

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg  
-Vollstreckungsgericht-  
Ottostr.5  
97070 Würzburg

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des **Fl.St. 18** in **97773 Aura i.S., Gasse 7A** und  
des **½-Miteigentumsanteils an Fl.St.21 (Nähe Gasse)**,  
zum Qualitätsstichtag 01.09.2025



Der Verkehrswert des bebauten **Fl.St. 18** wird eingeschätzt mit

**274.000,00 €**

Der Verkehrswert des ½-MEA an **Fl.St. 21** wird eingeschätzt mit

**550,00 €**

**2K 78/24**

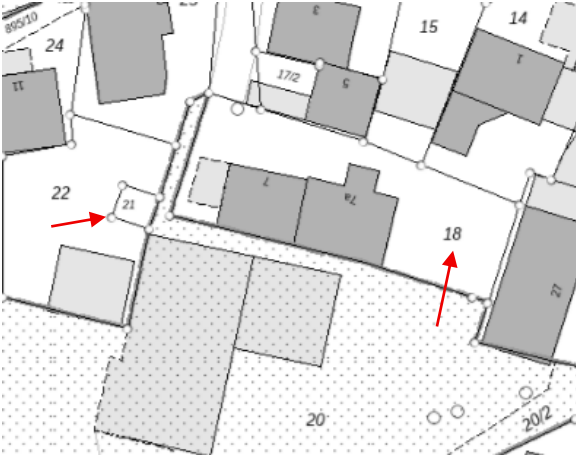
Fertigstellung 10.09.2024

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält **26 Seiten**, zudem **Anlagen** (Lagepläne, Blatt 27-35).  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Geschäftszeichen 2K 78/24**

**1. Zusammenstellung wesentlicher Daten**

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1.3 Eigentümer	XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
1.4 Auftragsinhalt	<b>Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung</b>
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	<b>BauGB</b> – Baugesetzbuch, <b>BauNVO</b> - Baunutzungsverordnung <b>ImmoWertV</b> – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 <b>WertR</b> – Wertermittlungsrichtlinien <b>Sprengnetter, Dr. Hans Otto:</b> Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII <b>Kleiber,</b> Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekte	1) Flst. 18, bebaut mit Wohnhaus A, Wohnhaus B und Carport C 2) ½-MEA an Fl.St.21 
1.7 Ortstermin/Qualitätsstichtag:	Montag, 01.09.2025
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

**Inhaltsverzeichnis**

Seite 3

<b>1. Zusammenstellung wesentlicher Daten, Grundlagen</b>	Seite 2
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	Seite 4-6
<b>3. Gebäudebeschreibungen</b> (Haus A + B, Carport C, Außenanlagen)	Seite 7-11
<b>4. Mieten</b>	Seite 12
<b>5. Berechnungen</b>	Seite 12-13
<b>6. Verkehrswertermittlung</b>	Seite 14-25
<b>Verkehrswerte + Schlussbemerkung</b>	Seite 26
<b>Anhang</b> (Lageübersichten, Planauszüge, Fotos)	Seite 27-35

**Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen**

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind u.a.:

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

---

Landratsamt Main-Spessart, Frau Gottsmann

- Bauordnungs- und Bauplanungsrecht
- Planunterlagen zu den Gebäuden

---

Landratsamt Main-Spessart, Frau Scherer

- Anfrage zu Altlasten bzw. Verdachtsmomenten

---

Verwaltungsgemeinschaft Burgsinn, Bauamt, Herr Volpert

- Bauordnungs- und Bauplanungsrecht
- Planunterlagen zu den Gebäuden
- Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen

---

Kaminkehrer Michael Schmitt, 97794 Rieneck, 0160/8942221

- Auskunft zu Heizanlage und Kamin
-

## 2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

<b>Lage</b>	
Bundesland/Bezirk/Landkreis:	Bayern/Unterfranken/Main-Spessart
Ort und Einwohnerzahl:	Aura i.Sinngrund ca. 930 Einwohner Vor Ort Kindergarten + Grundschule sowie begrenzte Einkaufsmöglichkeiten im Dorfladen und in der Bäckerei; Ärzte, Apotheken, etc. im weiteren Umfeld, Busverbindung nach Gemünden
Entfernungen:	Würzburg ca. 64,0 km (ca. 60 min. Fahrzeit) Gemünden a.M. ca. 22,0 km (ca. 25 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	in Ortsmitte
Lagequalität:	mittel
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzung
Immissionen:	während des Ortstermines waren keine außergewöhnlichen Immissionen feststellbar;
<b>Gestalt und Form</b>	
Fl.Nr. 18	Grundstücksgröße: 555m <sup>2</sup> , Bemerkung: fast rechteckig
Fl.Nr. 21	Grundstücksgröße: 20m <sup>2</sup> , Bemerkung: rechteckig
<b>Erschließung</b>	
Straßenart	am Ende einer Sackgasse, asphaltiert, keine Gehwege; Parken im Straßenraum nicht möglich
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser, Kanal aus öffentlicher Versorgung;
Grenzverhältnisse; nachbarliche Gemeinsamkeiten	Die Wohngebäude A + B stehen auf der Grenze zu Fst.20. Das Flst. 21 - welches zu ½ dem Eigentümer des Flst.22 gehört - ist völlig getrennt vom Hausgrundstück Flst.18. siehe Übersicht Seite 6
Baugrund, Grundwasser <sup>1</sup>	normaler Baugrund vorausgesetzt

<sup>1</sup> 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 Aura i. Sinngrund, Blatt 3334 bestehen folgende Eintragungen:
Abt. II/1 Fl.St.18, 1/2-MEA Fl.St.21	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg-AZ: 2K 78/24); eingetragen am 09.01.2025.“

*\*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.*

### Öffentlich-rechtliche Situation

#### Bauplanungs- + Bauordnungsrecht (Flst.18)

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Das Flurstück ist nicht von laufenden Verfahren betroffen.
Nutzungsart:	Mischgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe des Landratsamts Main-Spessart im Innenbereich und <u>nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans</u> . Es unterliegt damit <u>§ 34 BauGB</u> (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	Flst. 18 baureifes Land

#### Anmerkung:

Für den Altbau (A) standen keine Bauzeichnungen zur Verfügung. Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden überschlägig aus dem Lageplan M 1:500 entnommen.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

### Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Burgsinn sind keine Verbesserungsmaßnahmen geplant.
---------------------------------	---

### Bodenbelastungen

Die Nachfrage bei der VG Burgsinn sowie beim Landratsamt Main-Spessart brachte keine Verdachtsmomente oder Erkenntnisse. Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Im vorliegenden Gutachten werden <u>ungestörte Bodenverhältnisse</u> 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 (Flst.18)

Haus (A) ist vermietet. Die aktuelle Warmmiete beträgt € 650,00/Monat.  
 Die Kaltmiete wird mit € 450,00/Monat eingeschätzt. Eine Kautions ist nicht hinterlegt.  
 Haus (B) und der Carport werden von der Eigentümerin selbstgenutzt.

## 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

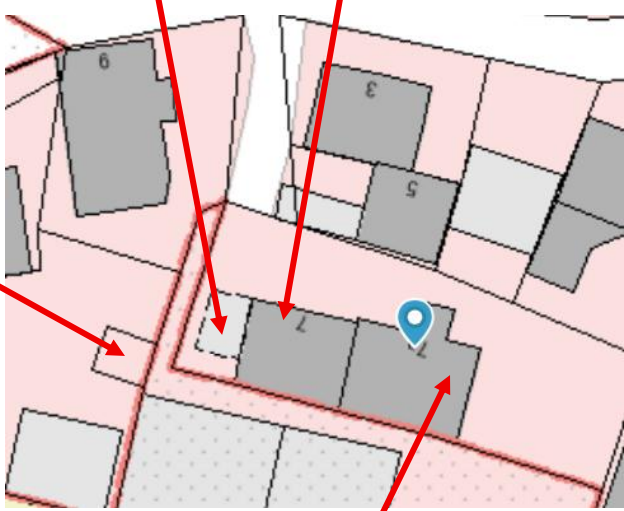
### Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind 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 / 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.

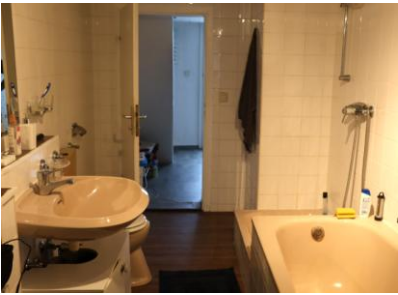
	Carport C	Wohnhaus A (Altbau)							
Flst. 21			<b>Lageübersicht</b> <table><tr><td><b>A</b></td><td>Wohnhaus Nr.7</td></tr><tr><td><b>B</b></td><td>Wohnhaus Nr.7a</td></tr><tr><td><b>C</b></td><td>Nebengebäude</td></tr></table>	<b>A</b>	Wohnhaus Nr.7	<b>B</b>	Wohnhaus Nr.7a	<b>C</b>	Nebengebäude
<b>A</b>	Wohnhaus Nr.7								
<b>B</b>	Wohnhaus Nr.7a								
<b>C</b>	Nebengebäude								
	Wohnhaus B								

**3.1 Wohnhaus Nr. 7 = Altbau (A)****Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)**

	<p><b>Wohnhaus (A) = Gasse 7</b></p> <p><b>Gebäudetyp:</b> Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss = Keller, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss</p>
<b>Baujahr:</b>	unbekannt, lt. Angabe ca. 200 Jahre alt
<b>Modernisierungen:</b>	ab ca. 2020 Teilmodernisierung Elektro und Innenausbau (Böden)
<b>Außenansicht:</b>	Hofseite - Putz + Anstrich; Giebel mit Eternitplatten verkleidet; Rückseite – Fachwerk mit Mauerwerksfüllung, unverputzt

**Ausführung und Ausstattung (A)**

<b>Konstruktionsart:</b>	Fachwerkbau auf Massivsockelgeschoss	
<b>Fundamente:</b>	vermutlich Bruchstein	
<b>Außenwände:</b>	KG: Sandstein-Mauerwerk, sonst Fachwerk mit Mauerwerksfüllung; im Wohnbereich ist lt. Angabe innenseitig Styropor verbaut,	
<b>Innenwände:</b>	Fachwerk, mit Rigips beplankt	
<b>Decken:</b>	Holzbalkendecken, sehr niedrige Kopfhöhen (ca. 1,80 bis 2,0m) ; Ausgleich der Decke über OG mit OSB-Platten (auf alten Dielen)	
<b>Dach:</b>	<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach als Holzkonstruktion
	<b>Dacheindeckung:</b>	Ziegeldeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre in Kunststoff
<b>Treppen:</b>	OG. bis DG	einfache Holzstiege, Handlauf nur wandseitig; keine Treppe zum Spitzboden vorhanden
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, BJ. 2006, z.T. noch alte Holzfenster mit Einfachverglasung, z.T. ältere Holzfenster mit Isolierglas und vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierglas	
<b>Türen:</b>	<b>Hofseite:</b>	Holz-Haustür mit Strukturverglasung, Keller: PVC-Tür mit Verglasung (2x)
	<b>Innentüren:</b>	Holztüren
<b>Elektroinstallation:</b>	Leitungen, Schalter und Steckdosen sind erneuert; kein gesonderter Zähler für Haus (A) vorhanden	
<b>Heizung:</b>	Haus (A) wird über die Ölheizung in Haus (B) mitversorgt. Stahl-Heizkörper mit Thermostaten Ein Energieverbrauchsausweis gem. der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor.	

<b>Sanitär:</b>		<b>Bad/EG:</b> Vinylboden, Wände gefliest, Stand-WC, Waschbecken, Duschwanne (ohne Verkleidung), Badewanne, farbige Sanitär- gegenstände (beige), Waschmaschinenanschluss, Lüftung über Fenster
<b>Fußböden:</b>	Fliesenbelag in Küche und Esszimmer, Vinyl- bzw. Teppichboden in den übrigen Räumen	
<b>Wandbekleidungen:</b>	Putz + Anstrich	
<b>Deckenbekleidungen:</b>	Putz + Anstrich, bzw. mit Holz verkleidet	
<b>Besondere Bauteile</b>	Außentreppe am Hauseingang, 10 Stufen + Podest mit Fliesenbelag, Metallgeländer; seitlich mit Blech verkleidet	

#### Nutzungseinheiten (A)

Keller (= Erdgeschoss)	Keller 1: ehem. Kartoffelkeller, später tiefergelegt, h~2,0m bestehend aus Abstellraum 1, Durchgang in angebauten Flur Keller 2: Raum 1 mit offenem Durchgang zu Raum 2, h~2,0m
OG.	Diele, Küche, Essen, Bad, Wohnen, Schlafen
DG.	Raum 1, Abstellkammer, Raum 2


#### Zustand des Gebäudes (A)

<b>Belichtung/Besonnung:</b>	mittelmäßig
<b>Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:</b>	<i>keine durchgehende Dämmung im Dach vorhanden;</i> im Bereich der ausgebauten Wohnräume z.T. 5cm Styropor.
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>keine sichtbaren Schäden</i></li> </ul>
<b>Grundrissgestaltung</b>	zweckmäßig
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	zu niedrige Kopfhöhen
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Das Gebäude ist in einfachem Standard teilmodernisiert und für Wohnzwecke nutzbar.



### 3.2 Wohnhaus Nr. 7a (B)

#### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (B)

	<p><b>Wohnhaus (B) = Gasse 7a</b></p> <p><b>Gebäudetyp:</b> Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss=Keller, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss</p>
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Modernisierungen:</b>	keine
<b>Außenansicht:</b>	Putz + Anstrich ( <i>Feuchteschäden an der Gartenseite</i> )

#### Ausführung und Ausstattung (B)

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise	
<b>Fundamente:</b>	Beton B25	
<b>Außenwände:</b>	Poroton-Mauerwerk, d=30cm	
<b>Innenwände:</b>	Mauerwerk, d=11,5/24,0cm	
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecken	
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion	Satteldach mit Quergiebel als Holzkonstruktion
	Dacheindeckung:	Ziegeldeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre in Kunststoff
<b>Treppen:</b>	EG. bis DG	offene Holzterasse auf Metallkonstruktion
<b>Fenster:</b>	Fensterelement (PVC/Wärmeschutzglas) über 3 Geschosse sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung (im EG/Wärmeschutzglas), Dachschiebefenster mit feststehendem Unterteil	
<b>Türen:</b>	Hofseite:	Kunststoff-Haustür mit Verglasung
	Innentüren:	Schichtstofftüren, weiß
<b>Elektroinstallation:</b>	übliche Ausstattung aus der Bauzeit mit ausreichend Schaltern und Steckdosen	
<b>Heizung:</b>	<p><u>Öl-Zentralheizung mit Brauchwasserbereitung</u> für Haus A+B</p> <p>Wärmetauscher: Fabrikat Viessmann, Typ Nea 22, Bj. 1992, Nennleistung 27 kW</p> <p>Brenner: Fabrikat Viessmann, Typ Ve I, Bj. 1992</p> <p>Stahl-Heizkörper mit Thermostaten, 3 PVC-Öltanks, je 2000 l</p> <p>Ein Energieverbrauchsausweis gem. der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor.</p>	

<b>Sanitär:</b>		<b>EG/WC:</b> Fliesen an Boden + Wand, Holzdecke, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken mit Unterschrank, farbige Sanitärgegenstände (hellgrau), Lüftung über Fenster
	<b>OG/Bad:</b> Fliesen an Boden + Wand, Holz-decke, Hänge-WC, 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche mit Acryl-Verkleidung (Schiebetür), farbige Sanitärgegenstände (hellgrau), Lüftung über Fenster	
<b>Fußböden:</b>	Küche gefliest, Vinylboden, PVC und Teppich in den übrigen Räumen	
<b>Wandbekleidungen:</b>	Putz + Anstrich, bzw. tapeziert	
<b>Deckenbekleidungen:</b>	Putz + Anstrich, bzw. tapeziert, z.T. Holzdecken	
<b>Besondere Bauteile:</b>	Balkon im OG.,	

### Nutzungseinheiten (B)

EG.	(Anbau) Kellerraum, Öltankraum, Heizraum Diele mit offenem Esszimmer und Küche, Flur, Abstellraum, Wohnen 1, Flur, Wohnen 2, WC
OG.	Vorraum, Wohnen mit Zugang zum Balkon, Bad/WC, Schlafen 1 mit Zugang zum Balkon,
DG.	Vorraum, Schlafen 2, Gast

### Zustand des Gebäudes (B)

<b>Belichtung/Besonnung:</b>	sehr gut
<b>Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:</b>	bauzeittypischer Standard; Dachdämmung mit Styrotect-Platten (N+F, 120mm)
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Putzschäden durch aufsteigende Feuchte an der gartenseitigen Außenfassade</i></li> </ul>
<b>Grundrissgestaltung</b>	großzügig und ansprechend
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Das Wohnhaus ist sehr gepflegt und bietet großzügiges Wohnen.

**3.3 Carport (C)****Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (C)****Carport(C)****Baujahr:** ca. 2019**Ausführung und Ausstattung (C)**

<b>Konstruktionsart:</b>	Holzbauweise
<b>Boden:</b>	Betonsteinpflaster
<b>Dach:</b>	Trapezblechdeckung

**Zustand des Gebäudes (C)**

<b>Bauschäden/-mängel:</b>	• keine
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Der Bauzustand ist gut.

**3.4 Außenanlagen**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
- Wege und Terrasse sind mit Betonsteinpflaster belegt; die Gesamtanlage ist sehr gepflegt.

**Überdachter  
Sitzplatz = Pavillon****Sitzplatz im  
Garten,  
mit Zugang  
zur Wiese  
(unterhalb)**

- niedrige Sockelmauer mit aufgesetztem Holzzaun zur unteren Gartenebene



- 4 Treppenstufen zum Garten (Fliesenbelag ausgeplatzt)

Die Außenanlagen werden mit dem Pauschalansatz von ca. 5% der Gebäudezeitwerte im Sachwert des Grundstückes berücksichtigt (vgl. Simon/Kleiber, Spanne 2-10%).

#### 4. Mieten

Grundlage der Ertragswertermittlung sind für gewöhnlich die marktüblich erzielbaren Mieten, die u.a. durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet gestützt werden.

Die Lage in einem abseits liegenden kleinen Ort mit hoher Eigentümerstruktur vermindert die Anzahl der möglichen Interessenten.

Die marktüblich erzielbare Miete für die zu bewertenden Objekte wird unter Berücksichtigung der Lage, der Eigenart, der Größe und des Zustands daher nach meinen Erfahrungen wie folgt eingeschätzt:

<b>Wohnhaus (A)</b>	ca. 99m <sup>2</sup>	ca. 4,50 €/m <sup>2</sup> WFL/Monat	~ € 450,00
<b>Wohnhaus (B)</b>	ca. 138m <sup>2</sup>	ca. 5,50 €/m <sup>2</sup> WFL/Monat	~ € 750,00
<b>Carport (C)</b>		ca. 25,00 €/Monat	~ € 25,00
		Gesamtmiete/Monat	= € 1.225,00

#### 5. Berechnungen

Für den Altbau A und Nebengebäude C liegen keine Bauzeichnungen vor.

Grundlage für die Berechnung der Bruttogrundflächen sind hier die aus dem Lageplan 1:250 entnommenen Maße.

Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

##### Bruttogrundfläche Wohnhaus A

Grundfläche (überschlägig) 9,50 x 8,00 = 76,00 m <sup>2</sup>
76,00m <sup>2</sup> x 3 Ebenen (EG/OG/DG) = 228,00m <sup>2</sup> → <b>BGF<sub>A</sub> = 228,00m<sup>2</sup></b>

##### Bruttogrundfläche Wohnhaus B

EG: Anbau: 3,0 x 11,11 = 33,33m <sup>2</sup> Haupthaus 8,11 x 11,11 ./. (1,25x3,0) ./. (1,25x4,50)	113,98m <sup>2</sup>
OG: Haupthaus 8,11 x 11,11 ./. (1,25x3,0) ./. (1,25x4,50)	80,65m <sup>2</sup>
DG: wie vor	80,65m <sup>2</sup>
	= 275,28m <sup>2</sup>
	→ <b>BGF<sub>B</sub> ~ 275,00m<sup>2</sup></b>

##### Bruttogrundfläche Carport C

i.M. Grundfläche (überschlägig) 5,50m x 3,50m = 19,25m <sup>2</sup> → <b>BGF<sub>C</sub> = 19,00m<sup>2</sup></b>
--

##### Wohnfläche Wohnhaus A

Es stehen keine Baupläne mit Maßangaben zur Verfügung.

Deshalb wird die Wohnfläche des Altbaus (A) hier überschlägig aus den Gebäudeaußenmaßen abgeleitet und dient nur informativen Zwecken.

A: OG: ca. 76,00m <sup>2</sup> ./. 30% Wandanteil = 53,20m <sup>2</sup> DG: ca. 76,00m <sup>2</sup> ./. 40% Wandanteil = 45,60m <sup>2</sup>
<b>Überschlägig ermittelte Wohnfläche (A) = ca. 99,00m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche Wohnhaus B**

lfd. Nr.	Raumbezeichnung		Raumteilbezeichnung (+/-)	ermittelte Fläche (m²)	Wohnwert -faktor	Wohnfläche (Raum) (m²)
<b>Erdgeschoss (B)</b>						
1	TRH/Essen	+	gesamt	17,36	1,0	17,36
2	Küche	+	gesamt	12,82	1,0	12,82
3	Vorraum 1	+	gesamt	1,90	1,0	1,90
4	Speise	+	gesamt	4,15	1,0	4,15
5	Vorraum 2	+	gesamt	1,71	1,0	1,71
6	WC	+	gesamt	2,28	0,5	2,28
7	Bauherrnraum (lt. Plan)	+	gesamt	8,31	1,0	8,31
					=	<b>48,53</b>
./. 3% Putzabschlag					./.	1,46
<b>WFI - EG</b>					=	<b>47,07</b>
<b>EG →</b>					<b>Ansatz</b>	<b>47,00m²</b>

<b>Obergeschoss (B)</b>						
1	Diele	+	gesamt	8,33	1,0	8,33
2	Wohnen	+	gesamt	20,07	1,0	20,07
3	Bad/WC	+	gesamt	6,52	1,0	6,52
4	Schlafen	+	gesamt	15,66	1,0	15,66
					=	<b>50,58</b>
./. 3% Putzabschlag					./.	1,52
<b>WFI - OG</b>					=	<b>49,06</b>
+ Balkonanteil 1/2 v. 11,43m² *)					+	5,72
					=	54,78
<b>OG →</b>					<b>Ansatz</b>	<b>55,00m²</b>

<b>Dachgeschoss (B)</b>						
1	Vorraum	+	gesamt	6,82	1,0	6,82
2	Kind 1	+	gesamt	17,11	1,0	17,11
3	Kind 2	+	gesamt	13,14	1,0	13,14
					=	<b>37,07</b>
./. 3% Putzabschlag					./.	1,11
<b>WFI - DG</b>					=	<b>35,96</b>
<b>OG →</b>					<b>Ansatz</b>	<b>36,00m²</b>

**Wohnfläche gesamt Haus (B)**

**138,00m²**

\*) Balkon 1: 3,06 x 1,50 = 4,59m²; Balkon 2: 4,56 x 1,50 = 6,84m²  
 → Balkon 1+2 = 11,43m²;

## **6. Verkehrswertermittlung**

### **Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des bebauten **Fl.St.18**  
in **97773 Aura i. Sinngrund, Gasse 7+7a**  
zum Qualitätsstichtag 01.09.2025 eingeschätzt.

Grundbuch Amtsgericht Gemünden a.M. für Aura im Sinngrund, Blatt 3334

### **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.

**Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Bewertungsobjekt Fl.St. 18 der Sachwert der baulichen Anlagen vorrangig.**

## 6.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24-26 der ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.


Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer Weise ermittelt werden.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen so zu ermitteln als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert liegt lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Main-Spessart für den Bereich der Bewertungsgrundstücke (= Dorfgebiet)

**bei 55,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2024)**

	
Objektspezifisch angepasste beitragsfreie Bodenwerte	
<b>Flst. 18:</b> 555m <sup>2</sup> x 55,00 €/m= 30.525,00 €	⇒ <b>ca. € 30.500,00</b>
<b>½-Miteigentumsanteil an Flst. 21:</b> 20m <sup>2</sup> x 55,00 €/m : 2 = 550,00 €	⇒ <b>ca. € 550,00</b>

Das Flst.21 liegt vollständig innerhalb des Flurstücks Nr.22 und ist von Flst.Nr.18 durch einen Grundstückskeil des Flst.20 getrennt.

Vor Ort ist eine Grenzmauer mit dahinterliegender Bepflanzung zu sehen.



## 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.

## 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.

<i>GND Wohnhaus (A) – 80 Jahre</i>	<i>GND Wohnhaus (B) – 80 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.

<i>Wohnhaus (A) – GA &gt; 80 Jahre</i>	<i>Wohnhaus (B) - GA &gt; 33 Jahre</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.

#### Wohngebäude (A):

<b>Erfolgte Modernisierungen</b>	
Teilerneuerung Elektro	1,0P von 2,0P
Teilerneuerung des Innenausbaus	1,0P von 2,0P
=	<b>2,0 Modernisierungspunkte</b>

<b>Interpolation</b>			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	1	2	4
Zeile 1	12	15	21

Bei einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und Ansatz von 2 Modernisierungspunkten ergibt sich für Wohnhaus (A) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

#### Wohngebäude (B):

Bei einem Gebäudealter von 33 Jahren ergibt sich für Wohnhaus (B) eine übliche Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

### Normalherstellungskosten 2010

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

<b>Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für <u>Wohnhaus (A)</u> auf Basis der Bruttogrundfläche</b>					
<b>Wägungsanteile der Gebäudestandards</b>					
Bauteile	Vorhand. Standard	%- Anteil x NHK*)			Summe
Außenwände	1	23% x € 655,00	=	€	150,65
Dach	2	15% x € 725,00	=	€	108,75
Fenster/Außentüren	2	11% x € 725,00	=	€	79,75
Innenwände/Innentüren	2	11% x € 725,00	=	€	79,75
Decken/Treppen	2	11% x € 725,00	=	€	79,75
Böden	3	5% x € 835,00	=	€	41,75
Sanitär	2-3	9% x € 780,00	=	€	70,20
Heizung	1	9% x € 655,00	=	€	58,95
Sonstige technische Einrichtungen	2-3	6% x € 780,00	=	€	46,80

**Σ = € 716,35**

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.01
1	32,0 %	€ 655,00
2	48,0 %	€ 725,00
2-3	15,0 %	€ 780,00
3	5,0 %	€ 835,00

**NHK 2010 Grundwert Haus (A) = 716,35 €/m<sup>2</sup> (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RNDmod. 15 Jahre; bei <=2 Mod.Punkt**

• Fachwerkhaus	x 0,90	= 644,72 €
• einseitig angebaut	x 0,94	= 606,04 € (NHK 2010)
• BPI (Baupreisindex II/2025	x 1,886	= <b>1.142,99 € (NHK WEST)</b>

**Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Wohnhaus (B) auf Basis der Bruttogrundfläche**

**Wägungsanteile der Gebäudestandards**

Bauteile	Vorhand. Standard	%- Anteil x NHK*)			Summe
Außenwände	2	23% x € 762,50	=	€	175,38
Dach	2	15% x € 762,50	=	€	114,38
Fenster/Außentüren	2-3	11% x € 820,00	=	€	90,20
Innenwände/Innentüren	2-3	11% x € 820,00	=	€	90,20
Decken/Treppen	2-3	11% x € 820,00	=	€	90,20
Böden	3	5% x € 877,50	=	€	43,88
Sanitär	3	9% x € 877,50	=	€	78,98
Heizung	2-3	9% x € 820,00	=	€	73,80
Sonstige technische Einrichtungen	3	6% x € 877,50	=	€	52,65

**Σ = € 809,67**

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.01/1.31
2	11,0 %	€ 762,50
2-3	11,0 %	€ 820,00
3	11,0 %	€ 877,50

**NHK 2010 Grundwert Haus (B) = 809,67 €/m<sup>2</sup> (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RND 47 Jahre**

• einseitig angebaut	x 0,94	= 761,09 € (NHK 2010)
• BPI (Baupreisindex II/25)	x 1,886	= <b>1.425,42 € (NHK WEST)</b>

### Baupreisindex

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

*Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt:  
BPI (II/2025) = 1,886*

### 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. 18 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.

<i>Wohnhaus (A) RND mod. 15 Jahre/GND 80 Jahre</i>	<i>= Alterswertminderungsfaktor 0,1875</i>
<i>Wohnhaus (B) RND 47 Jahre/GND 80 Jahre</i>	<i>= Alterswertminderungsfaktor 0,5875</i>

### 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.

*Der Gutachterausschuss Main-Spessart veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht.  
Auswertungen zu Sachwertfaktoren sind nicht erhältlich.*

*Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 0,85 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 wurden, 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) + (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.

<i>Die Kosten für die Ursachenbeseitigung der Feuchteschäden an der gartenseitigen Außenwand des Wohnhauses (B) können nicht seriös geschätzt werden. Um diesen Schaden aber dennoch zu berücksichtigen erfolgt ein pauschaler Abzug einer Wertminderung.</i> <b>boG</b> Wertminderung Feuchteschaden Haus B,	<b>€ 5.000.00</b>
<b>boG</b> Sonstige Kleinreparaturen, z.B. Gartentreppe, etc. (pauschal)	<b>€ 5.000.00</b>

### **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.

## Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren

Gebäude	Wohnhaus A	Wohnhaus B
<b>Baujahr</b>	unbekannt	1992
<b>Baujahr fiktiv</b> (2025 + 15 ./. 80)	1960	---
<b>Berechnungsbasis</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnfläche (WFL)</li> <li>Brutto-Grundfläche (BGF)</li> </ul>	---- 228,00m <sup>2</sup>	---- 275,0 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b> Stand II/25 (umgerechnet/Basis 2010)	1,886	1,886
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 19-20) <ul style="list-style-type: none"> <li>NHK im Basisjahr (2010)</li> <li>NHK am Wertermittlungsstichtag</li> </ul>	606,04 € 1.142,99 €	761,09 € 1.425,42 €
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> <li>Normgebäude</li> <li>Zu- + Abschläge:</li> </ul>	260.601,72 € ---	391.990,50 € ---
<b>Alterswertminderung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND) / (RND mod.)</li> <li>Alterswertfaktor</li> </ul>	(linear) <b>80/15</b> x 0,1875	(linear) <b>80/47</b> x 0,5875
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäude (bzw. Normgebäude)                besondere Bauteile/Einrichtungen:                -Zugangstreppe (A)                - 2 Balkone/OG (B)</li> </ul>	48.862,82 € + 2.000,00 € -----	230.294,42 € ---- + 6.500,00 €
<b>Gebäudewerte</b> (inkl. BNK)	48.862,82 €	236.794,42 €

### \*) Nebenrechnung

*Balkone (1)+(2):* ca. 11m<sup>2</sup> x € 450,00 = € 4.950,00  
 € 4.950,00 x 1,886 : 60J GND x 27J RND = ca. € 4.200,00

*Geländer (1)+(2):* ca. 11lfm x € 250,00 = € 2.750,00  
 € 2.750,00 x 1,886 : 60J GND x 27J RND = ca. € 2.300,00

### Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohngebäudes (A)		48.862,82 €
Wert des Wohngebäudes (B)	+	236.794,42 €
Wert des Carports (C)	+	5.790,00 €
Zwischensumme	=	291.447,24 €
Wert der Außenanlagen (5% pauschal)	+	15.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	<b>306.447,24 €</b>
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.500,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	<b>336.947,24 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	<b>286.405,15 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücks- merkmale (überschlägig geschätzt) <ul style="list-style-type: none"> <li>• boG Kleinreparaturen, siehe Seite 22</li> </ul>	./.	10.000,00 €
	=	276.405,15 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>		<b><u>rd. 276.000,00 €</u></b>

*Nebenrechnung Carport (C):*  
 Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre, Restnutzungsdauer 34 Jahre  
 $19\text{m}^2 \times € 190,00 = € 3.610,00$ ;  
 $€ 3.610,00 \times 1,886: 40\text{J} \times 34\text{J} = € 5.787,19 \rightarrow \text{ca. } € 5.790,00$

### 6.3 Das 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 Begriffe und 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><b>Verwaltungskosten</b></u> <i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2025</i>	<i>Wohngebäude A p.a.</i>	€ 359,00
	<i>Wohngebäude B p.a.</i>	€ 359,00
	<i>jährlich je Stellplatz</i>	€ 47,00
		<u>€ 765,00</u>

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><b>Instandhaltungskosten</b></u> <i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2025</i>	<i>bei Wohnnutzung</i>	€ 14,00 p.a. je m <sup>2</sup> WFL
	<i>99m<sup>2</sup> x € 14,00 =</i>	€ 1.386,00
	<i>135m<sup>2</sup> x € 14,00 =</i>	€ 1.890,00
	<i>jährlich je Stellplatz</i>	€ 16,00
		<u>€ 3.292,00</u>

### Mietausfallwagnis

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

<u>Mietausfallwagnis</u> <i>Lt. Sprengnetter, Marktdaten u. Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8</i>	<i>jährlich 2% des Rohertrags</i> <i>€ 14.760,00 x 2% = € 295,20</i>
--	---

<b>Zusammenstellung der Werte</b>	
Verwaltungskosten	= € 765,00
Instandhaltungskosten	+ € 3.292,00
Mietausfallwagnis	+ € 295,20
<b>Σ Bewirtschaftungskosten p.a.</b>	<b>= € 4.352,20</b>

*Die o.g. Bewirtschaftungskosten werden mit ca. 30% der Netto-Kaltniete im Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.*

### **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 LKR Main-Spessart veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und Auswertungen zu Liegenschaftszinsen sind nicht erhältlich.*

*Der Liegenschaftszins wird auf der Basis bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze sowie weiterer Recherchen in den umliegenden Landkreisen mit 1,5 eingeschätzt.*

### **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 (§4 (3).3 + §4 (3).4 ImmoWertA)**

*siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 18*

### **Restnutzungsdauer (§4 (3).3 + §4 (3).4 ImmoWertA)**

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer; sie ist vielmehrnach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter der Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

### **Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer**

*siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 19*

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichung vom normalen baulichen Zustand, wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

*Hier: siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“, Seite 22*



## Ermittlung des Ertragswerts für Fl.St.18

Einheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	(Netto-Kalt-)Miete		
			monatlich	jährlich
	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Wohnhaus A	~ 99,00	~ 4,50	450,00	5.400,00
Wohnhaus B	~ 135,00	~ 5,50	750,00	9.000,00
Carport C	--	--	25,00	360,00
		Σ=	1.225,00	14.760,00
<b>Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt</b>				<b>14.760,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten ca. 30%				- 4.428,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>				<b>10.332,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		1,5% von 30.500,00 €	-	457,50 €
<b>Ertrag der baulichen Anlage</b>				<b>= 9.874,50 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz, n = 33 Jahre Restnutzungsdauer (gemittelt)			x	25,879
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				<b>= 255.542,19 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)				<b>+ 30.500,00 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>				<b>= 286.042,19 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> (überschlägig geschätzt) boG <i>Kleinreparaturen, Entrümpelung/Entsorgung, siehe Seite 22</i>				<b>. / 15.000,00 €</b>
				<b>= 271.042,19 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>			<b>rd.</b>	<b>271.000,00 €</b>

### \*) Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer

BGF-A = 228,0m²; BGF-B = 275,0m²,

$$\frac{(228,0 \times 15J) + (275,0 \times 47J) + (19,0 \times 34J)}{(228,0 + 275,0 + 19,0)}$$

$$= \frac{3.420,0 + 12.925,0 + 646,0}{522,0} = \frac{16.991,0}{522,0} = 32,54 \rightarrow \text{mittl. RND 33 Jahre}$$

#### **6.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und sichert das Ergebnis gut ab.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. §8 Abs.1, ImmoWertV).

Die ermittelten Werte betragen:

		Gewicht (i.d.R)	
Sachwert	276.000,00 €	<b>2</b> (1 - 2)	552.000,00 €
Ertragswert	271.000,00 €	<b>1</b> (0,5 -1)	271.000,00 €
		<b>3</b>	823.000,00 €
Gewichteter Verkehrswert		823.000,00 € / 3	= 274.333,33 €

Der Verkehrswert für das mit **Wohnhaus (A) + (B) und Carport (C)** bebaute Fl.St. 18  
in **97773 Aura i.Sinngrund, Gasse 7+7a**

wird zum Qualitätsstichtag **01.09.2025** eingeschätzt mit:

**274.000,00 €**

Der Verkehrswert für den **½-Miteigentumsanteil an Flst.21** in **97773 Aura i.Sinngrund,**  
**Nähe Gasse,** wird zum Qualitätsstichtag **01.09.2025** eingeschätzt mit:

**550,00 €**

#### **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 10.09.2025



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-, Versicherung- 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. 1S.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)

## 1. Lagepläne



Strassenkarte



Ortskarte



**2. Amtlicher Lageplan**  
**M 1 : 500**

(Maßstab ist durch Kopieren verzerrt)



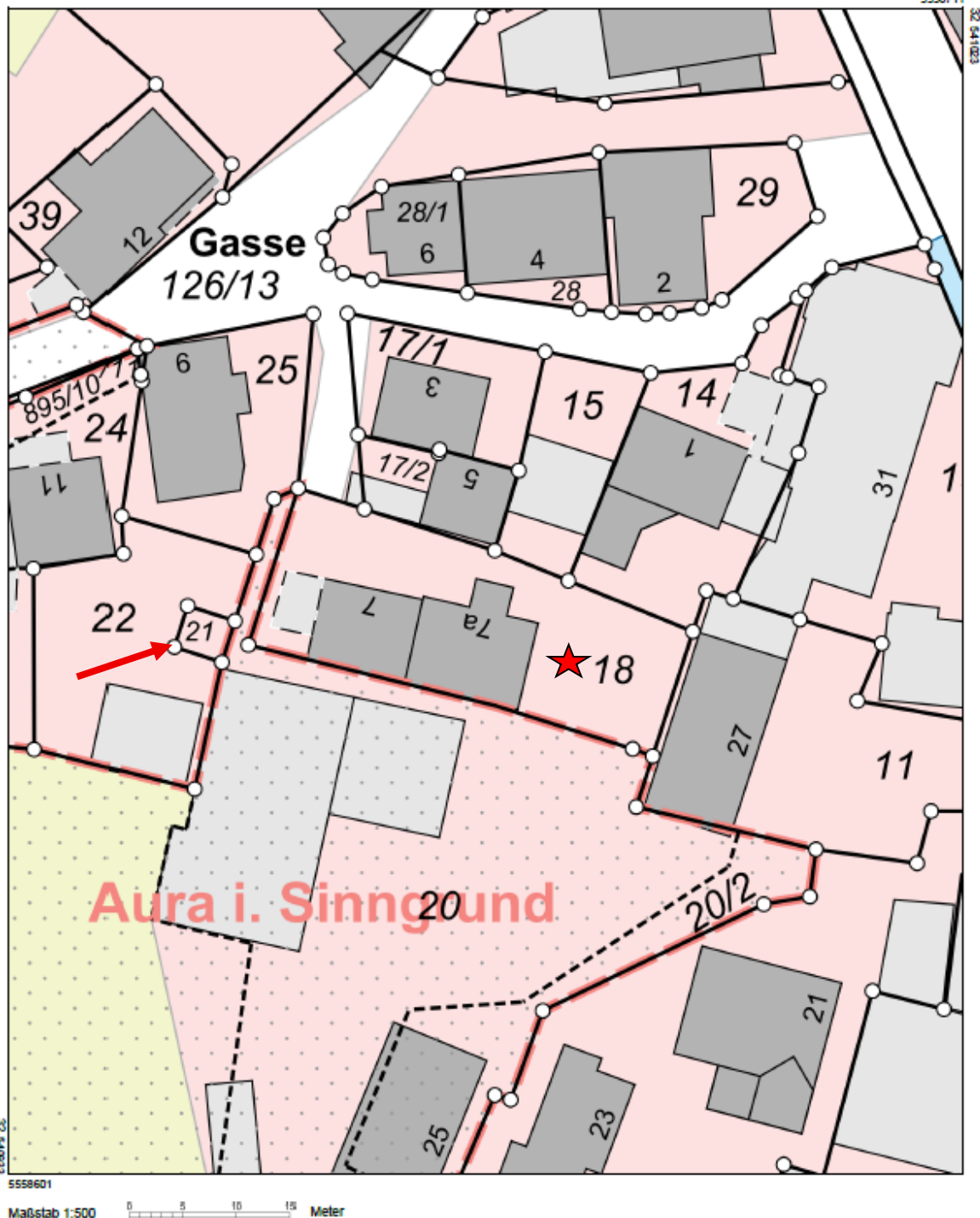
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**Lohr a.Main**  
Erthalstraße 1  
97816 Lohr a.Main

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:500

Erstellt am 10.08.2025

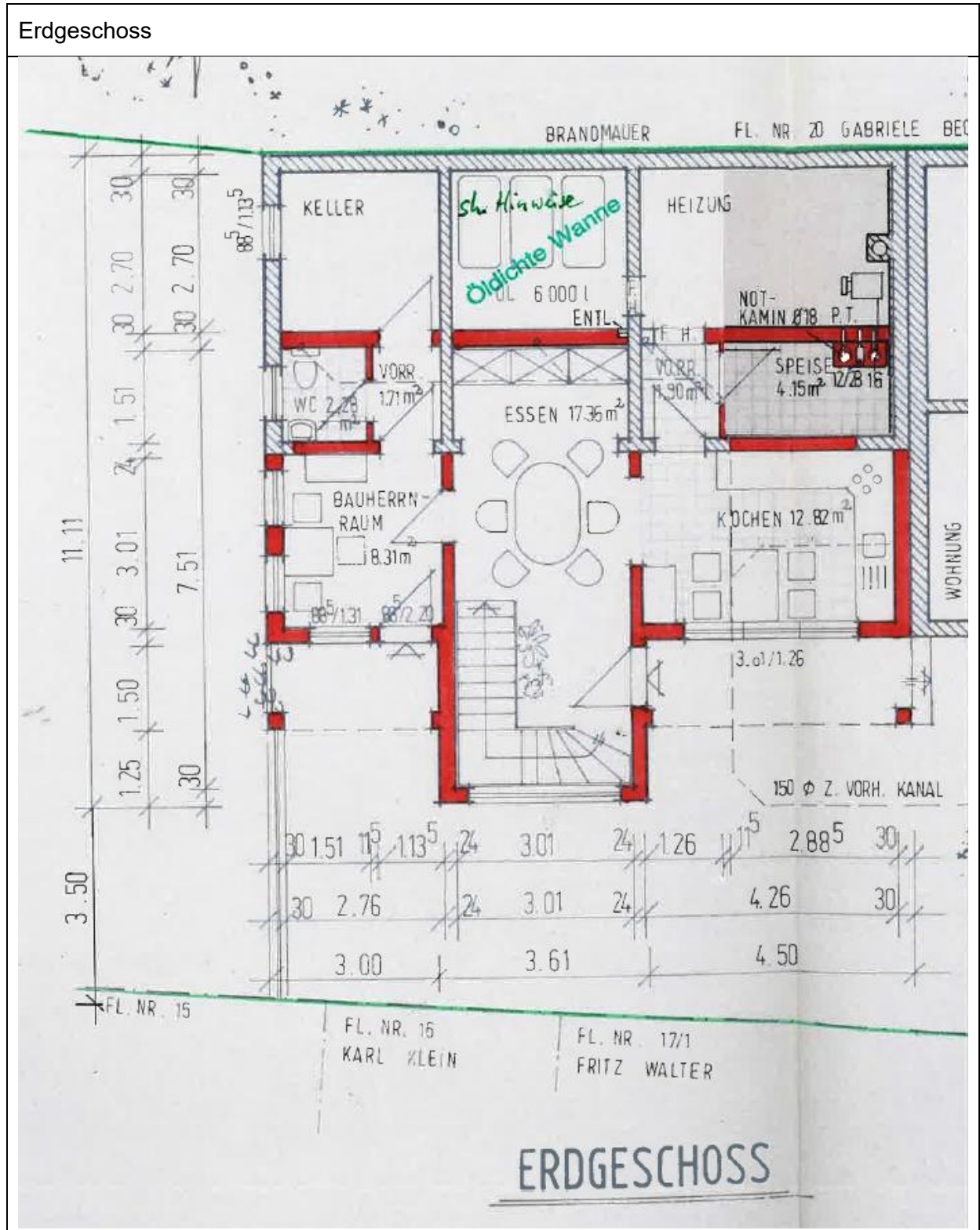
Flurstück: 18  
Gemarkung: Aura i. Sinngrund

Gemeinde: Aura i. Sinngrund  
Landkreis: Main-Spessart  
Bezirk: Unterfranken



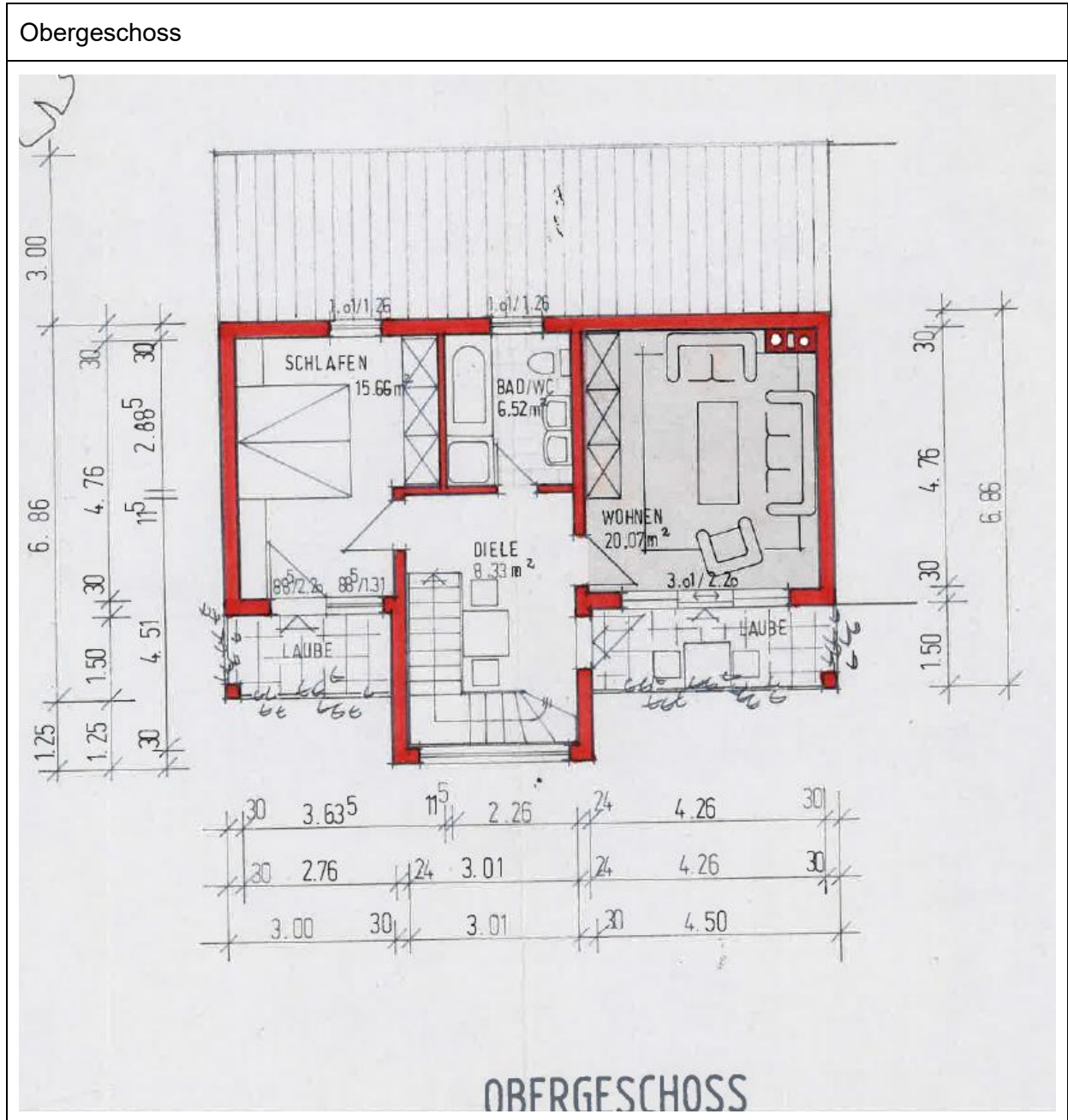
### 3. Bauzeichnungen

### Wohnhaus (B)



### 3. Bauzeichnungen

#### Wohnhaus (B)





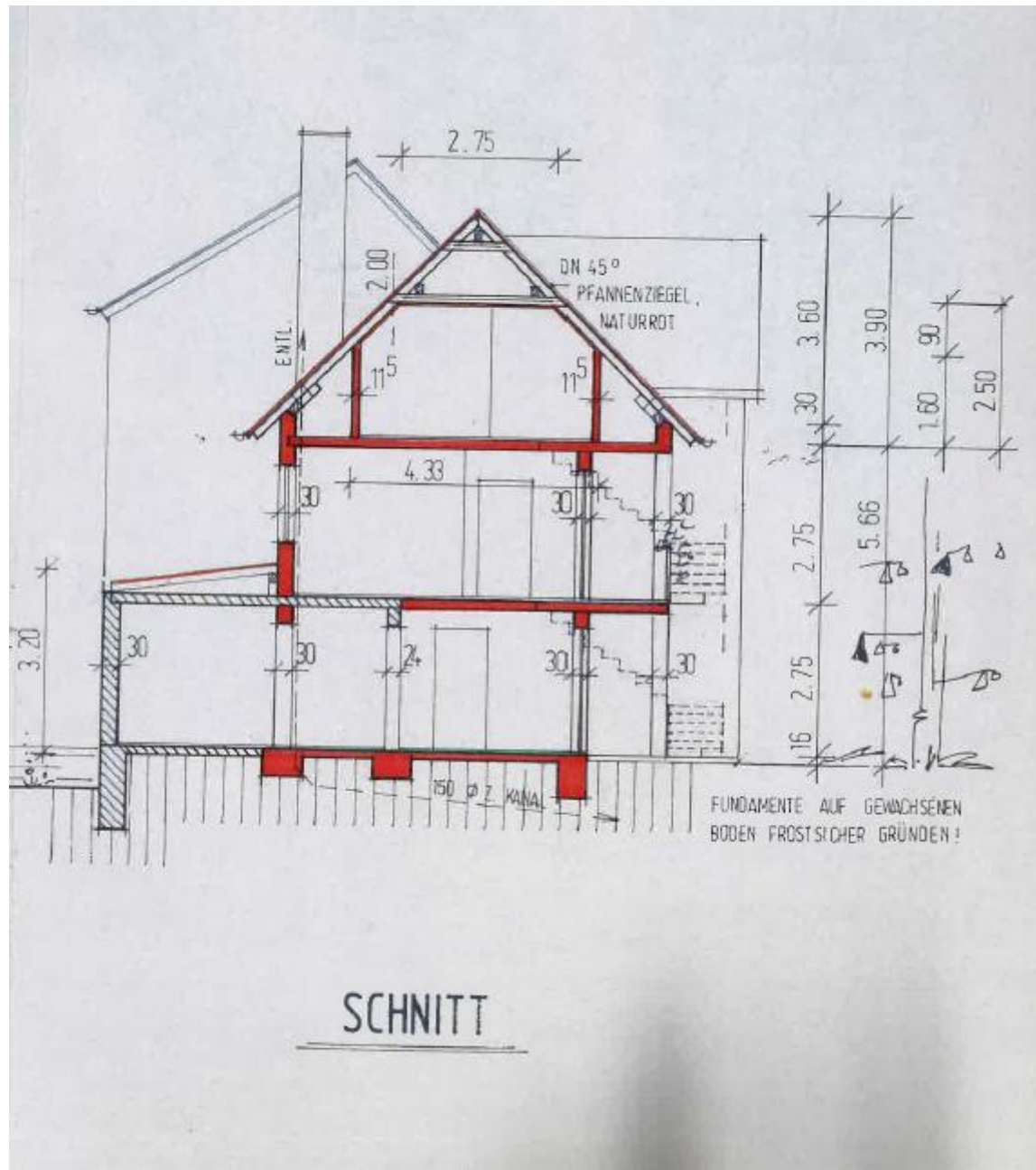




### 3. Bauzeichnung

#### Wohnhaus (B)

Schnitt



#### 4. Fotos

##### Haus (A) = Haus Nr. 7



**Außentreppe**



**Kellerzugang 1**



**Raumbeispiel Haus (A)**



**Innentreppe Haus (A)**





**Haus (B), Gartenseite**



**wie vor, Detail/Sockelfeuchte**



**Innentreppe –  
Haus (B)**



**Raumbeispiel Haus-(B)**



**Wege**