

25.09.2025

852 K 4/24 GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert nach § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 97903 Collenberg OT Fechenbach, Mönchberger Str. 2



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 28.05.2025 ermittelt mit rd.

100.000 €

Das Gutachten besteht aus 37 Seiten.

DIPL.-ING. (TU) · DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH) BERNHARD BRAUN

VON DER IHK ASCHAFFENBURG ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN, UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN UND SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
RIEMENSCHNEIDERSTR. 4 · 63739 ASCHAFFENBURG · TEL.: (06021) 35 17 0 · MAIL: BB@B2ING.DE · WEB: WWW.B2ING.DE

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Bewertungsobjekt, Auftrag | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags | 3 |
| 1.4 | Grundstücksdaten | 4 |
| 2 | Merkmale des Bewertungsobjekts | 4 |
| 2.1 | Bauschäden/Instandhaltungsstau | 7 |
| 2.2 | Nutzung/Mietverträge | 8 |
| 2.3 | Altlasten..... | 8 |
| 2.4 | Erschließungsbeiträge | 8 |
| 2.5 | Baugenehmigung | 8 |
| 2.6 | Vermarktungschancen | 8 |
| 2.7 | Brandschutz..... | 8 |
| 3 | Wertermittlung | 9 |
| 3.1 | Verfahrenswahl (§ 6 ImmoWertV 2021) | 9 |
| 3.2 | Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV 2021) | 9 |
| 3.3 | Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021) | 9 |
| 3.4 | Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021, nur zur Info) | 12 |
| 4 | Verkehrswert | 14 |
| 5 | Anlagen | 15 |
| 5.1 | Kartenausschnitte | 15 |
| 5.2 | Lageplan/Luftbild | 17 |
| 5.3 | Berechnung der Brutto-Grundfläche | 19 |
| 5.4 | Berechnung der Wohnfläche | 19 |
| 5.5 | Grundrisse/Schnitte | 20 |
| 5.6 | Fotos | 22 |

1 Bewertungsobjekt, Auftrag

Es soll der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks ermittelt werden.

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Aschaffenburg
Abteilung für Immobiliervollstreckung
Auftrag vom 15.02.2025

Eigentümer: bekannt

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 28.05.2025

Qualitätstichtag: 28.05.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 28.05.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Mieter zeitweise
und der Sachverständige

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Beim Ortstermin war der Eigentümer und Bewohner der Wohnung im OG nicht anwesend, deshalb konnte das Objekt nur teilweise besichtigt werden.

Besichtigt wurden:

- Dachraum
- in der Wohnung im EG das Badezimmer und ein weiteres Zimmer
- Keller
- Außenanlagen

nicht besichtigt werden konnte:

- Wohnung OG
- restliche Räume der Wohnung im EG

Daraus resultierende Unsicherheiten hinsichtlich des baulichen Zustands, evtl. vorhandene Schäden und weiterer Besonderheiten werden unverbindlich pauschal mit einem Abschlag in Höhe von 20.000 € in der Wertermittlung berücksichtigt

1.4 Grundstücksdaten

Amtsgericht, Grundbuchamt

| Grundbuch von | Gemarkung | Blatt | Flurstück | Fläche |
|---------------|------------|-------|-----------|----------------------|
| Fechenbach | Fechenbach | bek. | 1979/1 | 1.019 m ² |

In Abt. II des Grundbuchs sind, entsprechend einer unbeglaubigten Kopie eines Grundbuchauszugs vom 14.02.2025 folgende Eintragungen vorhanden:

- Immissionsduldungsrecht einschließlich Schadensersatzverzicht und Verzicht auf Abwehrmaßnahmen für Donnelly Hohe GmbH und Co. KG (benachbarter Gewerbebetrieb). Das Recht wird im Bodenwert berücksichtigt
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2027 (benachbarter Gewerbebetrieb). Das Recht bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt
- Zwangsversteigerungsvermerk

2 Merkmale des Bewertungsobjekts

Lage

- Bundesland Bayern
- Regierungsbezirk Unterfranken
- Landkreis Miltenberg
- Gemeinde Collenberg rd. 2.600 Einwohner, Ortsteil Fechenbach
- Entfernungen:
 - Bushaltestelle fußläufig
 - Autobahn A 3, Anschlussstelle Marktheidenfeld ca. 25 km
 - Regionalbahnhof Collenberg ca. 500 m
 - Flughafen Frankfurt am Main ca. 75 km
- Kindergarten/Krippe und Grundschule im Ort, weiterführende Schulen in Miltenberg
- hausärztliche Versorgung im Ort, Fachärzte, Apotheke in den Nachbargemeinden, Krankenhäuser in Erlenbach, Miltenberg und Wertheim
- Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs im Ort

Grundstück

- mit 1.019 m² überdurchschnittlich groß
- Hanglage
- unregelmäßiger Zuschnitt (siehe Lageplan)
- Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (siehe unten) Festsetzungen auszugsweise:
 - MI: Mischgebiet
 - Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,6
 - Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 1,2
 - II: maximal 2 Vollgeschosse
 - o: offene Bauweise
 - SD: Satteldach
 - Baufenster vorhanden

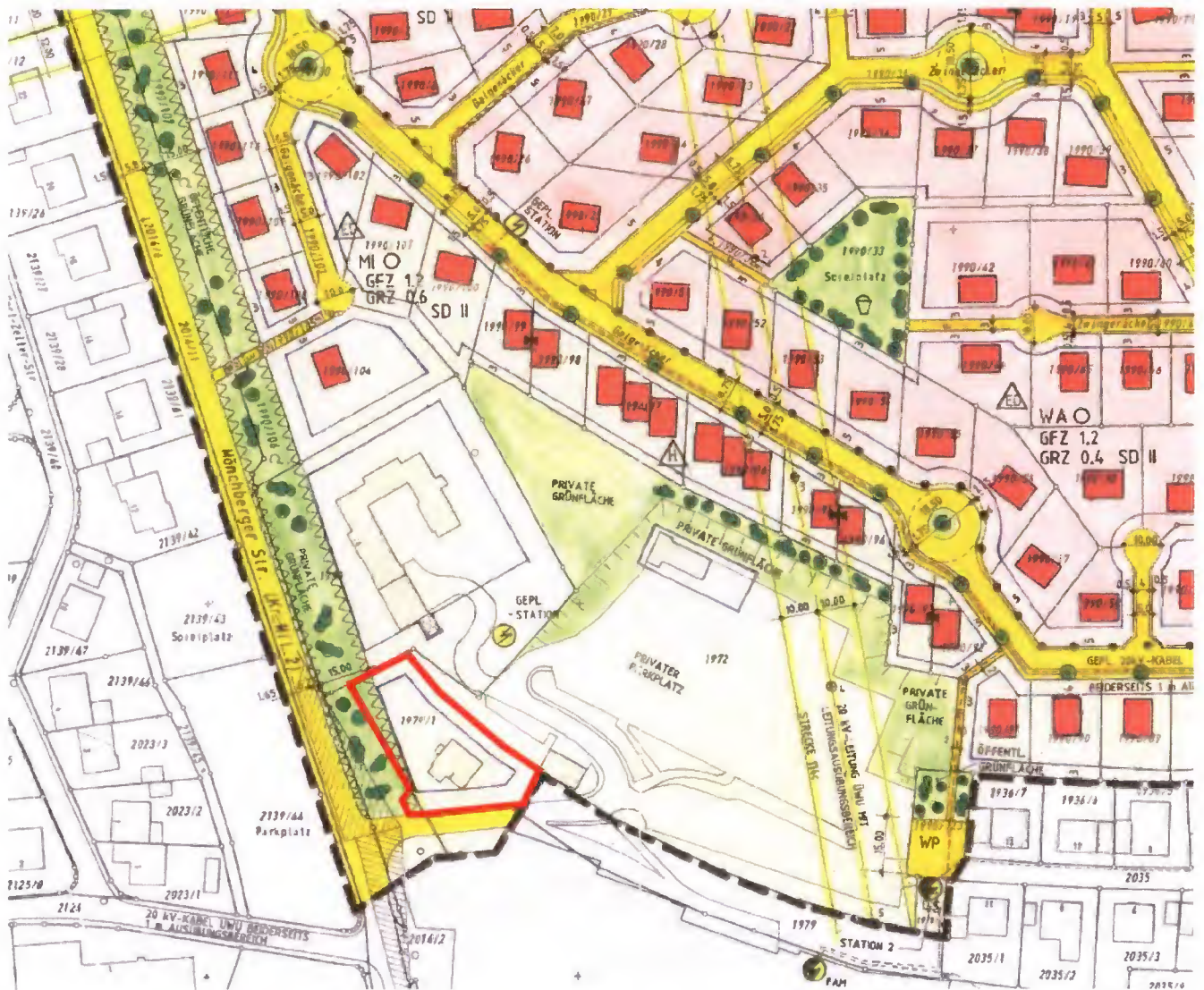


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

- direkte Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb (damals erbaut als Betriebswohnungen)
- Zufahrt über eine Stichstraße, Privatstraße im Eigentum des benachbarten Gewerbebetriebs, Benutzung durch Geh-/Fahrtrecht (Grunddienstbarkeit) dauerhaft gesichert
- baulich gering ausgenutzt
- Lage an stark befahrener Staatsstraße

Gebäude

- Baujahr 1955
- 2-geschossig, voll unterkellert (Sockelgeschoss), Dachgeschoss ursprünglich ausgebaut (Baugenehmigung liegt nicht vor, wegen des schlechten baulichen Zustands derzeit nicht mehr bewohnbar. Der Dachgeschossausbau bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt, da der für eine Nutzung hohe erforderliche Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzwert steht und die Genehmigungsfähigkeit fraglich ist)
- Massivbauweise

- Walmdach, teilweise Tonziegeldeckung aus der Bauzeit, teilweise ältere Betondachsteine
- Fassade mit Reibputz aus der Bauzeit, Sockel farblich abgesetzt
- ältere Holzfenster mit 2-Scheibenisolierverglasung, teilweise Kunststoffrollläden
- Holz-Hauseingangstür aus der Bauzeit mit Glaseinsätzen
- Zimmertüren aus der Bauzeit, Holz furniert in lackierten Holzumfassungszargen
- Treppenhaus mit Steintreppe mit Metallgeländer vom EG ins OG, Holztreppe mit Holzgeländer vom OG ins DG, Steintreppe mit Metallhandlauf vom EG ins KG, alles aus der Bauzeit
- Ölzentralheizung aus 2020, Wärmeverteilung über Heizkörper
- Badezimmer EG mit Wanne, WC, Waschtisch (veraltete Ausstattung)
- Elektroinstallation: Unterverteilungen seit Bauzeit einmal erneuert, Leitungen/Schalter/Steckdosen in den Wohnungen laut Auskunft der Mieter veraltet
- laut Bauplan 2 baugleiche Wohnungen: 3 Zimmer, Küche mit Speisekammer, Abstellraum, Flur, im EG mit Terrasse
- Wohnfläche EG rd. 69 m², Wohnfläche OG und 67 m² (aus dem Bauplan berechnet, nicht durch ein Aufmaß überprüft)
- einfacher Unterhaltungszustand
- einfacher, oft veralteter Ausstattungsstandard
- messihafte Zustände im OG/DG/KG

Hinweis: wegen der nur teilweise möglichen Besichtigung ist eine genaue Beschreibung nicht möglich.

Nebengebäude

- keine

Außenanlagen

- teilweise Bodenbefestigung mit Betonpflastersteinen
- einfache Gartenanlage mit Büschen Bäumen und Rasen
- keine Einfriedung
- einfacher Unterhaltungszustand der Außenanlagen

2.1 Bauschäden/Instandhaltungsstau

Das Gebäude befindet sich in einem einfachen Unterhaltungszustand mit erheblichem Instandhaltungsstau. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass nur die dringend notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden, um das Gebäude für eine kurze Restnutzungsdauer von 10 Jahren im derzeitigen, einfachen Standard weiterhin nutzen zu können. In der Wertermittlung wegen Bauschäden/Instandhaltungsstau sind berücksichtigt:

- Beräumung der im Treppenhaus und im Keller gelagerten Gegenstände
- Ausbesserung der Dacheindeckung zur Beseitigung einer Dachundichtigkeit über dem Treppenhaus
- einfache Instandsetzung von Schäden an Wasser-/Abwasserleitungen
- teilweise Erneuerung von laut Mietern schadhaften Heizkörpern
- mehrere notwendige Kleinreparaturen

Die Wertminderung wegen Bauschäden/Instandhaltungsstau wird geschätzt auf rd. 10.000 €, unverbindlich, da der Zustand der Wohnung im OG nicht bekannt ist.

Anmerkungen:

Bei den genannten Punkten handelt es sich um Bauschäden/Instandhaltungsstau, die beim Ortstermin ohne spezielle Untersuchungen und ohne Anspruch auf Vollständigkeit, zerstörungsfrei festgestellt wurden. Bei der pauschalen Wertminderung handelt es sich nicht um eventuell tatsächlich anfallende Kosten, sondern um eine Einschätzung, welchen Einfluss die genannten Punkte auf den Kreis potentieller Erwerber haben könnten.

Nicht berücksichtigt ist die absehbar erforderliche umfangreiche Sanierung/Modernisierung des Hauses mit (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) z.B.:

- Erneuerung der Dacheindeckung mit Verbesserung der Wärmedämmung
- Erneuerung der Fenster
- Sanierung der Fassade mit Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems
- Einsatz regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Fotovoltaik)
- Änderung der Raumaufteilung für zeitgemäßes Wohnen mit Nutzungsänderung vom Zweifamilienhaus zum Einfamilienhaus (z.B. größeres Badezimmer im OG, Gäste-WC im EG, offenes Wohnen mit zusammenhängendem Wohn-/Esszimmer und Küche)
- Erneuerung der Heizkörper und der Heizungsleitungen
- Erneuerung der Wasser-/Abwasserleitungen
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Umsetzung eines Lüftungskonzepts
- Erneuerung der Türen (Hauseingang, Wohnungseingänge, Innentüren)
- Neugestaltung der Decken und Wände
- Erneuerung der Bodenbeläge
- Neugestaltung des Treppenhauses
- Renovierung des Kellers mit Wärmedämmung der Kellerdecke
- Neugestaltung der Außenanlagen

2.2 Nutzung/Mietverträge

Die Wohnung im OG wird vom Eigentümer genutzt, die Wohnung im EG ist vermietet. Laut Angaben der Mieter gibt es einen Mietvertrag, der jedoch nicht vorgelegt wurde. Die Kaltmiete beträgt demnach 400 € pro Monat. Die Miete wird für die Wertermittlung übernommen. Da laut Auskunft der Mieter der Eigentümer und Vermieter schon seit mehreren Monaten nicht mehr erreichbar ist, gibt es teilweise Probleme mit den Versorgern.

2.3 Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück keine Altlasten vorhanden sind. Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.4 Erschließungsbeiträge

Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge entrichtet sind.

2.5 Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Vermarktungschancen

Die Vermietungs- und Verkaufschancen werden wegen der beschriebenen Merkmale als eingeschränkt eingeschätzt.

2.7 Brandschutz

Die Anforderungen und Einrichtungen hinsichtlich Brandschutz wurden nicht untersucht.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl (§ 6 ImmoWertV 2021)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur Eigennutzung bestimmt sind. Zusätzlich wird zur Information eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

3.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV 2021)

Für die Ermittlung des Bodenwerts wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die vom Gutachterausschuss des Landkreises Miltenberg veröffentlicht werden. Für die Grundstücke in der entsprechenden Zone beträgt der Richtwert zum 01.01.2024 100 €/m², einschließlich Erschließungsbeiträge. Die Richtwertzone ist ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet. Für das Bewertungsgrundstück gilt jedoch laut Bebauungsplan eine Mischgebietsnutzung in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb. Deshalb und wegen der weiteren auf den Seiten 4 und 5 für das Grundstück genannten Merkmale wird gegenüber dem Bodenrichtwert ein Abschlag vorgenommen und ein relativer Bodenwert in Höhe von 75 €/m² angenommen.

| | | |
|---|---|----------------------|
| Ermittlung des Bodenwerts | | |
| relativer Bodenwert (€/m ²) | | 75 €/m ² |
| Fläche (m ²) | × | 1.019 m ² |
| Bodenwert | = | 76.425 € |

Zum Stichtag wird der Bodenwert ermittelt mit 76.425 €

3.3 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)

Verfahrensbeschreibung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen, sowie gegebenenfalls den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen zu ermitteln. Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Diese Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors führt zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Abschließend sind im Bedarfsfall besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (hier: Wertminderungen wegen Bauschäden/Instandhaltungstau und nur teilweise möglicher Besichtigung).

Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mit dem Baupreisindex,

veröffentlicht vom statistischen Bundesamt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind gegebenenfalls noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird, unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen, die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert und beträgt für Objekte wie das Bewertungsobjekt durchschnittlich 80 Jahre.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen und nicht bauliche Anlagen.

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis -vorläufiger Sachwert- ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser mit dem Sachwertfaktor an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

| Sachwertberechnung | |
|---|------------------------|
| Gebäude | Zweifamilienhaus |
| Berechnungsbasis | |
| · Brutto-Grundfläche (BGF) | 399 m ² |
| Baupreisindex Stichtag (2010 = 100) | 188,6 |
| Normalherstellungskosten pro m ² BGF | |
| · NHK im Basisjahr (2010) | 660 €/m ² |
| · NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.245 €/m ² |
| Herstellungskosten | |
| · Gebäude | 496.755 € |
| · besondere Bauteile (Balkon, Eingangstreppe, Terrasse) | 10.000 € |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | 506.755 € |
| Alterswertminderung | |
| · Modell | linear |
| · Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre |
| · Restnutzungsdauer (RND) | 10 Jahre |
| · prozentual | 87,50% |
| · Betrag | 443.411 € |
| Zeitwert | |
| · Gebäude | 63.344 € |
| Gebäudewert | 63.344 € |

| | | |
|---|-----|-----------|
| Gebäudesachwert | | 63.344 € |
| Sachwert Außenanlagen (pauschal 5 % des Gebäudewerts) | + | 3.167 € |
| Sachwert Gebäude und Außenanlagen | = | 66.511 € |
| Bodenwert | + | 76.425 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 142.936 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | x | 0,90 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 128.643 € |
| Wertminderung wegen Bauschäden/Instandhaltungsstau | - | 10.000 € |
| Wertminderung wegen fehlender Besichtigung | - | 20.000 € |
| marktangepasster Sachwert | = | 98.643 € |
| | rd. | 100.000 € |

Zum Stichtag wird der Sachwert ermittelt mit rd. 100.000 €

3.4 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021, nur zur Info)

- für die Wohnflächen wurde kein Aufmaß erstellt. Die vermietbaren Flächen wurden aus den vorhandenen Plänen berechnet, fehlende Angaben wurden geschätzt
- die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der als tatsächlichen, als marktüblich erzielbar eingeschätzten Nettokaltmiete durchgeführt
- die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten (gewählt 400 € pro Jahr), Instandhaltungskosten (gewählt 14 € pro m² vermietbarer Fläche) und Mietausfallwagnis (gewählt 2 %). Die Werte werden einzeln berechnet und zusammengefasst mit 27 % des Rohertrags in die Ertragswertermittlung eingestellt
- der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet, es wird deshalb auf Fachliteratur und Erfahrungswerte zurückgegriffen. Demnach gilt für vergleichbare Zweifamilienhäuser eine Spanne von 2,5 % - 3,5 %. Wegen der Eigenschaften des Bewertungsobjekts und der gewählten Mietansätze, wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % als angemessen erachtet
- unter Berücksichtigung des baulichen Zustands wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren geschätzt

| Ertragswertberechnung | | | | | | |
|---|---------|--|------------------------------|--|-----------------|---|
| Einheit | Nutzung | Wohn- fläche [m ² Stck] | Miete [€/m ²] | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
| | | | | pro Monat [€] | pro Jahr [€] | |
| EG | Wohnung | 69,00 | 5,80 | 400,20 | 4.802,40 | |
| OG | Wohnung | 67,00 | 5,50 | 368,50 | 4.422,00 | |
| SUMME | | 136,00 | | 768,70 | 9.224,40 | |
| Rohertrag (Summe der jährlichen Nettokaltmieten) | | | | | | 9.224,40 € |
| Bewirtschaftungskosten, % vom Rohertrag (Anteil des Vermieters) | | | | | | 27 % |
| | | | | | | - 2.490,59 € |
| Reinertrag | | | | | | 6.733,81 € |
| | | | | | | [m ²] [€/m ²] [€] |
| Bodenwert | | | | | | 1.019 75 76.425 |
| Liegenschaftszinssatz | | | | | | 2,5 % |
| Bodenwertverzinsung (Reinertragsanteil des Bodens) (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) | | | | | | - 1.910,63 € |
| Ertrag baulicher Anlagen | | | | | | 4.823,18 € |
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren | | | | | | 8,752 |
| Ertragswert baulicher Anlagen | | | | | | 42.212,47 € |
| Bodenwert | | | | | | 76.425,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | | | | | | 118.637,47 € |
| Wertminderung wegen Bauschäden/Instandhaltungsstau | | | | | | - 10.000,00 € |
| Wertminderung wegen fehlender Besichtigung | | | | | | - 20.000,00 € |
| Ertragswert | | | | | | 88.637,47 € |
| Ertragswert | | | | | | rd. 90.000,00 € |

Zum Stichtag wird der Ertragswert ermittelt mit rd. 90.000 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 97903 Collenberg, Ortsteil Fechenbach, Mönchberger Str. 2, wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 ermittelt mit rd.

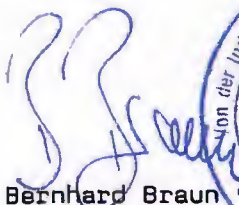
100.000 €

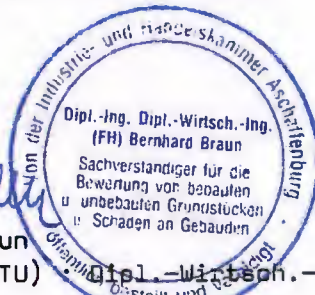
in Worten: einhunderttausend Euro

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Aschaffenburg, den 25.09.2025


Bernhard Braun
Dipl.-Ing. (TU) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Ausfertigung des Gutachtens verbleibt in meinen Unterlagen.

Rechtsgrundlagen

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.2006, ber. BANz. Nr. 121 S. 4798)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kleiber, Simon, Weyers; Kommentar und Handbuch; 10. Auflage 2023