

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht I -
Ottostraße 5

97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das mit einem Nichtwohngebäude (Lagergebäude/Garage)
bebaute Grundstück, Flst. 59, in 97332 Volkach-Astheim, Kirchstraße 44
(Gemarkung Astheim)



Der Verkehrswert, für das mit einem Nichtwohngebäude bebaute Grundstücke, Flst. 59,
Kirchstr. 44 wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

58.000,00 €

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten enthält 21 Seiten, zudem 6 Anlagen mit 8 Seiten
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5 97070 Würzburg
AZ. Auftraggeber	3 K 58/23
Bewertungsobjekt	Lagergebäude/Garage
Objektanschrift	Kirchstraße 44, 97332 Volkach-Astheim
Grundstück	Flst. 59 = 160,00 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Kitzingen Wohnungsgrundbuch von Astheim Blatt xxxx
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	20.06.2024
Eigentümer	Xxxx Xxxxx XXXXXXXXX Xxxx Xxxxx XXXXXXXXX - In Erbengemeinschaft -
Antragssteller	Xxxx Xxxxx XXXXXXXXX
Baujahr	nicht bekannt, vermutlich 1950 -1960
Anzahl der Einheiten	Lager- und Garageneinheit
Derzeitige Nutzung	leerstehend
Nutzfläche	EG = ca. 135,00 m ² DG. = ca. 135,00 m ²
Verkehrswert nach § 194 BauGB	Flst. 59 = 58.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung	Seite 2
1. Vorbemerkung	Seite 4
1.1 Auftraggeber	Seite 4
1.2 Eigentümer	Seite 4
1.3 Auftragsinhalt	Seite 4
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	Seite 4
1.5 Tag des Ortstermins	Seite 4
1.6 Teilnehmer am Ortstermin	Seite 4
1.7 Wertermittlungstichtag	Seite 4
2. Grund und Bodenbeschreibung	Seite 5
2.1 Lage	Seite 5
2.2 Gestalt und Form	Seite 5
2.3 Erschließung	Seite 5
2.4 Privatrechtliche Situation	Seite 6
2.5 Öffentliche-rechtliche Situation	Seite 6
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	Seite 6
2.5.2 Bauplanungsrecht	Seite 6
2.5.3 Bauordnungsrecht	Seite 7
2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation	Seite 7
2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungstichtag	Seite 7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage	Seite 8
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	Seite 8
3.2 Gebäude Flst. 59	Seite 8
4. Berechnungen	Seite 9
4.1 Nutzflächen	Seite 9
4.2 Bruttogrundrissfläche	Seite 9
5. Verkehrswertermittlung	Seite 10
5.1 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 10
5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung	Seite 10
5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	Seite 11
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 12
5.3 Sachwertermittlung	Seite 13
5.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	Seite 13
5.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendete Begriffe	Seite 14
5.3.3 Ermittlung der Gebäudewerte	Seite 17
5.3.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	Seite 19
6. Verkehrswert	Seite 21
7. Verzeichnis der Anlagen	

2. Grund- und Bodenbeschreibung der bebauten Flächen

2.1 Lage

Ort und Einwohner:	Volkach, 8.789 Einwohner (Stand 31.12.2023), Ortsteil Astheim ca. 658 Einwohner	
Nächstgelegene Orte:	Kitzingen:	ca. 14,0 km
	Schweinfurt:	ca. 20,0 km
	Würzburg:	ca. 22,0 km
Verkehrslage, Entfernungen:	Ortsteilrandbereich, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 1,5 km (Stadtzentrum von Volkach).	
Wohnlage:	mittlere Wohnlage	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	wohnbauliche Nutzung	
Immissionen:	keine erkennbar	
Topographische Grundstückslage:	eben	

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	ca. 8,50 m
Grundstücksgröße:	160 qm
Bemerkung:	unregelmäßig

2.3 Erschließung

Straßenart:	Kirchstraße: Wohn- und Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen keine Gehwege und keine Parkplätze
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom u. Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund/Grundwasser:	normaler tragfähiger Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich.

Anmerkung:

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

Das Grundstück befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Mains.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchliche gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Astheim, Blatt 1878 bestehen folgende Eintragungen:

„Kellerrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 60 Gemarkung Astheim (BVNr. 1 in Blatt xxxx); gemäß Urteil des AG Gerolzhofen - C 36/72 - vom 26.04.1972; eingetragen am 19.04.1973; hierher übertragen am 31.05.2023“

Lt. Urteil befindet sich auf Flst. 59 ein Kellerraum, dessen Zugang allein nur vom Flst. 60, Kirchstraße 46, erreichbar und zu nutzen ist.

Im Erdgeschoss des zu bewertenden Objektes befindet sich ein Abgang zu einem Kellerbereich, der sich teilweise bis unterhalb von Flst. 61, Frank-Ritter-Straße 2 (AZ 3 K 28/22) erstreckt. In wie weit es sich hier um den o. g. Keller handeln könnte, kann hier nicht geklärt werden. Es kann aber auch durchaus sein, dass sich 2 unabhängige Kellerbereiche auf Flst. 59 befinden.

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 58/23; eingetragen am 22.09.2023.“

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige Recht und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Sollten hier noch wertbeeinflussende Rechte, Belastungen und dergleichen eingetragen sein, sind diese hier noch mit zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die valutierenden Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 15.07.2024, sind die zu bewertende Objekte und Flurstücke nicht im „Altlastenkataster“ erfasst.

Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Die Gutachtaufnahme basiert auf eine visuelle und zerstörungsfreie Besichtigung. Das Gutachten geht von einem unbelasteten Zustand aus.

Das Grundstück ist, soweit ersichtlich, derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

Mischgebiet

Festsetzung im Bebau-
ungsplan:

für dieses Gebiet besteht kein Bebauungsplan.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Gutachter lagen keine Bauantragsplanunterlagen. Die Gültigkeit einer eventl. Baugenehmigungen und die ggf. Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde und konnte nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe:

baureifes Land (die bebauten Grundstücke)

Beitrags- und
Abgabensituation:

vermutlich stehen, für Flst. 59, noch Rückstände hinsichtlich Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, noch aus.

2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag

Flst. 59 ist mit einem Nichtwohngebäude (Lagergebäude/Garage) und ist leerstehend.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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 Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Zutreffende Feststellungen jeglicher Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die am Ortstermin erlangten Erkenntnisse und den vorliegenden Unterlagen, sowie Aussagen des Eigentümers.

3.2 Gebäude Flst. 59

Art des Gebäudes: Lagergebäude / Garage mit Unterkellerung
Baujahr: nicht bekannt, vermutlich 1950 -1960
Außenansicht: verputzt mit Anstrich

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau
Fundament: vermutlich Beton bzw. Bruchstein
Wände: außen: Mauerwerk
innen: Mauerwerk
Geschossdecken: Beton
Treppen: Beton
Türen/Tore: 2-flügelige Metalltore mit Lichtausschnitten
Fenster: Glasbausteine
Fußböden: Beton bzw. Estrich
Innenwandbekleidung: Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Anstrich

Elektroinstallation: einfache Ausführung 1-2 Lichtauslasse pro Raum, Installation auf Putz

Sanitäre Installation: keine vorhanden

Heizung,
Warmwasserversorgung: keine vorhanden

Dach

Dachkonstruktion, Dachform u. Dacheindeckung: Satteldach mit Ziegeleindeckung, Regenrinne und Fallrohr soweit ersichtlich aus Kupfer

Zustand

Belichtung u. Besonnung: ausreichend

Bauschäden u. Baumängel, Das Objekt befindet sich in einem Verwahrlosten- und Ver- und Instandsetzungsstau etc, müllten Zustand.

Allgemeinbeurteilung: der bauliche Zustand ist eher befriedigend. Es besteht ein Renovierungs-, Instandsetzungs- und Entsorgungsbedarf

4. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und dem am Ortstermin überschlägig ermittelten Aufmaß. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und den Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

4.1 Nutzfläche

Flst. 59 (Kirchstraße 44)

Erdgeschoss = ca. 108,00 m²

Dachgeschoss: = ca. 108,00 m² **= ca. 216,00 m²**

4.2 Bruttogrundrissfläche (BGF)

Flst. 59 (Kirchstraße 44)

Erdgeschoss = ca. 135,00 m²

Dachgeschoss: = ca. 135,00 m² **= ca. 270,00 m²**

5. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Nichtwohngebäude (Lagergebäude) bebaute Grundstück, Flst. 59, in 97332 Volkach-Astheim, Kirchstraße 44 zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Amtsgericht Kitzingen Grundbuch von Astheim, Blatt xxxx
Gemarkung:	Astheim
Flurstück:	Flst. 59
Fläche:	160,00 m ²

5.1 Verfahrenswahl und Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Ertragswertverfahren und**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ Das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) verwendet (gekauft o. errichtet) werden.

Bei Gebäude handelt es sich um ein Lagergebäude/Garage welches normalerweise über das Ertragswertverfahren zu bewerten ist. Aus gutachterlicher Sicht wird jedoch das Sachwertverfahren herangezogen, da eine wirtschaftliche Nutzung (Vermietung) im Moment nicht gegeben ist.

5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für d. Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachten-verwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Anmerkung:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.2 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 Erschließungs-zustand, 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 von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

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

Der amtliche Bodenrichtwert liegt nach Bodenrichtwertauskunft des GAA des Landkreises Kitzingen für den Ortsbereich Astheim bei **60,00 €/m²** (Stichtag 01.01.24).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag: 01.01.2024
abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei
Art der Nutzung: Dorfgebiet
Wertrelevante GFZ: keine Angaben

Das Bewertungsgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag: 20.06.2024
abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei
Art der Nutzung: Dorfgebiet

Bodenwert für die Flst. 59

60,00 €/m² x 160 m² = 9.600,00 €
rd. 10.000,00 €

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. unter Berücksichtigung der zum Qualitätsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzuleiten.

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

5.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Bruttogrundrissfläche „BGF“ (m²) oder der Wohnfläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimensionen „€/m² Bruttogrundrissfläche oder Wohnfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten.

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung "Normgebäude" genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Bei Anwendung der WF-NHK (Wohnflächen-NHK) sind Balkone und Gauben bereits mit enthalten.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in

unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind.

Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.

Der jeweils enthaltene Prozentsatz ist mit den NHK angegeben, daher auch differenzierbar anwendbar (z.B. Einfamilienwohnhaus: 17%).

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich (nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann) genutzt werden kann.

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen. Lager-/Versandgebäude haben eine GND von 40 Jahren. Garagen haben eine GND von 60 Jahren.

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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt. Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Erst anschließend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.3.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte

Gebäude	Lagergebäude/Garage
Berechnungsbasis Bruttogrundrissfläche (BGF) m ² Wohnfläche (WF) m ²	ca. 270,00 --
Baupreisindex (I 2024)	1.813
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	417,50 € 756,90 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude Zu- bzw. Abschläge besond. Bauteile besond. Einrichtungen	204.363,00 € -- -- --
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	204.363,00 €
Alterswertminderung (linear) Gesamt- / Restnutzungsdauer prozentual Betrag	50/10 0,20 80,00 % 163.490,40 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude) besond. Bauteile besond. Einrichtungen	40.876,60 € -- --
Gebäudewert (inkl. BNK)	40.876,60 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Gebäudesachwert		
Lagergebäude	=	40.876,60 €
Sachwert der Außenanlage (Pauschal)	+	5.000,00 €
Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.000,00 €
vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	55.872,60 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	<u>1,20</u>
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	67.047,12 €
Bodenwert des selbständig nutzbaren Teilfläche	+	-- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• 10 % Abschlag pauschal für Reparatur u. Instandsetzung	-	6.000,00 €
• 5 % Abschlag für Räumungs- und Entsorgungsbedarf	-	3.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	58.047,12 €
	rd.	<u>58.000,00 €</u>

5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preis-verhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.01.1 entnommen.

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 1950 -1960
Gesamtnutzungsdauer (GND):	40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 10 Jahre
Standard:	3
Kostenkennwert (NHK 2010)	<u>350,00 €/m²</u>

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Garage in Massivbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 1950 -1960
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 10 Jahre
Standard:	4
Kostenkennwert (NHK 2010)	<u>485,00 €/m²</u>

Gemittelte Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Restnutzungsdauer:	ca. 10 Jahre
Mittelwert für die Wertermittlung:	<u>417,50 €/m²</u>

Baupreisindex

Der entsprechende Baupreisindex wird aus den vom Statistischen Bundesamt und von „Sprengnetter“ bekannt gegebenen Baupreisindizes für **Februar 2024 = 181,3 (1,813)** entnommen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlich bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Die in der Bruttogrundrissflächen (Wohnflächenberechnung) nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Diese besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.

Der jeweils enthaltene Prozentsatz ist mit den NHK angegeben, daher auch differenzierbar anwendbar (z.B. Einfamilienwohnhaus: 17%).

Die Baunebenkosten (BNK) können (wie bisher und sachgemäß) in Abhängigkeit der Höhe des Herstellungswerts und des Gebäudestandards (Planungsabforderungen) angesetzt werden. Die Auswirkung beträgt jedoch i.d.R. nur 0-2%.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in „Sprengnetter“, Band II, Seite 3.02.4 ff. beschriebenen Modelle angewendet.

Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Beschreibung der Gebäude aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und erforderlicher (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.03 veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitung des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

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

Aus gutachterlicher Sicht wird ein Sachwertfaktor von 1,20 als angemessen eingeschätzt.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert, für das mit einem Nichtwohngebäude (Lagergebäude/Garage) bebaute Grundstücke, Flst. 59, Kirchstraße 44, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

58.000,00 €



Veitshöchheim, den 06.08.2024

.....
Ralph Müller-Haidmann

Den Verfahrensbeteiligten ist es nicht gestattet, kraft meines Urheberrechts, das Verkehrswertgutachten zu einem anderen Zweck als der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden.