

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des mit einer Doppelhaushälfte (A) bebauten **Fl.St. 8539/1** in **97084 Würzburg, Elli-Michler-Str.33** sowie der Garage auf **Fl.St. 8563/49** mit 2/40-MEA an Garagenhof, **Fl.St. 8563/53**

	<p>Der Verkehrswert des bebauten Fl.St. 8539/1 - Hausgrundstück wird zum Qualitätsstichtag 16.08.2024 eingeschätzt mit</p> <p>511.000,00 €</p>
<p>Der Verkehrswert des Fl.St. 8563/49 Verkehrsfläche wird zum Qualitätsstichtag 16.08.2024 eingeschätzt mit</p> <p>7.000,00 €</p>	<p>Der Verkehrswert des 2/40-MEA an Fl.St. 8563/53 Garagenhof wird zum Qualitätsstichtag 16.08.2024 eingeschätzt mit</p> <p>7.000,00 €</p>

2K 19/24

Fertigstellung 05.09.2024

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten enthält **29 Seiten**, zudem **Anlagen** (Blatt 30-38).
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 19/24

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt 1	Fl.St. 8539/1 , bebaut mit Wohnhaus (A) + Garage (B) Eli-Michler-Str.33, 97084 Würzburg	
Bewertungsobjekt 2	Fl.St. 8563/49 , bebaut mit einer Reihengarage (C) Nähe am Hungrigen Bühl, 97084 Würzburg	
Bewertungsobjekt 3	2/40 MEA an Fl.St. 8563/53 , Verkehrsfläche, Garagenhof Nähe am Hungrigen Bühl, 97084 Würzburg	
Eigentümer	Xxxxx Xxxxx xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxx	
Grundbuch AG Würzburg für Heidingsfeld, Blatt 18591	Flurstück 8539/1 zu 567m ² (lt. Grundbuch) Flurstück 8563/49 zu 16 m ² (lt. Grundbuch) Flurstück 8563/53 zu 339 m ² (lt. Grundbuch)	
Baujahr	Fl.St. 8539/1 Dreifamilienhaus (A) 1961 Garage (B) 1977 Fl.St. 8563/49 + 8563/53 Reihengarage + Garagenhof	Erstbezug 1962 vermutlich 1962
Ortstermin + Qualitätsstichtag	Freitag, 16.08.2024	
Verkehrswerte nach § 194 BauGB	Fl.St. 8539/1 → € 511.000,00 Fl.St. 8563/49 → € 7.000,00 2/40-MEA an Fl.St. 8563/53 → € 7.000,00	
Besonderheiten:	<p>Das Objekt wird im <u>derzeitigen Zustand</u> bewertet.</p> <p>Dieser wird im Ansatz der Restnutzungsdauer und in der Höhe der zugrunde gelegten Miete berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt in den beiden Rechenverfahren (Sachwert + Ertragswert) nur ein pauschaler Abzug für sofort erforderliche Kleinreparaturen.</p> <p>Die Wohnung W3 im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden, hat aber lt. Aussage des Eigentümers die gleiche Aufteilung sowie eine ähnliche Ausstattung wie die übrigen Wohneinheiten.</p>	

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr. 5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1.3 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	BauGB – Baugesetzbuch, BauNVO - Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.5 Ortstermin und Qualitätsstichtag	Freitag, 16.08.2024, 15.30
1.6 Teilnehmer am Ortstermin:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Mieter der Wohnungen W1+W2 (zeitweise) Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

Bei folgenden Ansprechpartnern wurden Auskünfte zum Bewertungsobjekt eingeholt:

- Stadt Würzburg, Bauamt, Herr Dubrow
 - Bauordnungs- + Bauplanungsrecht
- Stadt Würzburg, Bauaktenarchiv
 - Eingabepläne, Tekturpläne
- Stadt Würzburg, H. Schraut, H. Hagenauer
 - Informationen zur Erschließung
- Grundbuchamt Würzburg,
 - Auskünfte zu Rechten + Belastungen
 - Hier: Straßenböschungsrechte
- Gutachterausschuss der Stadt Würzburg
 - Bodenrichtwerte
 - Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinsen
- Kaminkehrer Matthias Emmerling, Rottendorf, Schießhausstr.4
 - Auskünfte zu Kamin und Heizanlage

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

Lage	
Bundesland/Bezirk/Kreis:	Bayern / Unterfranken/Würzburg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Würzburg, OT Heidingsfeld, (ca.10.200 Einwohner) Kindertagesstätten, Grundschule, Lebensmittel, Ärzte und Apotheken in der Umgebung; öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus);
Entfernungen:	Würzburg Stadtmitte ca. 3,6 km
	Auffahrt Autobahn A3 ca. 12,0 km
Innerörtliche Lage:	Im Süden der Stadt Würzburg, im Westen des Ortsteils Heidingsfeld
Lagequalität:	gut
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohngebiet mit überwiegend individueller Nutzung, (Lehmgrubensiedlung aus den 60ziger Jahren)
Immissionen:	während des Ortstermines waren keine Immissionen erkennbar
Gestalt und Form	
	<p>FI.Nr. 8539/1 (Hausgrundstück) Grundstücksgröße: 567m² Bemerkung: nahezu dreieckig, unregelmäßige Form,</p>
<p>FI.Nr. 8563/49 (Garage) Grundstücksgröße: 16m² Bemerkung: rechteckig</p> <p>FI.Nr. 8563/53 (Garagenhof) Grundstücksgröße: 339m² Bemerkung: unregelmäßige Form</p>	

Erschließung	
Straßenart	Die Elli-Michler-Straße (ehem. Nikolaus-Fey-Straße) ist eine Anliegerstraße, die den „Schneewittchenweg“ mit der Straße „Am Hungrigen Bühl“ verbindet. Sie ist asphaltiert und hat Gehwege. Der Zugang zum Hausgrundstück erfolgt über einen öffentlichen Stichweg der von der Elli-Michler-Straße zum Anwesen führt.
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Gas, Wasser und Kanalanschluss aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse;	Grenzbebauung zu Fl.St.8539
Baugrund, Grundwasser ¹	normaler Baugrund vorausgesetzt

¹ Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Heidingsfeld, Blatt 18591 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1 an Fl.St.8539/1, 8563/49	„Recht auf Duldung der Anlage von Straßenböschungen durch die Stadt Würzburg; gemäß Bewilligung vom 20.04.1961, eingetragen am 28.07.1961 und hierher übertragen am 08.06.2015.“
Abt.II/2 an Fl.St. 8563/49 + 8563/53	„Straßenböschungsrecht für die Stadt Würzburg; gemäß Bewilligung vom 08.05.1964/02.12.1965, eingetragen am 24.02.1966 und hierher übertragen am 08.06.2015.“
Abt.II/3 an Fl.St. 8563/53	„Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen; gemäß Bewilligung vom 10.04.1967, für die jeweiligen Miteigentümer der übrigen Miteigentumsanteile, eingetragen am 30.06.1967 und hierher übertragen am 08.06.2015.“
Abt.II/4 an Fl.St.8539/1, 8563/49 und 8563/53	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg; AZ 3K 55/21); eingetragen am 08.12.2021. “

*Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Zu II/1 + 2:

Der jeweilige Eigentümer hat die Anlage von Straßenböschungen entlang der Straße auf seinem Grundstück ohne Entschädigung zu dulden, falls solche durch den Straßenbau notwendig werden Die Rechte haben keine Auswirkungen mehr, der Straßenbau ist abgeschlossen.

⇒ **Symbolischer Wert je € 100,00**

Zu 1) Die Urkunde Nr.2051 vom 20.04.1961 (Notar Dr. Handwerker, Würzburg) mit der Dienstbarkeitsbestellung wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt

Zu 2) Die Urkunde Nr.2228 vom 08.05.1964 (Notar Dr. Handwerker, Würzburg) mit der Dienstbarkeitsbestellung wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt

Zu II/3:

Die Aufhebung der Gemeinschaft bzgl. Fl.St. 8563/53 ist für immer ausgeschlossen.

⇒ **Symbolischer Wert € 100,00**

Zu 3) Die Urkunde Nr.1131 vom 10.04.1967 (Notar Dr. Handwerker, Würzburg) mit der Dienstbarkeitsbestellung wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt

Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungs- + Bauordnungsrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Das Grundstück ist nicht von laufenden Verfahren betroffen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt <u>im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidingsfeld 21“</u> (Festsetzung der Baulinien, der Bebauung und der Baubeschränkungen für die Erweiterung der Lehmgrubensiedlung) mit der 1. Vereinfachten Änderung (Heidingsfeld 21.01).
Entwicklungszustand:	Grundstücksqualität baureifes Land

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Erschließungsbeitragsituation

Beitrags- und Abgaben - situation:	Die Erschließungsanlagen „Elli-Michler-Straße“ wurden in den 1960iger Jahren erstellt. Über geplante Verbesserungsmaßnahmen ist nichts bekannt.
---	--

Bodenbelastungen

Es ergaben sich weder bei den Recherchen noch während der Ortsbesichtigung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).
Im vorliegenden Gutachten werden daher ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt. Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Nutzungs- und Vermietungssituation

Die Wohnungen W1-W3 sowie die Garage (B) sind vermietet. Die Garage (C) steht leer.
W1: Kaltmiete 800,00 €
W2: Kaltmiete 700,00 €, inkl. Garage (B)
W1: Kaltmiete 400,00 €
Laut Aussage des Eigentümers liegt für die Wohnungen W1-W3 jeweils eine Kautionshöhe in Höhe einer Kaltmiete vor.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind Informationen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude wird 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 nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des Eigentümers, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

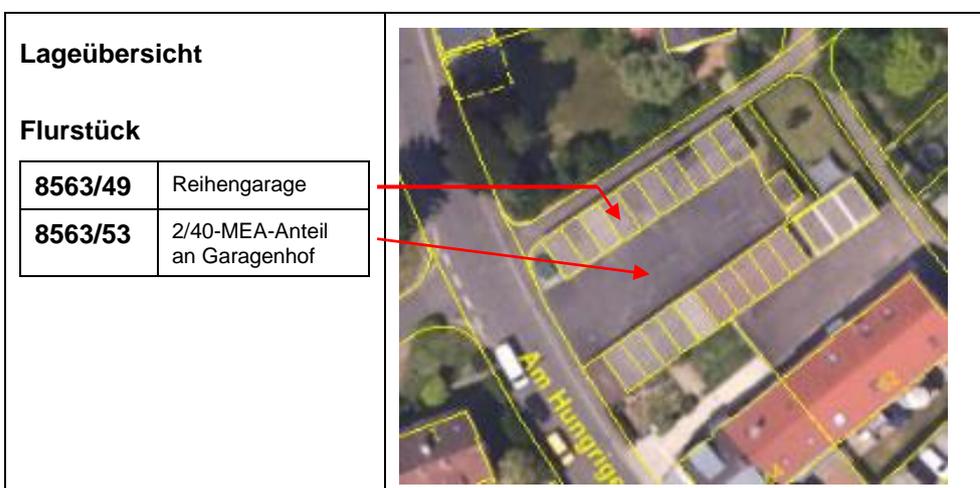
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.



Anmerkung:

Gebäude, die bis Mitte der 80er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, könnten durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende „Schadstoffe in der Bausubstanz“ erfahren haben (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Dies wäre nur durch Untersuchungen des Gebäudes auf Schadstoffe feststellbar. Diese gutachtliche Stellungnahme berücksichtigt nur offensichtlich erkennbare Einflüsse und geht sonst von einem unbelasteten Zustand aus.



3.2 Wohnhaus (A) auf Fl.St. 8539/1

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)

	
Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1961, Erstbezug 1962
Modernisierungen:	2016 - Erneuerung der Heizung
Außenansicht:	Putz + Anstrich

Ausführung und Ausstattung (A)

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Beton	
Außenwände:	KG: Stampfbeton ab EG: Backsteinmauerwerk	
Innenwände:	Backsteinmauerwerk, bzw. Schwemmsteinmauerwerk	
Decken:	Stahlbetondecken	
Dach:	Dachkonstruktion	Satteldach als Holzkonstruktion, mit Ziegeldeckung, vermutlich Glasfaserdämmung <i>(für heutige Ansprüche nicht ausreichend)</i>
	Dacheindeckung:	Falzziegeldeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre in verzinktem Blech, Kamin verklindert
Treppen:	KG. bis EG. EG. bis DG. Außentreppe/KG.	Massivtreppe mit Anstrich, Handlauf (Mipolam) Massivtreppe, mit Naturstein belegt, Metallgeländer mit Mipolam-Handlauf Massivtreppe mit seitlicher Rampe, ohne Belag,
Türen:	Hauseingang-EG: Kellertür: Innentüren:	Holz-Haustür aus der Bauzeit, mit einfachen Beschlägen Holztür mit Drahtverglasung (alt) einfache Holztüren, z.T. lackiert, z.T.verglast,
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (BJ 2006), PVC-Rollläden, Fensterbänke Naturstein (Jura), Dachliegefenster, im Kellerbereich Metallfenster mit Einfach-Verglasung + Mäusegitter	

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung mit ausreichend Brennstellen, Schaltern und Steckdosen, im KG (<i>veraltete Bakelit-Schalter</i>), SAT-TV
Heizung/Warmwasser	<u>Gas-Zentralheizung</u> (mit Brauchwasserbereitung) Buderus, Logamax plus GB 172-24, BJ. 2016 , Nennleistung 23,6 kW Flach- + Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, (<i>alt</i>). Warmwasserspeicher , ca. 250-300l Ein Energieverbrauchsausweis gem. d. Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor.
Sanitär:	<p><u>W1/EG.:</u> WC: Fliesen an Boden + Wand (1/2), Stand-WC mit Spülkasten, kleines Waschbecken, Lüftung über Fenster (<i>Fliesenmix aus alt + neu</i>) Bad: Fliesen an Boden + Wand, Waschbecken, Badewanne mit Duschabtrennung in Glas, Guss-Heizkörper, Lüftung über Fenster</p> <p><u>W2/OG.:</u> WC: Fliesen an Boden + Wand (1/2), Stand-WC mit Spülkasten, kleines Waschbecken, Guss-Heizkörper, Lüftung über Fenster, (<i>Fliesenmix aus alt + neu</i>) Bad: Fliesen an Boden + Wand (1/2), Waschbecken mit Unterschrank, Badewanne, Guss-Heizkörper, Lüftung über Fenster, (<i>Fliesenmix aus alt + neu</i>)</p> <p><u>W3/DG:</u> war nicht zugänglich, Ausstattung ähnlich wie EG/OG</p>
Fußböden:	<p>KG: alle Räume mit Betonboden mit Anstrich</p> <p><u>W1/EG.:</u> Küche und Sanitärräume gefliest, alle sonstigen Räume sind mit Laminat ausgestattet</p> <p><u>W2/OG.:</u> Küche und Sanitärräume gefliest, alle sonstigen Räume sind mit Laminat ausgestattet</p> <p><u>W3/DG:</u> DG: war nicht zugänglich, Ausstattung ähnlich wie EG/OG</p>
Wandbekleidungen:	Bäder gefliest, sonst tapeziert bzw. verputzt + gestrichen;
Deckenbekleidungen:	tapeziert, bzw. verputzt/gestrichen
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe mit seitlicher Rampe (Betonstufen mit Stahlkante), einfacher Metall-Handlauf, (<i>Putzschäden an Kelleraußenwand</i>) Balkon, Fliesenbelag, Metallgeländer mit Holzlattenverkleidung (<i>abgewittert</i>) 2 Markisen im EG + OG an der Gartenseite (Handbetrieb), <i>beschädigt</i> Vordach und 3 Stufen (<i>Risse</i>) am Hauseingang

Nutzungseinheiten (A)

Kellergeschoss:	Flur, Waschküche, Mieterkeller W1, W2, W3, Heizraum, Ausgang zur Kelleraußentreppe,
Erdgeschoss:	W1 Flur, WC, Bad, Küche, Wohnen mit Durchgang zum Büro und Ausgang zur Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Obergeschoss:	W2 Flur, WC, Bad, Küche, Wohnen mit Durchgang zum Esszimmer und Ausgang zum Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Dachgeschoss:	W3: war nicht zugänglich, Aufteilung wie EG/OG, aber Schrägen

Zustand des Gebäudes (A)

Belichtung/Besonnung:	gut
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	bauzeittypischer Standard, <i>unzureichende Dämmung im Dachbereich</i>
Bauschäden und Baumängel:	Unter anderem konnten bei der Ortsbesichtigung folgende Rückstände und Schäden festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Putzschäden an der Kelleraußenwand im Bereich Außentreppe</i> • <i>unzureichende Wärmedämmung im Dach</i> • <i>Haustüre und Fenstertür im Treppenhaus sind überaltert und erneuerungsbedürftig</i> • <i>Bäder sind benutzbar aber z.T. optisch überholt (Fliesen alt+neu)</i> • <i>Markisen sind funktionstüchtig, aber z.T. verschlissen</i>
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude ist in den wesentlichen Funktionen instandgehalten. Der Bauzustand ist befriedigend.

3.3 Garage (B) auf Fl.St. 8539/1

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (B)

	Garage (B)
Gebäudetyp:	Einzelgarage
Baujahr:	1977
Außenansicht:	Putz + Anstrich, <i>(angewittert, verschmutzt)</i>

Ausführung und Ausstattung (B)

Konstruktionsart:	Massivbauweise (Betonfertigteile)
Boden:	Beton
Wände:	Beton
Decke/Dach:	Betondecke mit oberseitig verlegter Bitumenbahn und Kiesschüttung
Fenster/Tore:	Metallfenster mit Einfachverglasung, Stahlkipptor (Handbetrieb),
Technik:	Strom vorhanden

3.4 Reihengarage (C) auf Fl.St. 8563/49

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (C)

	<p>Garage (C)</p>
<p>Gebäudetyp:</p>	<p>Reihengarage</p>
<p>Baujahr:</p>	<p>vermutlich 1961/62</p>
<p>Außenansicht:</p>	<p>Putz + Anstrich, <i>(z.T.schadhaft)</i></p>

Ausführung und Ausstattung (C)

<p>Konstruktionsart:</p>	<p>Massivbauweise</p>
<p>Boden:</p>	<p>Beton</p>
<p>Wände:</p>	<p>Beton</p>
<p>Decke/Dach:</p>	<p>Welleternitplatten *) <i>(z.T. undicht)</i></p>
<p>Fenster/Tore:</p>	<p>Stahlkipptor (Handbetrieb)</p>
<p>Sonstiges:</p>	<p>Innenraum war nicht zugänglich</p>

*) Die auf dem Dach verlegten Wellfaserzementplatten sind aufgrund des Baujahres vermutlich asbesthaltig.

In dieser Form handelt es sich um fest gebundene Asbestprodukte (Asbestzement), die schädliche Fasern erst nach mechanischer Einwirkung - wie Bohren oder Brechen – freisetzen. Derzeit gibt es für das verbaute Material keine Sanierungspflicht.

Im Falle der Entsorgung - bei Auswechslung der Dachdeckung- aber sind besondere Richtlinien bzw. Schutzvorschriften zu beachten und mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Zustand des Gebäudes (C)

<p>Bauschäden und Baumängel:</p> <p><i>Beispielfoto Verschmutzungen am Putz, Feuchtigkeit im Sockelbereich</i></p>	 <p style="text-align: right;">hier Rückseite</p>
<p>Allgemeinbeurteilung:</p>	<p>Der Bauzustand ist ausreichend.</p>

4. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die aus dem Bauantrag von 1961 übernommenen Angaben soweit vorhanden. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Bruttogrundfläche Wohnhaus A auf Fl.St. 8539/1

Grundfläche	9,36m x 11,925m = 111,62m ²	
111,62m ² x 4 Ebenen (KG/EG/OG/DG)	=	446,48 m ²
	BGF_A =	446,00 m²

Bruttogrundfläche Garage B auf Fl.St. 8539/1

Grundfläche	2,40m x 5,80m = 13,92m ²	
13,92m ² x 1 Ebene (EG)	=	13,92 m ²
	BGF_B =	14,00 m²

Bruttogrundfläche Garage C auf Fl.St. 8563/49

Grundfläche	ca.2,75m x 5,80m = 15,95m ²	BGF_C =	16,00 m²
-------------	--	--------------------------	----------------------------

Wohnhaus A: Wohnfläche

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raumteilbezeichnung (+/-)	ermittelte Fläche (m ²)	Wohnwert -faktor	Wohnfläche (Raum) (m ²)	
Erdgeschoss (W1)						
1	Wohnzimmer	+	gesamt	22,85	1,0	22,85
2	Eltern	+	gesamt	16,06	1,0	16,06
3	Kinderzimmer	+	gesamt	11,27	1,0	11,27
4	Esszimmer	+	gesamt	8,54	1,0	8,54
5	Küche	+	gesamt	9,44	0,5	9,44
6	Bad	+	gesamt	4,26	1,0	4,26
7	WC	+	gesamt	2,00	1,0	2,00
8	Flur I	+	gesamt	4,29	1,0	4,29
9	Flur II	+	gesamt	3,16	1,0	3,16
10	Besenschrank	+	gesamt	0,38	1,0	0,38
				WFI - EG	=	82,25
				./. 3% Putzabschlag	./.	2,47
					=	79,78
				EG →	Ansatz	80,00m²

Obergeschoss (W2)

Aufteilung W2 wie W1/EG	WFI - OG	=	82,25
	zzgl. Balkon (zu ½)	+	2,85
	Zwischensumme	=	85,10
	./. 3% Putzabschlag	./.	2,55
		=	82,55
	OG →	Ansatz	82,00m²

Dachgeschoss (W3)

Für das Dachgeschoss liegen keine Grundrisse vor. Der Zutritt war nicht möglich. Deshalb wird die Wohnfläche hier überschlägig aus den Gebäudeaußenmaßen abgeleitet. DG: 111,62m² ./. 35% Wandanteil +Schrägen = ca. 72,00m²			
	DG →	Ansatz	72,00m²

Wohnfläche A gesamt	WFL A ~ 234,00 m²
----------------------------	--------------------------

5. Mieten

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Mieten, die neben dem Mietspiegel der Stadt Würzburg u.a. durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet sowie durch die Erfahrungswerte der Sachverständigen gestützt werden. Die Einordnung in den offiziellen Mietspiegel der Stadt Würzburg ergibt bei Zugrundelegung der objektspezifischen Gegebenheiten eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von ca. € 8,20/m² bei einer Mietpreisspanne von +/- 23% (dh. € 5,45 bis € 9,99).

Die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Objekt wird unter Berücksichtigung der gegebenen Randbedingungen wie folgt eingeschätzt:

<u>Wohnhaus (A):</u>	auf Fl.St. 8539/1	monatlich
Wohnung W1/EG: mit Gartennutzung	80m² x 8,90 €/m²WFL	= 712,00 €
Wohnung W2/OG: mit Balkon	82m² x 8,50 €/m²WFL	= 672,40 €
Wohnung W3/DG:	72m² x 7,00 €/m²WFL	= 504,00 €
<u>Garage (B)</u>		= 40,00 €
	Gesamtmieteinnahme Fl.St. 8539/1	= 1.928,40 €/mtl.

<u>Garage (C)</u>	auf Fl.St. 8563/49	= 50,00 €
--------------------------	---------------------------	-----------

6. Verkehrswertermittlung

Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194) folgender Flurstücke
zum Qualitätsstichtag 16.08.2024 eingeschätzt:

Fl.St. 8539/1 - 97084 Würzburg, Eli-Michler-Str.33	bebaut mit einer Doppelhaushälfte + Einzelgarage
Fl.St. 8563/49 - 97084 Würzburg, Nähe Hungriger Bühl	bebaut mit einer Reihengarage
1/40-MEA an Fl.St. 8563/53 - 97084 Würzburg, Nähe Hungriger Bühl	Garagenhof, Gemeinschaftsfläche

Grundbuch Amtsgericht Würzburg für Heidingsfeld, Blatt 18591

Verfahrenswahl und Begründung

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. D.H. es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Übliche Bewertungsmethoden:

A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjekts, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels u.a.) in Betracht.

C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren, das auf den Wert des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u.a. angewendet.

Ergebnis:

Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet das Vergleichswertverfahren aus weil anwendbare Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Das Objekt ist sowohl zur Eigennutzung (z.B. Hauptwohnung zzgl. Vermietung) als auch zur vollständigen Vermietung geeignet.

Daher werden Sach- und Ertragswert gleichermaßen berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Der amtliche Bodenrichtwert liegt lt. Nachfrage beim Gutachterausschuss der Stadt Würzburg für den Bereich der Bewertungsgrundstücke

bei 390,00 €/m² inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2024)

Das Hausgrundstück Fl.St. 8539/1 wird über eine schmale Stichstraße (ohne Wendeplatz) erschlossen.

	<p>Fl.St. 8539/1 (567m²) Hausgrundstück</p> <p>567m² x € 390,00 → € 221.130,00</p>
<p>Bodenwert für Fl. Nr. 8563/49 → 390,00 €/m² 16m² x € 340,00 = € 5.440,00 → rd. € 6.240,00</p>	
<p>Bodenwert für Fl. Nr. 8563/53 → 390,00 €/m² 339m² x € 390,00 = € 132.210,00 Anteiliger Bodenwert für 2/40-MEA € 132.210,00 : 40 x 2 = € 6.610,50 → rd. € 6.600,00</p>	

6.2 Das Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39.

Nach Maßgabe des §7 Abs.2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

6.2.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Gesamtnutzungsdauer (§4 (2) ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an üblicherweise genutzt werden kann.

Fl.St. 8539/1	<i>GND Wohnhaus (A) – 80 Jahre</i>	<i>GND Garage (B) – 40 Jahre</i>
Fl.St. 8563/49	<i>GND Garage (C) – 40 Jahre</i>	

Gebäudealter (§4 (1) ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Fl.St. 8539/1	<i>Wohnhaus (A) – GA = 62 Jahre</i>	<i>Garage (B) – GA = 47 Jahre (>40J)</i>
Fl.St. 8563/49	<i>Garage (C) – GA = 62 Jahre (>40J)</i>	

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohngebäude (A) wurde 1961 gebaut, 1962 bezogen und nur geringfügig modernisiert.

Somit ergibt sich folgender Ansatz:

$$\text{Baujahr} + \text{Gesamtnutzungsdauer} \text{ ./. Jahr der Wertermittlung} = (\text{übliche}) \text{ Restnutzungsdauer}$$

$$1962 + 80 \text{ Jahre} \text{ ./. } 2024 \Rightarrow 18 \text{ Jahre}$$

Wohnhaus (A): Erfolgte Modernisierungen innerhalb der letzten 20 Jahre	
Erneuerung der Fenster	1,0P von 2,0P
Erneuerung der Heizung	1,5P von 2,0P
Erneuerung des Innenausbaus	0,5P von 2,0P
	3,0 Modernisierungspunkte

Bei einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und Ansatz von 3 Modernisierungspunkten ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Die Garagen (B) und (C) sind älter als 40 Jahre.

Hier wird die Restnutzungsdauer nur noch mit dem Mindestansatz von 10% der Gesamtnutzungsdauer $40 \text{ Jahre} \times 10\% = \text{RND } 4 \text{ Jahre}$ zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) haben lt. ImmoWertV die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für <u>Wohnhaus (A)</u> – Fl.St. 8539/1 auf Basis der Bruttogrundfläche					
Wägungsanteile der Gebäudestandards					
Bauteile	Vorhand. Standard	%- Anteil x NHK*)			Summe
Außenwände	1	23% x € 655,00	=	€	150,65
Dach	2-3	15% x € 780,00	=	€	117,00
Fenster/Außentüren	3	11% x € 835,00	=	€	91,85
Innenwände/Innentüren	2	11% x € 725,00	=	€	79,75
Decken/Treppen	3	11% x € 835,00	=	€	91,85
Böden	2-3	5% x € 780,00	=	€	39,00
Sanitär	2-3	9% x € 780,00	=	€	70,20
Heizung	3	9% x € 835,00	=	€	75,15
Sonstige technische Einrichtungen	2-3	6% x € 780,00	=	€	46,80
NHK 2010 Grundwert			∑	= €	762,25

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.11
1	23,0 %	€ 655,00
2	11,0 %	€ 725,00
2-3	35,0 %	€ 780,00
3	31,0 %	€ 835,00

Wohnhaus (A) - NHK 2010 Grundwert = 762,25 €/m² (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RNDmod. 24 Jahre; bei <=3 Mod.Punkt

• Doppelhaus	x 0,94	= 716,52 € (NHK 2010)
• BPI (Baupreisindex 05/24)	x 1,827	= <u>1.309,08 € (NHK WEST)</u>

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Garage (B) – Fl.St. 8539/1 auf Basis der Bruttogrundfläche

NHK 2010 Grundwert = 245,00 €/m² BGF, inkl. Baunebenkosten (BNK) 11% + USt. Gesamtnutzungsdauer (GND) 40 Jahre, RND geschätzt 4 Jahre (10% = Mindestansatz)

• BPI (Baupreisindex 05/24)	x 1,827	= <u>447,62 € (NHK WEST)</u>
-----------------------------	---------	-------------------------------------

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Garage (C) – Fl.St. 8563/49 auf Basis der Bruttogrundfläche

NHK 2010 Grundwert = 245,00 €/m² BGF, inkl. Baunebenkosten (BNK) 11% + USt. Gesamtnutzungsdauer (GND) 40 Jahre, RND geschätzt 4 Jahre (10% = Mindestansatz)

• Reihengarage	x 0,90	= 220,50 € (NHK 2010)
• BPI (Baupreisindex 05/24)	x 1,827	= <u>402,85 € (NHK WEST)</u>

Baupreisindex

Die Berechnungsgrundlagen und die damit verbundenen NHK-Werte beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird über den vom statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude berücksichtigt.

*Der Baupreisindex zum Stichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt: **BPI (05/24) = 1,827***

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Für Fl.St. 8539/1 werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 5% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Fl.St.8539/1	Wohnhaus (A) RNDmod. 25 Jahre/GND 80 Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,3125
	Garage (B) RND 4 Jahre/GND 40 Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,10
Fl.St.8563/49	Garage (C) RND. 4 Jahre/GND 40 Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,10

Sachwertfaktoren (§39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts und in Abstimmung mit Grundstücksmarktbericht und Sprengnetter-Fachdatenbank wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 1,3 eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1.	besonderen Ertragsverhältnissen
2.	Baumängeln und Bauschäden
3.	baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4.	Bodenverunreinigungen
5.	Bodenschätzen
6.	grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Erforderliche Reparaturen

Für den aktuellen Reparaturbedarf an Wohnhaus (A) und Garage (B) wird eine überschlägige Schätzung der direkt erforderlichen Aufwendungen als Pauschale zugrunde gelegt.

Es wird unterstellt, dass die Höhe des Abschlags ausreichend ist, solche Reparaturen auszuführen, die zur Verwirklichung der geschätzten Restnutzungsdauer notwendig sind.

Fl.St.8539/1	boG Kleinreparaturen, (pauschal) => ca. € 30.000,00 (hier Ansatz 5% der Herstellungskosten = € 600Tsd. x 0,05)
---------------------	---

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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 Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und der darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin - ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung - angesetzt sind.

6.2.2 Ermittlung der Gebäudewerte auf Fl.St. 8539/1 - Hausgrundstück

Gebäude	Wohnhaus (A)	Garage (B)
Baujahr (Erstbezug)	1962	1977
Baujahr fiktiv (NR (A): 2024 + 24 - 80=1968)	1968	
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none"> Brutto-Grundfläche (BGF) 	446,0 m ²	14,0 m ²
Baupreisindex (BPI) Stand 05/24 (umgerechnet/Basis 2010)	182,7	182,7
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 19-20) <ul style="list-style-type: none"> NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag 	716,52 € 1.309,08 €	245,00 € 447,62 €
Herstellungswert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> Normgebäude Zu- bzw. Abschläge - Zuschlag für Kellertreppe ¹⁾ - Zuschlag für Balkon ²⁾ 	583.849,68 € + 4.000,00 € + 7.000,00 €	6.266,68 € ---
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	594.849,68 €	6.266,68 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> Gesamt-/Restnutzungsdauer mod. (GND) / (RND mod. *) x Alterswertminderungsfaktor 	(linear) 80/24) x 0,3125	(linear) 40/4 x 0,10
Zeitwert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> Gebäude (bzw. Normgebäude) 	178.454,90 €	626,67 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	178.454,90 €	626,67 €

*) mod. RND, s. Seite 19

Nebenrechnungen:

<i>Kellertreppe</i> ¹⁾ <i>mit Rampe:</i>	9 x € 250,00x1,827 = € 4.110,75	ca. € 4.000,00
<i>Balkon:</i> ²⁾	<i>Platte:</i> 5,7m ² x € 500,00x1,827 = € 5.206,95 <i>Geländer:</i> 7,0lfm x € 150,00x1,827 = € 1.918,35 € 7.125,30	ca. € 7.000,00

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohnhauses (A)	178.454,90 €
	+ 626,67 €
Wert der Garage (B)	= 179.081,57 €
Wert der Außenanlagen (pauschal ca. 5% der Gebäudezeitwerte)	+ 9.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 188.081,57 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 221.130,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 409.211,57 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹⁾	x 1,3
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 531.975,05 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen → 5% der Gebäudeherstellungswerte	<u>./.</u> 30.000,00 € = 501.975,05 €
Sachwert des Grundstücks Fl.St. 8539/1	<u>rd. 502.000,00 €</u>

¹⁾Der Sachwertfaktor wurde unter Berücksichtigung der objektspezifischen Randbedingungen mit Hilfe der Sprengnetter-Fachdatenbank sowie weiterer Recherchen eingeschätzt.

6.2.3 Ermittlung der Gebäudewerte auf Fl.St. 8563/49 - Garagenanlage

Gebäude	Garage
Baujahr	1962
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	16,0 m ²
Baupreisindex (BPI) Stand 05/24 (umgerechnet/Basis 2010)	182,7
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 20) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	220,50 € 402,85 €
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu- bzw. Abschläge	6.445,60 € ---
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	6.445,60 €
Alterswertminderung • Gesamt-/Restnutzungsdauer mod. (GND) / (RND mod. *) • x Alterswertminderungsfaktor	(linear) 40/4 x 0,10
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude)	644,56 €
Gebäudewert Garage (inkl. BNK)	644,56 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.240,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 6.884,56 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 6.884,56 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen → ca. 5% des Gebäudeherstellungswertes	<u>./.</u> 325,00 € = 6.559,56 €
Sachwert des Grundstücks Fl.St. 8563/49	<u>rd. 6.500,00 €</u>

6.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der **Ertragswert** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der **vorläufige Ertragswert** wird auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 Abs.1, der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 Abs.3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinses im Sinne des §33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des §7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ertragswertermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Erläuterung der verwendeten Wertansätze

Rohertrag (§31 Abs.2 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Reinertrag (§31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des §556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

<u>Verwaltungskosten</u> <i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2024</i>	<i>jährlich je Wohneinheit</i> € 420,00 <i>3 x € 420,00</i> = € 1.260,00 <i>jährlich je Garage</i> € 46,00
∑ Verwaltungskosten p.a.	= € 1.306,00

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

<u>Instandhaltungskosten</u> Lt. Sprengnetter, Marktdata, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2024	Wohnnutzung € 13,80 p.a. je m ² Wohnfläche 234m ² x € 13,80 = € 3.229,20 für Garage jährlich € 104,00
Σ Instandhaltungskosten p.a.	= € 3.333,20

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen, vorübergehenden Leerstand, evtl vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten und Kosteneiner Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

<u>Mietausfallwagnis</u> Lt. Sprengnetter, Marktdata, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8	jährlich 2% des Rohertrags € 23.140,00 x 2% € 462,80
Σ Mietausfallwagnis p.a.	= € 462,80

Zusammenstellung der Werte	
Verwaltungskosten	= € 1.306,00
Instandhaltungskosten	+ € 3.333,20
Mietausfallwagnis	+ € 462,80
Σ Bewirtschaftungskosten p.a.	= € 5.102,00

Die Bewirtschaftungskosten für Fl.St.8539/1 addieren sich zu einer Summe von ca. € 5.100 (p.a.) und werden im Ertragswertverfahren mit (aufgerundet) 22% der Netto-Kaltmiete angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten für Fl.St.8563/49 addieren sich zu einer Summe von ca. € 162,00 (p.a.).

Liegenschaftszinssatz (§21 Abs.2 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinsen werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27-34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Würzburg veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023 Auswertungen zu Liegenschaftszinsen. Der Liegenschaftszins wird für Ein-bis Dreifamilienhäuser bei einer Restnutzungsdauer von 21-40 Jahren mit einer Spanne von 0,25-1,98 und im Mittel mit LZ=1,1 angegeben. Dieser Ansatz wird nach weiteren Recherchen – auch in der Sprengnetter-Fachdatenbank - als angemessen eingeschätzt und im Gutachten zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer , Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Besonderheiten siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“

Ermittlung des Ertragswerts für Fl.St. 8539/1 - Hausgrundstück

Einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	(Netto-Kalt-)Miete		
			monatlich	jährlich
	(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
Wohnhaus (A) -W1	~ 80,00	~ 8,90	712,00	8.544,00 €
W2	~ 82,00	~ 8,20	672,40	8.068,80 €
W3	~ 72,00	~ 7,00	504,00	6.048,00 €
Garage (B)			40,00	480,00 €
		Σ=	1.936,20	23.140,80 €
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				23.140,80 €
Bewirtschaftungskosten	22,00%			- 5.090,98 €
jährlicher Reinertrag				18.049,82 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	1,1%	von	221.13000 €	- 2.432,43 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 15.617,39 €
Vervielfältiger bei p = 1,1% Liegenschaftszinssatz n = 24 Jahre Restnutzungsdauer				x 20,993
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 327.855,95 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 221.130,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 548.985,95 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen → 5% der Gebäudeherstellungswerte				<u>./. 30.000,00 €</u> = 518.985,95 €
Ertragswert des Grundstücks Fl.St. 8539/1				rd. 519.000,00 €

Ermittlung des Ertragswerts für Fl.St. 8563/49 - Reihengarage

Einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	(Netto-Kalt-)Miete		
			monatlich	jährlich
	(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
Garage (C)			50,00	600,00 €
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				600,00 €
Bewirtschaftungskosten	12,00%		-	72,00 €
jährlicher Reinertrag				528,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	1,1 % von 6.240,00 €		-	68,64 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 459,36 €
Vervielfältiger bei p = 1,1% Liegenschaftszinssatz, n = 4 Jahre Restnutzungsdauer				x 3,892
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 1.787,83 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 6.240,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 8.027,83 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen → 5% des Gebäudeherstellungswertes				./. 325,00 € = 7.352,55 €
Ertragswert des Grundstücks Fl.St. 8563/49				rd. 7.000,00 €

7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

7.1 Verkehrswert Fl. Nr. 8539/1 - Hausgrundstück

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich sowohl am Sachwert als auch am Ertragswert orientieren.

Die ermittelten Werte für das bebaute Fl.St. 8539/1 betragen:

		Gewicht (i.d.R)		
Sachwert	502.000,00 €	1	(1 - 2)	502.000,00 €
Ertragswert	519.000,00 €	1	(0,5 -1)	519.000,00 €

2 1.021.000,00 €

Gewichteter vorläufiger Verkehrswert 1.021.000,00 € / 2 = 510.500,00 €
 rd. 511.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (A) und Garage (B) **bebaute FlSt. 8539/1** zu 0,0567ha, in **97084 Würzburg, Elli-Michler-Str.33** wird zum Qualitätsstichtag **16.08.2024** eingeschätzt mit:

511.000,00 €

7.2 Verkehrswert Fl. Nr. 8563/491 - Reihengarage

Die ermittelten Werte für das bebaute Fl.St. 8563/49 betragen:

Sachwert	6.500,00 €
Ertragswert	7.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (A) **bebaute FlSt. 8539/1** zu 0,0339ha, **in 97084 Würzburg, Eli-Michler-Str.33** wird zum Qualitätsstichtag **16.08.2024** - nach dem Ertragswert - eingeschätzt mit:

7.000,00 €

7.3 Verkehrswert 2/40-MEA an Fl. Nr. 8563/53 - Garagenhof

Der Garagenhof ist eine asphaltierte Fläche.
Im Randbereich zu den Garagen breitet sich Pflanzenwuchs aus.

Bodenwertanteil 2/40-MEA an Fl. Nr. 8563/53	→	6.600,00 €
<u>Zuschlag für bestehende Befestigung</u>	+	400,00 €
		rd. 7.000,00 €

Der Verkehrswert für den 2/40-Miteigentumsanteil an **FlSt. 8563/53** zu 0,0339ha, **in 97084 Würzburg, Am Hungrigen Bühl** wird zum Qualitätsstichtag **16.08.2024** eingeschätzt mit:

7.000,00 €

8. Schlussbemerkung

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Veitshöchheim, den 05.09.2024



Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)
ImmoSchadenbewerter (geprüft nach Sprengnetter)

Anhang:

Literaturverzeichnis

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelwertV, Bundesanzeiger Verlag

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2805)

ImmoWertA Muster-Anwendungshinweise zur ImmobilienwertV – finale Fassung veröffentlicht am 20. September 2023 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. 1 S. 1728)

WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 (Kapitel 2.12.4)

4. Amtlicher Lageplan
M 1 : 1000

(Maßstab ist durch Kopieren verzerrt)



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

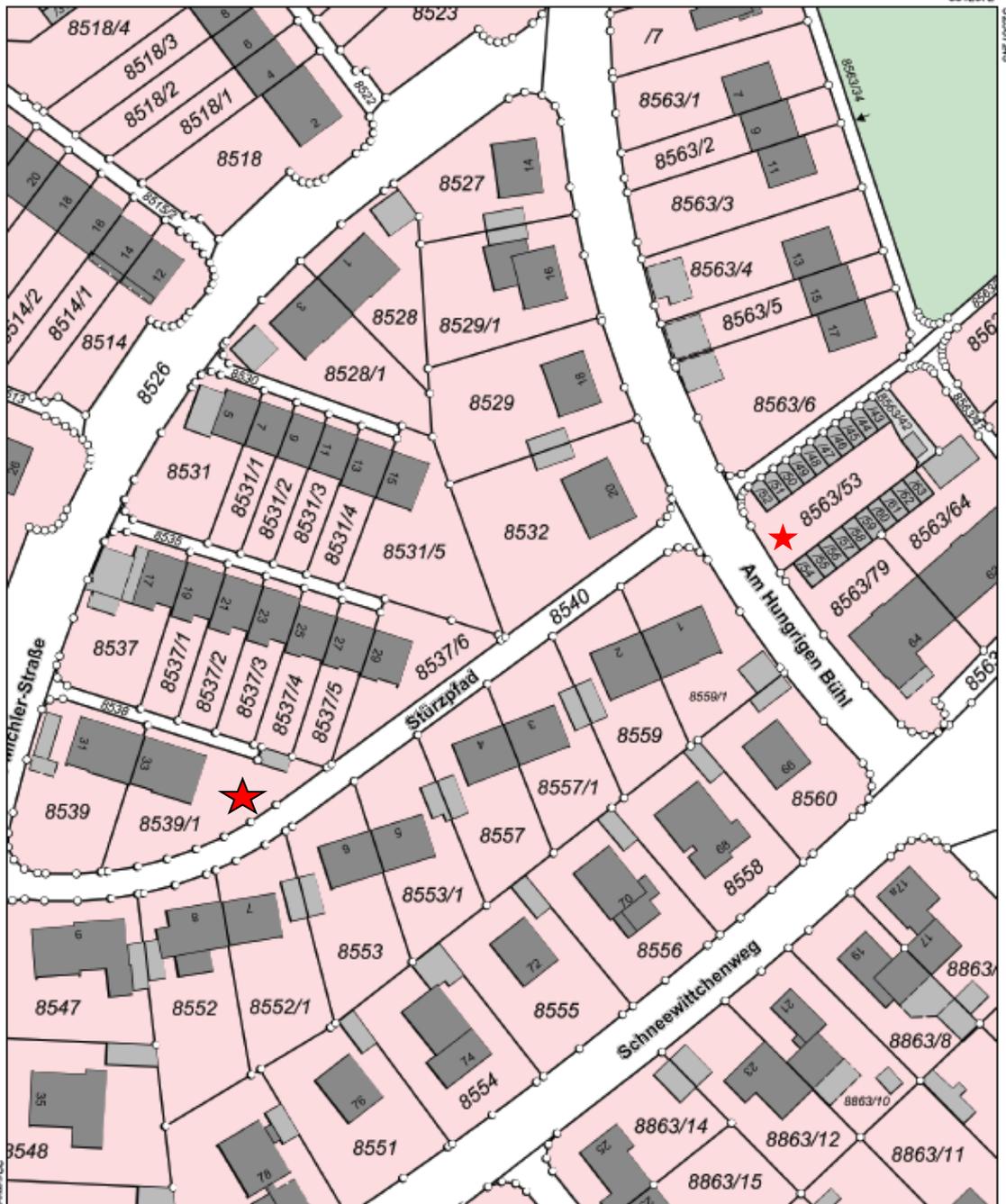
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 17.08.2024

Flurstück: 8539/1
Gemarkung: Heidingsfeld

Gemeinde: Stadt Würzburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Unterfranken



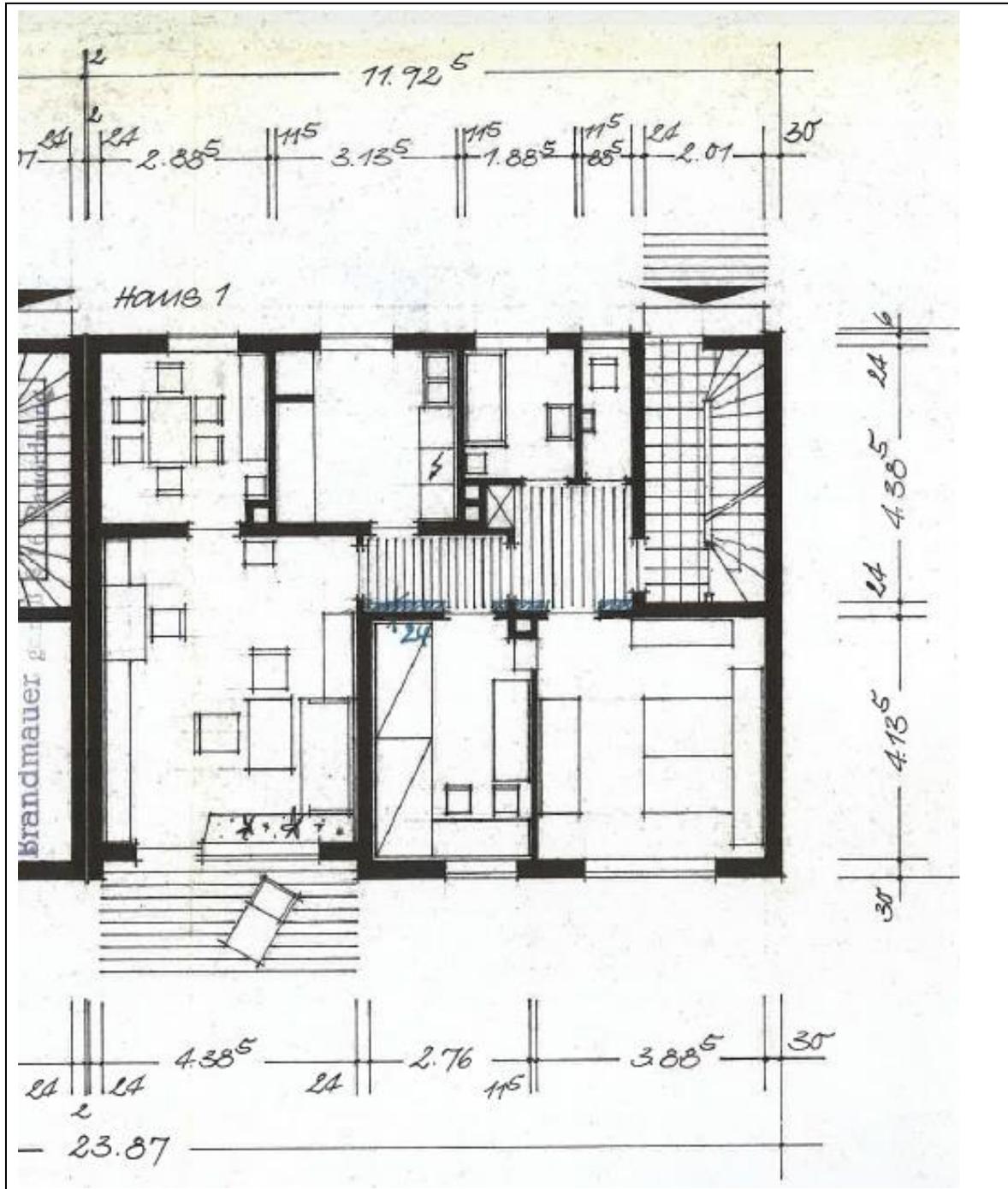
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

5. Bauzeichnung

Wohnhaus (A) auf Fl.St. 8539/1

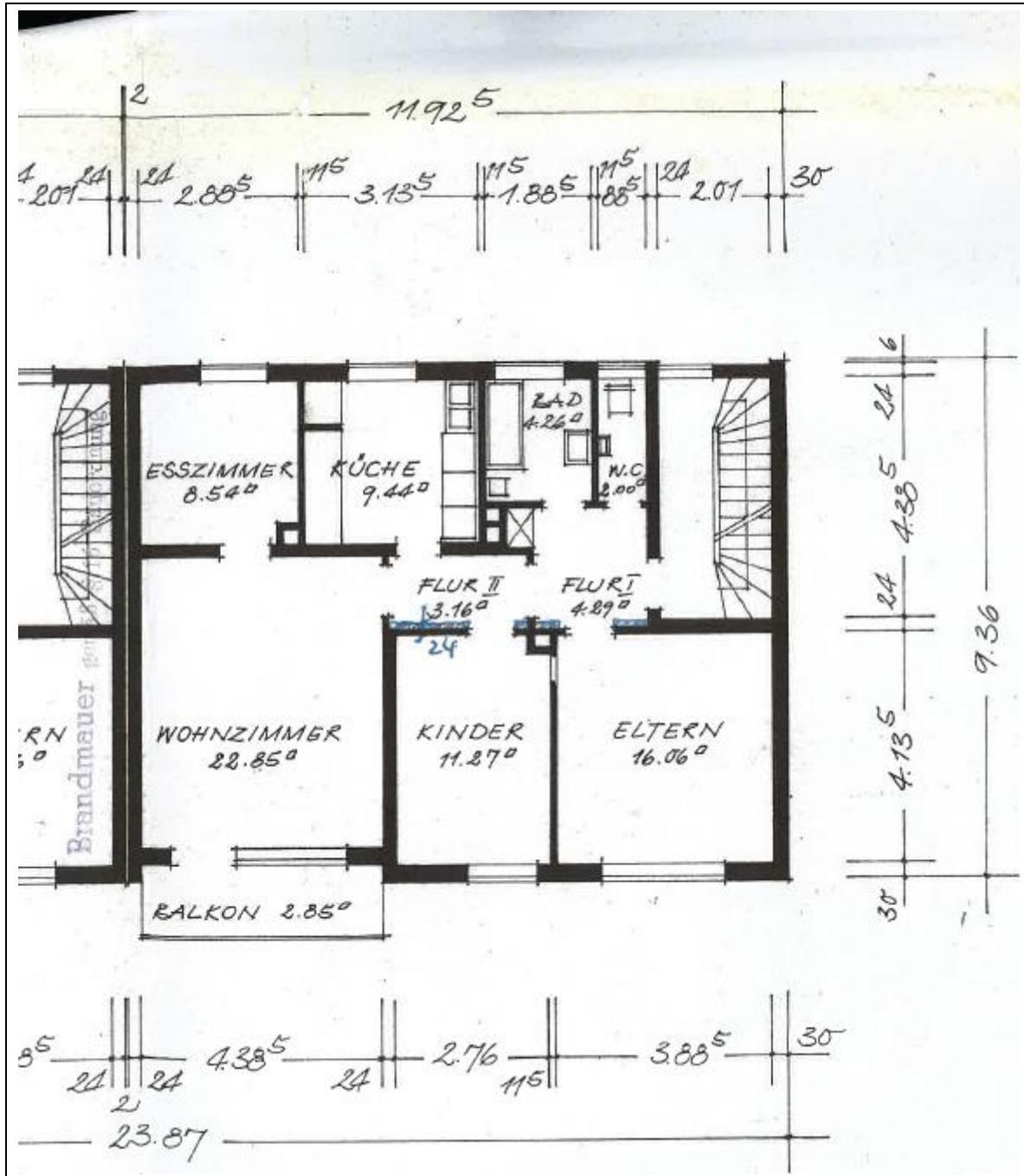
Hier: Erdgeschoss



5. Bauzeichnung

Wohnhaus (A) auf Fl.St. 8539/1

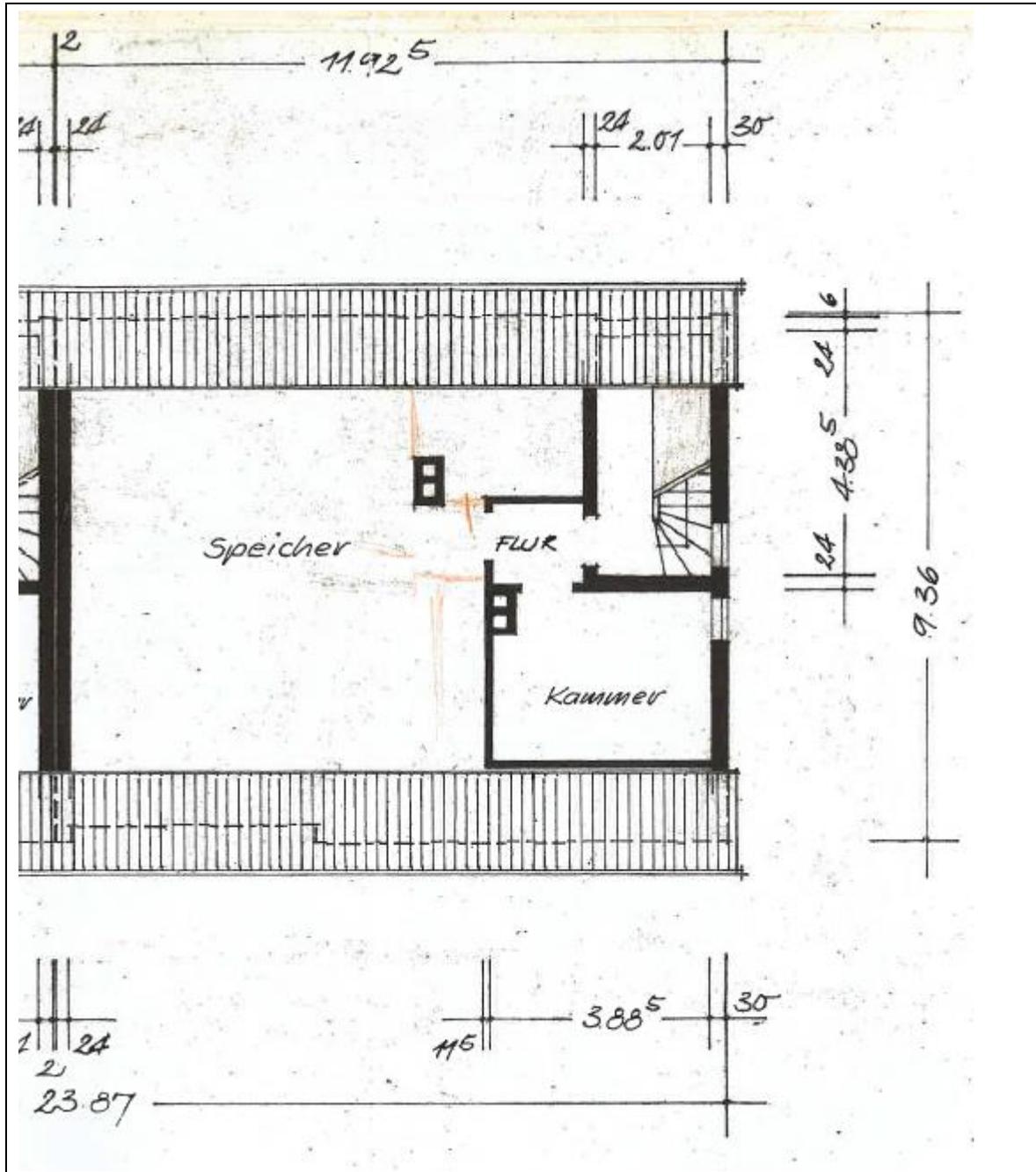
Hier: Obergeschoss = Wohnung W2



5. Bauzeichnung

Wohnhaus (A) auf Fl.St. 8539/1

Hier: Dachgeschoss = Wohnung W3



Das Dachgeschoss ist heute ausgebaut. Pläne dazu existieren nicht.

6.. Fotos



Hauszugang + Garage (B)



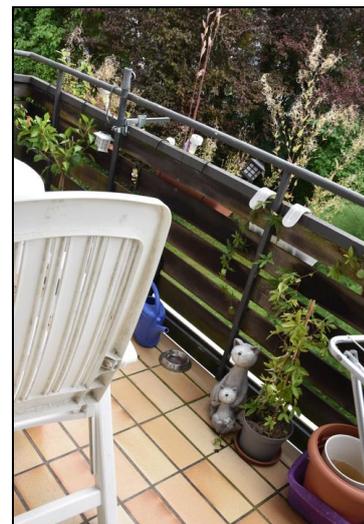
Gartenseite/Wohnhaus (A)



Kellertreppe innen



Kellertreppe außen



Balkon/OG