtsanwältin Karin Matzak im Auftrag der Erbgemeinschaft beauftragt, eine Verkehrswertermittlung für vorgenanntes Anwesen zum Stichtag 15.08.2022 vorzunehmen, als Grundlage für die Ermittlung von Pflichtteilsansprüchen.

3.2 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen bzw. städtischen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich - rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Aussagen über Standsicherheit und Tragfähigkeit von Bauteilen oder über die unter Putz liegenden technischen Installationen wie Sanitär, Elektro und Heizung können nicht gemacht werden. Dies gilt sinngemäß auch für die Einhaltung der Vorschriften über Wärme-, Brand- und Schallschutz sowie die gesundheitliche Unbedenklichkeit der verwendeten Baustoffe. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) vorgenommen.

4 Grundlagen der Wertermittlung

4.1 Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Auszüge aus den Planunterlagen von 1969 (Neubau Zweifamilienwohnhaus mit Getränke Keller und Garage)
- Urkunde aus 1991 mit Angaben und Lageplandarstellung zur Grunddienstbarkeit
- div. Rechnungen von Handwerkerleistungen, das Objekt betreffend
- von der Stadt zur Verfügung gestellt: Lageplanauszüge mit ca. Größenangaben der potentiellen Tauschflächen

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vorgenommen am Dienstag, den 16.05.2023.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zu einem zurück liegenden Stichtag.

Angabegemäß sind zwischen dem Stichtag und dem Tag der Ortsbesichtigung keine wesentlichen Veränderungen am Objekt durchgeführt worden. Der besichtigte Zustand kann somit als Bewertungsgrundlage dienen.

5 Grundstücksmerkmalen

5.1 Makro- und Mikrolage des Objektes

Land:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Aschaffenburg
Stadt:	Alzenau
Stadtteil / Gemarkung:	Michelbach
Qualität der Wohnlage / Immissionen:	Durch die Lage direkt an der viel befahrenen Ortsdurchgangsstraße (Kälberauer Straße) ist die Qualität der Wohnlage eingeschränkt. Bis auf die erhöhten Verkehrsbelastungen waren beim Ortstermin keine wesentlich wertbeeinflussenden Immissionen feststellbar und wurden von Seiten der Beteiligten auch nicht benannt.

5.2 Grundstückszuschnitt und Topographie

Annähernd trapezförmiges Grundstück mit einer Straßenfront zur Kälberauer Straße von ca. 20 m und einer maximalen Länge von ca. 25 m, bei einer maximalen Grundstückstiefe von ca. 23 m und einer minimalen Grundstückstiefe von ca. 13 m. Das Gelände fällt von der Straße aus nach Westen, um ca. eine Geschosshöhe.

5.3 Wesentliche Bebauung zu beiden Stichtagen

Wohnhaus	• zweigeschossiges, Wohnhaus, unterkellert, Keller zur Talseite als Sockelgeschoss zum Teil freiliegend, nicht ausgebautes Satteldach
Doppelgarage	• zwischen Wohnhaus und Nachbarhaus auf Kellerniveau liegender, eingeschossiger Baukörper mit Flachdach (als begehbare Dachterrasse auf EG-Niveau ausgebildet und nur über das Treppenhaus des bewertungsrelevanten Wohnhauses zu erreichen).

Besonderheit: Die Doppelgarage steht zur Hälfte auf dem Nachbarflurstück. Die Nutzbarkeit dieser Hälfte mit Zufahrt ist über eine Grunddienstbarkeit zugunsten des bewertungsrelevanten Anwesens dinglich gesichert.

5.4 Bodenbeschaffenheit, schadstofftechnische Belastungen usw.

Für beide Stichtage gilt: Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen und Kampfmittel) sowie die Beschaffenheit der Bauteile wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Es wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Anzeichen für Besonderheiten des Bodens sowie der Bauteile geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird für beide Stichtage eine Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

5.5 Hochwasser der Kahl

Laut der im Internet zugänglichen Kartierung der „von Überschwemmung gefährdeten Gebiete in Bayern“ liegt das Anwesen außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Kahl.

5.6 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts

- § 30 BauGB: Für den betreffenden Bereich ist es lt. Internet-Auskunft Bayern-Atlas den Bebauungsplan „Kälberauer Straße, Bergstraße, Cornillstraße“ aus 1972, mit 1. Änderung aus 2005
- Baugenehmigung: Laut vorliegenden Unterlagen für den ursprünglichen Baubestand (Zweifamilienwohnhaus mit Getränke Keller und Garage) vorhanden. Für die nachträglichen Veränderungen (Ausbau des ehemaligen Getränke Kellers zu Wohnzwecken, Einbau WC/Du in Heizungskeller, angabegemäß in den 1990er Jahren) konnten keine Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden. Ein in 1990 gestelltes Baugesuch (Ausbau DG) wurde nicht realisiert. Andere Planstände konnten nicht recherchiert werden.
- Einsicht in die Bauakte: Beim Ortstermin konnten Planunterlagen vorgelegt werden, die den vorhandenen Baubestand im Wesentlichen abbilden. Im Zuge der Recherche hinsichtlich des Flurstücks 5968 (eigenes Wertermittlungsgutachten) wurde in Rücksprache mit der Stadtverwaltung dennoch eine Akteneinsicht vorgenommen. Hierbei konnten Unterlagen hinsichtlich des nicht realisierten und lt. Auskunft der Stadtverwaltung auch nicht genehmigten Baugesuchs (Ausbau DG aus 1991) eingesehen werden, da diese in Zusammenhang mit dem Stellplatznachweis, entsprechend hinterlegt waren. Laut Auskunft der Stadtverwaltung haben diese Unterlagen aber heute keinen Belang mehr.
- Erschließung: Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden. Erdgas liegt in der Straße. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht war die Frage offen, ob ein Gashausanschluss beantragt werden soll.

Erschließungsbeiträge (einschl. Abgaben): Aufgrund des Baualters wird für die Bewertung unterstellt, dass das Grundstück erschließungsbeitragsrechtlich als abgerechnet gilt.

5.7 Sonstige Informationen zum Bewertungsobjekt

Miet-/Pachtverträge: Die Wohnung im EG war von der Erblasserin eigengenutzt.
 Die Wohnung im OG steht angabegemäß schon länger leer. Ebenfalls seit vielen Jahren nicht mehr für Wohnzwecke genutzt, ist der ausgebaut Bereich im Keller.

Zubehör: kein wesentlich wertbeeinflussendes Zubehör vorhanden (Einbauküche, Einbaumöbel usw.)

Energieausweis: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung EnEV konnte beim Ortstermin nicht vorgelegt werden.

6 Objektdaten

Die BGF von Wohnhaus und Doppelgarage wurde anhand der Planunterlagen überschlägig ermittelt. Die Wohnflächenangabe für die Wohnungen EG und OG sowie die Nutzflächenangaben für die Räumlichkeiten im Keller wurden nach Plausibilitätsprüfung aus den vorliegenden Unterlagen übernommen bzw. aus diesen ermittelt und um die vorhandenen überdachten Balkonfläche ergänzt.

Alle Angaben sind ca. Werte. Die Ergebnisse sind für die Wertermittlung hinreichend genau, ersetzen jedoch keine genaue Aufstellung nach den üblichen Berechnungsvorschriften.

6.1 BGF

Wohnhaus (KG, EG, OG, DG)	rd.	425	m ²
Doppelgarage	rd.	36	m ²

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Wohnung EG inkl. Balkon (Ansatz 0,5)	rd.	80	m ²
Wohnung OG inkl. Balkon (Ansatz 0,5)	rd.	80	m ² , zus. 160 m ²
Nutzfläche Keller (in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebaut)	rd.	78	m ²

7 Baubestand

7.1 Kurzbeschreibung

Wohnhaus:	Baujahr lt. Angabe 1971; bauzeittypischer unterkellierter Mauerwerksbau mit massiven Decken und Treppen; nicht ausgebautes Satteldach. Dacheindeckung mit Spenglerarbeiten lt. Rechnung in 2010 erneuert inkl. Aufsparrendämmung sowie sonstiger Bearbeiten. Putzfassade mit Anstrich auf Wärmedämmung (lt. Rechnung Wärmedämmverbundsystem 14 cm, in 2010 neu hergestellt). Lt. vorliegenden Rechnungsunterlagen in 2020 Wiederherstellung von Giebel- und Balkonfassade Wohnhaus sowie hofseitige Garagenfassade nach Sturmschaden (Reinigungs-/Ausbesserungs-/Anstricharbeiten). Im Wesentlichen Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2010; Erneuerung der Fensterbänke in 2010; Erneuerung Haustüre in 2010. Angabegemäß in den 1990er Jahren Ausbau eines Teils der Kellerfläche zu Wohnzwecken (ehemaliger Getränkekeller).
Beheizung:	Ölzentralheizung (Kessel aus 1988, Brenner aus 2008) plus zusätzlich Wärmetauscher; Beheizung der Räumlichkeiten im Wesentlichen mit Heizkörpern aus der Bauzeit; im großen ausgebauten Zimmer im Keller angabegemäß Fußbodenheizung vorhanden; Heizölbevorratung mittels Erdtank aus der Bauzeit mit angabegemäß ca. 10.000 Liter (wird angabegemäß regelmäßig gewartet).
Sanitär/Elektro:	Im Wesentlichen durchschnittlicher, bauzeittypischer Ausstattungsstand, der Nutzung entsprechend, im Wesentlichen noch aus der Bauzeit. Bad sowie WC in EG und OG (beides noch aus der Bauzeit). Im KG angabegemäß in den 1990er Jahren Einbau von WC mit Waschbecken und Dusche im Heizungsraum, mit entsprechender Hebeanlage für das dadurch anfallende Abwasser.
Ausstattung:	Insgesamt einfach bis durchschnittlicher Ausstattungsstand der Wohneinheiten, im Wesentlichen noch aus der Bauzeit (zum Teil sind einzelne Bodenbeläge in der Vergangenheit erneuert worden).
Grundrissgestaltung:	Normale, bauzeittypische Grundrisseinteilung.
Geschosshöhe:	KG/EG/OG: normal DG: aufgrund der relativ flachen Dachneigung leicht eingeschränkt
Sonstiges:	Im EG und OG je ein Balkon zur Westseite (Fliesenbelag mit Metallgeländer, im OG mit Überdachung (Balkongeländer in 2010 angeschliffen und neu gestrichen; in 2019 nach Hagelschaden Erneuerung der Stegplatteneindeckung). Regenwasserzisterne (Anschluss WC im Keller und Gartenwasser)
Garage:	Bauzeittypischer Mauerwerksbau mit Putzfassade; Flachdach, als geflieste Dachterrasse ausgebildet (auch für diese Umnutzung ist keine Baugenehmigung vorhanden; Fliesen teils gerissen/gesprungen). Die Doppelgarage liegt auf Kellerniveau und ist nur von hinten über einen abschüssigen Zufahrtsweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu erreichen. Dieser Zufahrtsweg ist über einen von der Kälberauer Straße abzweigenden, befestigten Landwirtschaftsweg zu erreichen.

- Außenanlagen:** Befestigter Hauseingangsbereich; befestigte Zufahrts-/Hoffläche; kleiner mit einer Hecke eingefasster Vorgartenbereich. Das Grundstück erstreckt sich hier noch über eine Teilfläche des Gehsteigs.
Kleine, überwiegend mit Büschen und Ziergehölz eingewachsene Grünfläche am südlichen Grundstücksende (liegt teilweise auf öffentlichem Grund).
Einzäunung (abgestuftes Mäuerchen mit Maschendrahtzaun) nur im hinteren Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorhanden.
- Bauschäden, Reparatur-/ Instandhaltungsanstau usw.:** Die Gebäudeaußenhülle ist in der Vergangenheit nachertüchtigt worden (Fenster, Fassade, Dach).
Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale der Wohnungen sowie die der ausgebauten Teilfläche im Keller stammen im Wesentlichen noch aus der Erbauungszeit bzw. der nachträglichen Ausbauezeit.
Hier besteht zur Herstellung einer modernen, zeitgemäßen Wohnsituation in jeder Wohnung ein grundlegender Renovierungsbedarf mit Erneuerung der Bäder sowie der Kücheninstallation, der Renovierung/Erneuerung von Raumbooberflächen sowie der Nachertüchtigung/Erneuerung der Elektroinstallation.
Des Weiteren steht die Erneuerung der Heizungsanlage an.
Der Fliesenbelag des Flachdachs der Garage ist teilweise gerissen. Hier stehen zum Schutz der Bausubstanz zumindest punktuelle Reparaturarbeiten an.

7.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für vorbeschriebenen Erneuerungs-/Renovierungs-/Reparatur- und Instandhaltungsanstau wird ein pauschaler Wertabschlag berücksichtigt in Höhe von **130.000 €**.

Der Wertabschlag ist im Rahmen der Wertermittlung (visuelle Inaugenscheinnahme) hinreichend genau, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt keine detaillierte Bestandsaufnahme mit Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung. Auch umfasst er nicht alle Kosten, um das Gebäude in jeder Hinsicht zu optimieren, da der Optimierungsgrad je nach individuellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sehr unterschiedlich gestaltet werden kann.

Der Wertabschlag dient im Rahmen der hier durchgeführten Wertermittlung lediglich als Mittel zur Wertfindung und ist nicht geeignet tatsächliche Kosten daraus abzuleiten. Eine diesbezügliche Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

7.3 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Als übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer weist die NHK 2010 in Abhängigkeit von den Standardstufen folgende Daten auf:

Wohnhäuser 60 – 80 Jahre für die Bewertung unterstellt: 70 Jahre

Garagen 40 – 70 Jahre für die Bewertung unterstellt: 70 Jahre aufgrund von Bauart/Nutzungszusammenhang

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der verbleibende Zeitraum in Abhängigkeit von Standardstufe und Alter in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird somit im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt, wenn nicht besondere Umstände ein anderes Vorgehen rechtfertigen (z.B. Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen).

In Abhängigkeit von der Bauzeit sowie der bis zum Stichtag getätigten und weiter unterstellten Investitionen wird der Ansatz einer einheitlichen wirtschaftliche Restnutzungsdauer für Wohnhaus und Doppelgarage als angemessen erachtet von gerundet 40 Jahren. Daraus ergibt sich rein rechnerisch, bezogen auf den Stichtag, ein fiktives Baujahr von 1992.

8 Bodenwertermittlung

8.1 Bodenrichtwert

Nach den Richtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg beträgt der Bodenrichtwert für baureifes Land einschl. Erschließungsbeiträge (ebf) in der entsprechenden Zone in Alzenau Michelbach zum 01.01.2022 (für die stichtagsbezogene Bewertung maßgebender Bodenrichtwert)

- **330 €/m² (MI)**

Qualitätsunterschiede zum Richtwertgrundstück sind mit Zu- und Abschlägen zu erfassen.

8.2 objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Der Ansatz des Bodenrichtwertes wird zum Stichtag ohne Zu-/Abschläge als angemessen erachtet. Daraus ergibt sich für das Flurstück 5964 nachfolgender objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

$$414 \text{ m}^2 * 330 \text{ €/m}^2 = 136.620 \text{ €}$$

Aufgrund der vorhandenen Grunddienstbarkeit kann eine Teilfläche des Nachbaranwesens vom bewertungsrelevanten Anwesen auf Dauer mitgenutzt werden (linke Garagenhälfte mit Hoffläche davor). Dieser Bereich umfasst ca. 60 m² (wurde anhand der Internet-Darstellung Bayern-Atlas überschlägig ermittelt).

Auch für diesen Flächenanteil wird der Ansatz des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, verringert um einen Abschlag von 20 %, da er nicht tatsächlicher Bestandteil des Grundstücks ist.

Daraus ergibt sich für diesen Flächenanteil nachfolgender objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

$$60 \text{ m}^2 * 330 \text{ €/m}^2 * 0,8 = 15.840 \text{ €, in der Summe } 152.460 \text{ €, gerundet } \mathbf{152.000 \text{ €}}$$

Hinsichtlich der von der Stadt Alzenau angestrebten Grundstücksbereinigung wird unterstellt, dass sie weder zum Wertermittlungsstichtag noch aktuell, eine wesentliche Wertveränderung, bezogen auf das Gesamtergebnis, darstellt.

8.3 Rechte und Belastungen

Für den Wertansatz wird ungeprüft unterstellt, dass im Grundbuch in Abt. II keine wesentlich werteinschränkenden Eintragungen vorhanden sind.

Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

9 Verfahrenswert nach dem Sachwertverfahren

9.1 Herstellungswert baulicher Anlagen

Die Ermittlung des Herstellungswertes wird auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 in Anlehnung an den Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung durchgeführt.

Die für Wohnhaus und Doppelgarage angesetzten gewogenen Kostenkennwerte sind nachfolgenden Aufstellungen zu entnehmen. Sie berücksichtigen den zum Stichtag vorhandenen und weiter unterstellten Objekt-/Ausstattungsstand und beinhalten Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

9.2 Indexierung der Werte auf den jeweiligen Stichtag

Eine Indexierung der Werte zum Stichtag erfolgt mittels Baupreisindex.

9.3 Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen einschl. Zisterne werden über einen pauschalen Wertzuschlag erfasst.

9.4 Altersbedingte Wertminderung

Die Wertminderung wegen Alters wird linear angesetzt.

9.5 Marktanpassungsfaktor

Soweit eine Marktanpassung vorgenommen wurde, basiert diese auf Angaben der Fachliteratur in Abstimmung mit den Angaben aus den jeweiligen Immobilienmarktberichten soweit vorhanden bzw. aus eigenen Marktrecherchen, Erfahrungen aus der gutachtlichen Praxis.

9.6 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Auflistung in der Berechnung

9.7 vorläufige Verfahrenswerte nach dem Sachwertverfahren

Wertermittlungstichtag/Jahr:		2022	2022
Gebäudeart		Wohnhaus	Doppelgarage
Gebäudetyp nach NHK 2010		1.12	
Bezeichnung/Erläuterung		Zweifamilienwohnhaus	
Standardstufe		3,3	
Gesamtnutzungsdauer (NHK 2010)		70 Jahre	70 Jahre
bereinigtes Baujahr für das Gesamtobjekt (fiktiv)		1992	1992
Korrekturfaktoren, z.B.		1,00	1,00
		1,00	1,00
		1,00	1,00
BGF		425 m²	36 m²
NHK 2010		815 EUR/m²	450 EUR/m²
NHK 2010 (korrigiert um Korrekturfaktoren)		815 EUR/m²	450 EUR/m²
Normalherstellungswert 2010		346.375 €	16.200 €
Baupreisindex	Wohngebäude 2010 = 100	Index II 2022	163,50
Herstellungswert baulicher Anlagen, indexiert		566.323 €	26.487 €
von der BGF nicht erfasste Bauteile:	hier: ausgebauter Bereich Keller, Balkone	45.000 €	0 €
Neuwert am Wertermittlungstichtag		611.323 €	26.487 €
Gesamtnutzungsdauer (NHK 2010)		70 Jahre	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (NHK 2010)		40 Jahre	40 Jahre
Alterswertminderung	linear	42,86%	42,86%
Gebäudezeitwert		349.328 €	15.135 €
Summe der Gebäudezeitwerte			364.463 €
von der NHK nicht erfasste Bauteile	(Zeitwert)		0 €
sonstige technische Anlagen	(Zeitwert)		0 €
sonstiges Gebäudezubehör	(Zeitwert)		0 €
Zeitwert sonstige Gebäude	(Zeitwert)		0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			364.463 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	(Zeitwert)		10.000 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			152.000 €
vorläufiger Sachwert			526.463 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert			552.786 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Wertabschlag für Erneuerungs-/Renoverungs-/Reparatur-/Instandhaltungsanbau siehe Text			-130.000 €
Sachwert, unbelastet			422.786 €
Sachwert, unbelastet gerundet zum Stichtag			423.000 €

10 Verfahrenswert nach dem Ertragswertverfahren

10.1 Rohertrag

Grundlage der Ertragswertberechnung bildet der Jahresrohertrag des Grundstückes. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind (§ 31 Absatz 1 ImmowertV 2021).

Die im Hinblick auf Lage, Bauart und unterstellter Ausstattung als marktüblich angesetzten Mieterträge sind nachfolgender Berechnung zu entnehmen. In den Mieterträgen enthalten, ist die Mitnutzbarkeit sämtlicher Neben- und Freiflächen einschl. der ausgebauten Räumlichkeiten im Keller.

10.2 Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§32 ImmowertV 2021).

Der angesetzte Wert ist nachfolgenden Berechnungen zu entnehmen.

10.3 Liegenschaftszins

Jedes ertragsorientierte Grundstück hat am Wertermittlungstichtag einen individuellen Liegenschaftszins, der neben den allgemeinen Kriterien, wie z.B. die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücks- und Mietmarkt am Wertermittlungstichtag und der Lage am Kapitalmarkt, besonders durch objektspezifische Eigenheiten wie z.B. Lage und Umgebung, Art der baulichen Nutzung, baulicher Zustand und andere objektspezifische Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, beeinflusst ist. Der Liegenschaftszins erhöht sich mit zunehmendem wirtschaftlichem Risiko des Grundstücks.

Laut § 33 ImmowertV 2021 ist bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatzes, der nach § 21, Absatz 2 hoch 27 ermittelte Liegenschaftzinssatz, auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 hoch 28 zu prüfen und bei etwaiger Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 hoch 29 und an 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vom Gutachterausschuss werden für den lokalen Markt keine Liegenschaftzinssätze erhoben. In der Fachliteratur liegt die Bandbreite des Liegenschaftszinses für Einfamilienwohnhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienwohnhaus im Betrachtungszeitraum zwischen 1,0 % und 4 %.

Der für das Anwesen aufgrund seiner objektspezifischen Gegebenheiten als angemessen erachtete Liegenschaftzinssatz ist nachfolgender Berechnung zu entnehmen.

10.4 Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmowertV 2021).

10.5 Außenanlagen

Auf einen gesonderten Wertansatz der Außenanlagen wird bei der Ertragswertberechnung verzichtet. Sie sind über den angesetzten Mietertrag erfasst.

10.6 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Auflistung in der Berechnung

10.7 vorläufiger Verfahrenswert nach dem Ertragswertverfahren

Mietertrag, netto	m ²	entspricht €/m ²	monatlich	jährlich
Wohnung EG	80	10,00 €	800 €	9.600 €
Wohnung OG	80	10,00 €	800 €	9.600 €
Zwischensummen =	160		1.600 €	19.200 €
Mieterträge, Sonstige	m ² /Stück	€/m ² bzw. Stück	monatlich	jährlich
Garage	2	50,00 €	100 €	1.200 €
Zwischensummen =			100 €	1.200 €
jährlicher Rohertrag				20.400 €
		Bewirtschaftungskosten =	14,50%	-2.958 €
		jährlicher Reinertrag =		17.442 €
/J. Bodenverzinsung				
		objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert =	152.000 €	
		objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz =	2,00%	-3.040 €
		Gebäudereinertrag		14.402 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung				
		Restnutzungsdauer [Jahre]: =	40	
		Zinsfuß: =	2,00%	
		Barwertfaktor zur Kapitalisierung =	27,36	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				394.039 €
		objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert =	152.000 €	
		Zwischensumme =		546.039 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:				
Wertabschlag für Erneuerungs-/Renovierungs-/Reparatur-/Instandhaltungsanstau siehe Text			-130.000 €	
Zwischensumme besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =			-130.000 €	-130.000 €
Ertragswert, unbelastet				416.039 €
Ertragswert, unbelastet gerundet zum Stichtag				416.000 €

11 Verkehrswert

11.1 Verwertbarkeit

Aufgrund der zum Stichtag noch vorhandenen guten Marktnachfrage wird die Verwertbarkeit des Anwesens als gut eingestuft.

11.2 Zusammenstellung der Ergebnisse

Aufgrund der beschriebenen Merkmale und den daraus resultierenden Berechnungen ergeben sich nachfolgende Werte:

vorläufiger Verfahrenswert nach dem Sachwertverfahren	423.000 €
vorläufiger Verfahrenswert nach dem Ertragswertverfahren	416.000 €

11.3 Wertung

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert für das vorbeschriebene Objekt zum Stichtag **15.08.2022** gerundet geschätzt auf:

Verkehrswert, unbelastet **420.000 €** (in Worten: Vierhundertzwanzigtausend €)

12 Schlusserklärung

Die Sachverständige erklärt, dass sie diese Wertermittlung in ihrer Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberschutz, sie ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind unzulässig. Sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Sachverständigen.

Großostheim, 13.06.2023


SUSANNE SCHMIDT

gez. Susanne Schmidt, Dipl.-Ing. Architektur

13 Anlagen

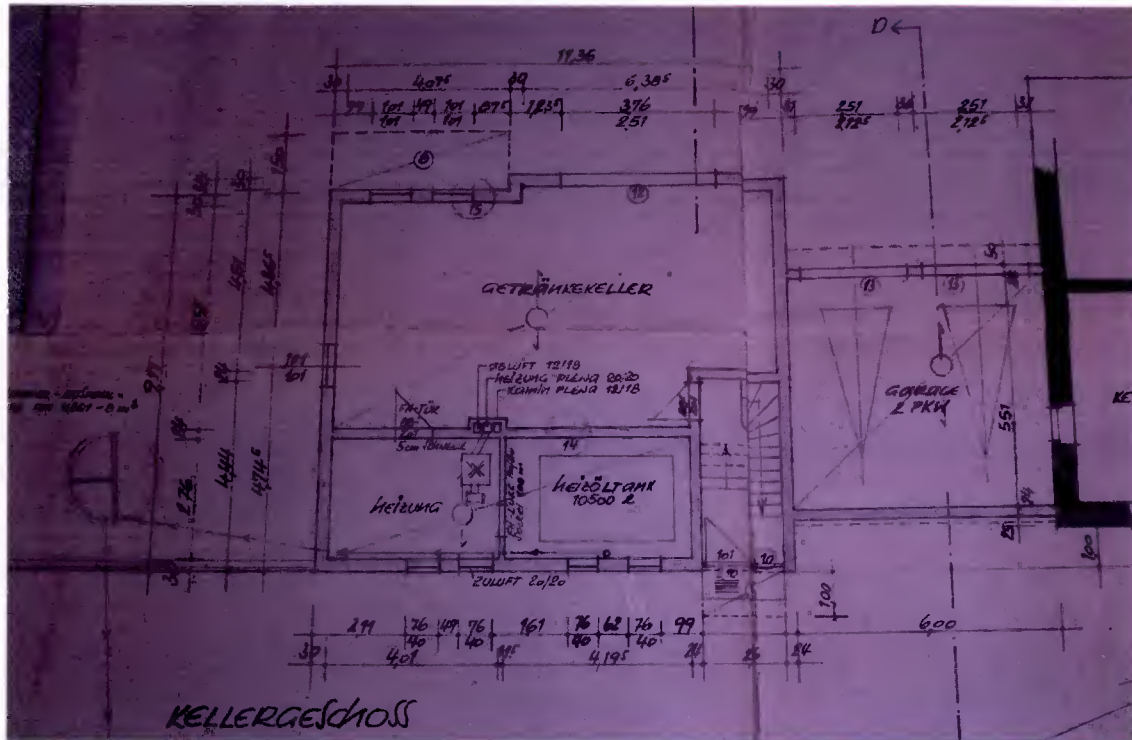
Lageplandarstellung aus der Bauakte von 1969, ohne Maßstab



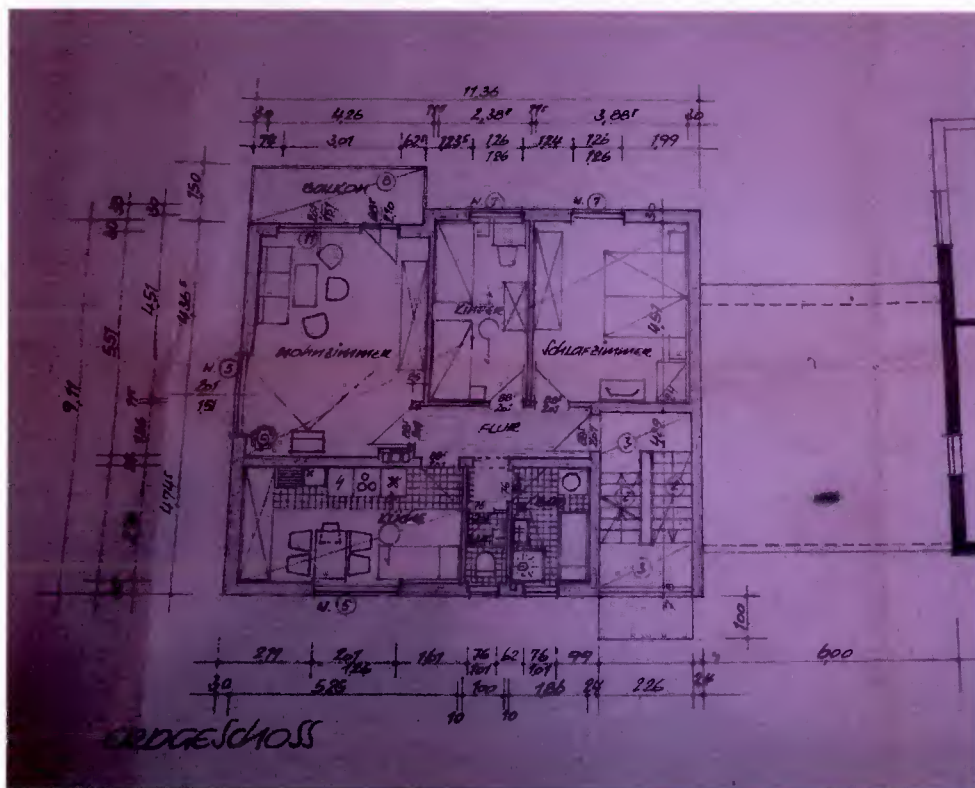
Lageplandarstellung hinsichtlich der Grunddienstbarkeit (Verkauf Teilfläche in 1991), ohne Maßstab



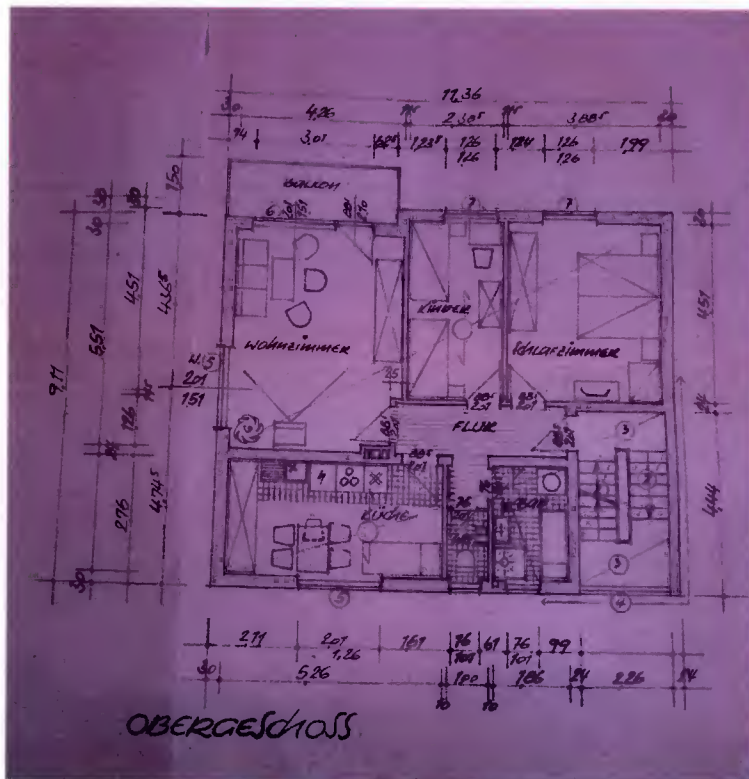
Auszüge aus den Planunterlagen aus 1969, ohne Maßstab



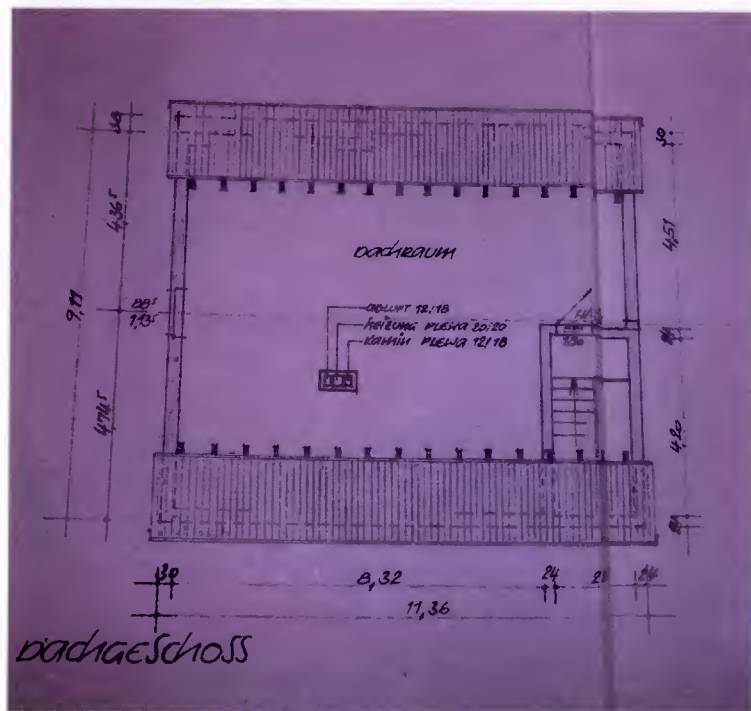
Grundriss KG mit Doppelgarage, Zufahrt talseitig von hinten



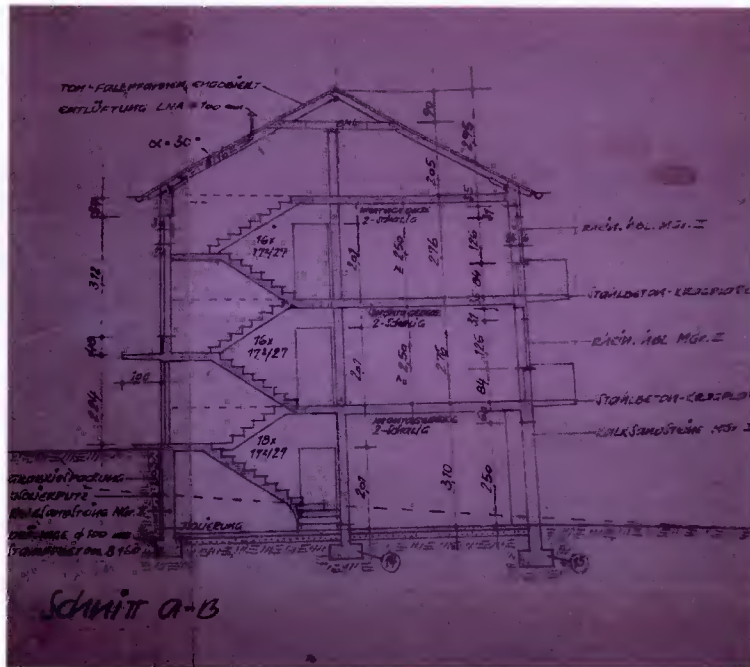
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Schnitt

Objektfotos



Wohnhaus Südgiebel



**Wohnhaus rückwärtige
Ansicht**



Doppelgarage

Verkehrswertermittlung Alzenau OT Michelbach, Kälberauer Str. 20

Seite 21 von 29



Zufahrt zur Doppelgarage

Blick nach Norden



Blick nach Süden



Innenansicht Garage



Speicher



Treppenhaus



**Wohnungseingangstür
Wohnung OG**



Flur Wohnung OG



WC und ...



... Bad Wohnung OG

Verkehrswertermittlung Alzenau OT Michelbach, Kälberauer Str. 20

Seite 24 von 29



Küche Wohnung OG



**Wohnzimmer Wohnung
OG**



**überdachter Balkon
Wohnung OG**



Treppenhaus

**(rechts Ausgang zur
Terrasse auf dem
Flachdach der
Doppelgarage)**



Küche Wohnung EG



Bad Wohnung EG



**Wohnzimmer Wohnung
EG ...**



**... mit Durchgang zum
Nachbarzimmer
(ehemaliges
Kinderzimmer)
(im OG getrennte Räume)**



**Schlafzimmer Wohnung
EG**



**Terrasse auf Flachdach
Garage**



**Treppenabgang in den
Keller**



**ausgebaute Teilfläche im
Keller (Teilbereich
ehemaliger
Getränkekeller)**



**Dusche und WC im
Heizungskeller**



**Heizung im
Heizungskeller und ...**



**... Wärmetauscher mit
Wasserspeicher im
Nebenraum**



weitere Kellerräume

**(im Bereich ehemaliger
Getränkekeller
nachträglich abgeteilt)**

