
Dipl.Ing.FH Architekt
Winfried Werrlein
Eichhornstraße 7
97070 Würzburg
Tel. 09 31/61 9 61-0
Fax. 09 31/61 9 61-61

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
des Grundstückes
Am Feldkreuz 7
97084 Würzburg**

Nr. 0211 / 25



| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|--|--------------|
| 1. Vorbemerkungen | |
| 1.1 Auftraggeber..... | 3 |
| 1.2 Objektart..... | 3 |
| 1.3 Eigentümer..... | 3 |
| 1.4 Auftragsinhalt..... | 3 |
| 1.5 Wertermittlungsstichtag..... | 3 |
| 1.6 Qualitätsstichtag..... | 3 |
| 1.7 Zweck der Wertermittlung..... | 3 |
| 1.8 Grundbuchdaten..... | 3 |
| 1.9 Arbeitsunterlagen..... | 4 |
| 1.10 Ortsbesichtigung..... | 5 |
| 1.11 Mietverhältnisse..... | 5 |
| 2. Lage- und Grundstücksbeschreibung | |
| 2.1 Ortsangaben / Makrostandort..... | 5 |
| 2.2 Grundstücksbeschreibung..... | 6 |
| 2.3 Erschließung..... | 7 |
| 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation..... | 7 |
| 2.5 Altlasten / Bodenveränderung..... | 7 |
| 3. Gebäudebeschreibung | |
| 3.1 Art des Gebäudes..... | 8 |
| 3.2 Nutzungseinheiten..... | 8 |
| 3.3 Gebäudekonstruktion..... | 8 |
| 3.4 Ausstattung..... | 9 |
| 4. Berechnungen..... | 18 |
| 4.1 Brutto-Grundfläche..... | 18 |
| 4.2 Wohnfläche..... | 19 |
| 5. Wertermittlung..... | 20 |
| 6. Bodenbewertung..... | 21 |
| 7. Sachwertverfahren..... | 23 |
| 7.1 Sachwert..... | 26 |
| 8. Ertragswertverfahren..... | 29 |
| 8.1 Ertragswert..... | 30 |
| 9. Verkehrswert..... | 31 |
| 10. Anlagen..... | 33 |

Dipl.Ing. FH Architekt Winfried Werrlein

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Aktenzeichen: 2 K 2/25
- 1.2 Objektart: Einfamilienwohnhaus in Form eines
Reihen-Endhauses
- 1.3 Eigentümer: Wird aus Datenschutzgründen an dieser Stelle
nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 07.04.2025
- 1.6 Qualitätsstichtag: 07.04.2025
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 09.09.2024:

Grundbuch von Rottenbauer,
Blatt 3.238

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 450/84

Am Feldkreuz 7,
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 189 m²

¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück: 450/92

Nähe Am Feldkreuz,
Gebäude- und Freifläche

Flurstück: 450/93

Nähe Am Feldkreuz,
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 13 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Hier sind verschiedene Grunddienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh- und Fahrrechte am gemeinschaftlichen Grundstück Flurnr. 450/92 eingetragen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben).

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht:

Grundbuchauszug

Durch die Gläubigerin:

Baupläne aus dem Bauantrag
Wohnflächenberechnung
Grundbuchauszug

Vom Unterzeichner wurde
ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 07.04.2025 statt.

Teilnehmer:

Ein Vertreter der Gläubigerin
Der Vater des Eigentümers
Der Unterzeichner

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff-
oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine
Funktionsprüfungen der haustechnischen
Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch
Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse:

Das Wohnhaus wird zum Bewertungsstichtag
vom Eigentümer bewohnt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland: Bayern

Ort: Würzburg

Ortsteil: Rottenbauer

| | |
|---|---|
| Wohnlage: | Gute Wohnlage |
| Verkehrsanbindung: | Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. |
| Versorgung und Dienstleistungsbetriebe: | Das Oberzentrum Würzburg verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken, Kindergärten und schulische Einrichtungen sowie Hochschulen sind vorhanden. |

2.2 Grundstücksbeschreibung

Flurstück 450/84

| | |
|-------------------|---|
| Grundstücksgröße: | 189 m ² |
| Straßenfront: | ca. 8 m |
| Zuschnitt: | Nahezu rechteckig |
| Ebenheit: | Das Grundstück ist weitgehend eben. |
| Baugrund: | Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen. |
| Grundwasser: | Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen. |
| Immissionen: | Anliegerverkehr. Nor-westlich des Grundstücks befindet sich ein Kindergarten. |

Bei dem Grundstück Flst. 450/92 handelt es sich um eine Verkehrsfläche und bei dem Grundstück Flst. 450/93 um einen Stellplatz im Freien.

2.3 Erschließung

| | |
|-----------------------|--|
| Art der Straße: | Anliegerstraße |
| Straßenausbau: | Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, teilweise Gehsteige. |
| Versorgungsleitungen: | Das Grundstück ist mit Wasser, Strom, Gas, Telefon und TV-Kabel erschlossen. |
| Entsorgungsleitungen: | Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen. |

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

| | |
|----------------------|--|
| Denkmalschutz: | Nein |
| Bebauungsplan: | Augenscheinlich allgemeines Wohngebiet |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Erschließungskosten: | Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind. |
| Derzeitige Nutzung: | Wohnen |
| Baurecht: | Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt. |

2.5 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

| | |
|-----------------|--|
| Bauart: | Zweigeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss in Form eines Reihen-Endhauses. |
| Baujahr: | 2013 |
| Modernisierung: | Es wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. |

3.2 Nutzungseinheiten

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Kellergeschoss: | Kellerraum, Technikraum, Hobbyraum |
| Erdgeschoss: | Wohnräume |
| Obergeschoss: | Wohnräume |
| Dachgeschoss: | Wohnräume |

3.3 Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Beton |
| Bodenplatte: | Beton |
| Kellerwände: | Stahlbeton-Massivwände |
| Kellerdecke: | Stahlbeton-Massivdecke |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton-Massivdecken |
| Innenwände: | Mauerwerk |

| | |
|-----------------------|---|
| Treppe vom KG zum DG: | Stahlwagentreppe mit Holzstufen |
| Fassade: | Putzfassade mit Anstrich auf Wärmedämm-Verbundsystem |
| Sockel: | Putz mit Anstrich auf Wärmedämm-Verbundsystem |
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion |
| Dachform: | Satteldach |
| Dacheindeckung: | Betondachsteine |
| Spenglerarbeiten: | Titanzink |
| Kamin: | Fertigteilkamin |
| Hauseingang: | Aluminiumhaustüre mit Isolierverglasung |
| Fenster: | Aluminium-Kunststoff-Fensterrahmen mit Dreifachverglasung und Rollläden |
| Innentüren: | Spantüren, lackiert |

3.4 Ausstattung

Kellergeschoss

3.4.1 Keller

| | |
|----------------------|--|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidung: | Roh, unverputzt |
| Deckenbekleidung: | Roh, unverputzt |
| Fenster: | Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung |
| Türe: | Spantüre mit Kunststoffbeschichtung |
| Elektroinstallation: | Durchschnittlicher Ausstattungsstandard |

3.4.2 Zimmer

| | |
|-------------|---------|
| Bodenbelag: | Parkett |
|-------------|---------|

| | |
|----------------------|--|
| Wandbekleidung: | Putz mit Anstrich |
| Deckenbekleidung: | Putz mit Anstrich Tapeten |
| Fenster: | Alu-Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung |
| Türe: | Spantüre mit Kunststoffbeschichtung |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Elektroinstallation: | Durchschnittlicher Ausstattungsstandard |

Erdgeschoss

3.4.3 WC

| | |
|----------------------|--|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidung: | Fliesen bis 2,00 m Höhe, darüber Tapeten |
| Deckenbekleidung: | Tapeten |
| Fenster: | Alu-Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung |
| Türe: | Spantüre, lackiert |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Sanitärinstallation: | Waschtisch, WC |
| Elektroinstallation: | Durchschnittlicher Ausstattungsstandard |

3.4.4 Kochen/Wohnen

| | |
|----------------------|--|
| Bodenbelag: | Fliesen, Parkett |
| Wandbekleidung: | Tapeten |
| Deckenbekleidung: | Tapeten mit Anstrich |
| Fenster: | Alu-Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung |
| Türe: | Ganzglastüre |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Sanitärinstallation: | Anschluss für Spüle |
| Elektroinstallation: | Durchschnittlicher Ausstattungsstandard |

Obergeschoss

3.4.5 Bad

| | |
|-------------------|-------------------|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidung: | Fliesen |
| Deckenbekleidung: | Putz mit Anstrich |

| | |
|----------------------|---|
| Fenster: | Aluminium-Kunststoff-Fensterrahmen mit Dreifachverglasung |
| Türe: | Spantüre, lackiert |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Sanitärinstallation: | Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC |
| Elektroinstallation: | Durchschnittlicher Ausstattungsstandard |

3.4.6 Schlafen

| | |
|----------------------|---|
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbekleidung: | Putz mit Anstrich |
| Deckenbekleidung: | Putz mit Anstrich |
| Fenster: | Aluminium-Kunststoff-Fensterrahmen mit Dreifachverglasung |
| Türe: | Spantüre, lackiert |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Elektroinstallation: | Durchschnittlicher Ausstattungsstandard |

Dachgeschoss

3.4.7 Dusche/WC

| | |
|----------------------|---|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidung: | Fliesen, teilweise Putz mit Anstrich |
| Deckenbekleidung: | Putz mit Anstrich |
| Fenster: | Aluminium-Kunststoff-Fensterrahmen mit Dreifachverglasung |
| Türe: | Spantüre, lackiert |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Sanitärinstallation: | Dusche, Waschtisch, WC |
| Elektroinstallation: | Durchschnittlicher Ausstattungsstandard |

3.4.8 Schlafen 1 + 2

| | |
|-------------------|---|
| Bodenbeläge: | Parkett |
| Wandbekleidung: | Putz mit Anstrich |
| Deckenbekleidung: | OWA-Cousticplatten mit Anstrich |
| Fenster: | Aluminium-Kunststoff-Fensterrahmen mit Dreifachverglasung |
| Türe: | Spantüre, lackiert |

Heizung: Fußbodenheizung
Elektroinstallation: Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.9 Installation

Baujahr Heizkessel: Vermutlich 2013
Bauart Heizkessel: Gasbrennwertkessel
Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung über Heizung.
Zustand der sichtbaren Leitungen: Bauzeitgemäß
Elektroinstallation: Durchschnittlicher, gehobener Ausstattungsstandard

3.4.10 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Baumängel / Bauschäden:

Zum Besichtigungszeitpunkt keine sichtbaren Baumängel bzw. Bauschäden.

Reparaturstau:

Reparaturstau ist ein Anstau von Maßnahmen, die für die Werterhaltung erforderlich sind, in der Regel aufgrund unterlassener Instandhaltung und Modernisierung.

Zum Besichtigungszeitpunkt kein sichtbarer Reparaturstau.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Belichtung und Besonnung: Gut

Grundrissgestaltung: Modern, Funktional

3.4.11 Nebengebäude

| | |
|------------------------|---|
| Art des Nebengebäudes: | Garage |
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Beton |
| Bodenplatte: | Betonpflaster |
| Umfassungswände: | Ziegel-Mauerwerk |
| Fassade: | Putzfassade mit Anstrich |
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion |
| Dachform: | Flachdach |
| Dacheindeckung: | Flachdachabdichtung |
| Spenglerarbeiten: | Titanzink, Aluminium |
| Türe: | Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung |
| Tor: | Sektionaltor |
| Innenausstattung: | Durchschnittlicher Ausstattungsstandard, Innenputz fehlt. |

3.4.12 Außenanlagen

| | |
|--------------------------------|---|
| Ver- und Entsorgungsleitungen: | Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon-, TV-Kabelanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. |
| Einfriedung: | Metallmattenzaun, Hecke |
| Wege: | Betonpflaster |
| Terrassenbefestigung: | Betonpflaster |
| Bepflanzung: | Rasen, Hecke |
| Besonderheiten: | Regenwasserzisterne |

3.4.13 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör ist augenscheinlich nicht vorhanden.



Beschreibung des Gebäudestandards

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|------------|---|---|--|---|--|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | <p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; klein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p> | <p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p> | <p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p> | <p>Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p> | <p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p> | 23 |
| Dach | <p>Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dämmung</p> | <p>einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p> | <p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p> | <p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</p> | <p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p> | 15 |

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|--------------------------------|--|---|--|--|--|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Fenster und Außentüren | Einfachverglasung; einfache Holztüren | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien | 11 |
| Innenwände und -türen | Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen | Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glasüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung | Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettensetzen); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Ausführung | Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer | 11 |

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|-----------------------------------|--|--|--|--|--|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Fußböden | ohne Belag | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung | Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Aus-führung, Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertig-parkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein-platten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | 5 |
| Sanitär-einrichtungen | einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gästewc; Wand- und Bodenfliesen, teilweise raumhoch gefliest | 1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) | 9 |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, HybridSysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage | 9 |
| Sonstige technische Ausstattungen | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-auslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem | 6 |

4. Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen.
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt
der Unterzeichner keine Gewähr.

4.1 Brutto-Grundfläche Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt
in Anlehnung an DIN 277/1987.

4.1.1 Wohnhaus

| | | | | | |
|-----|---------|---|--------|---|-----------------------------|
| KG: | 11,75 m | x | 5,03 m | = | 59,10 m ² |
| EG: | 11,75 m | x | 5,03 m | = | 59,10 m ² |
| OG: | 11,75 m | x | 5,03 m | = | 59,10 m ² |
| DG: | 11,75 m | x | 5,03 m | = | <u>59,10 m²</u> |
| | | | | | 236,40 m² |

4.1.2 Garage

$$6,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = \mathbf{18,00 \text{ m}^2}$$

4.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die 2. Berechnungs-Verordnung (II. BV) ermittelt.

Die tatsächliche Grundrissaufteilung weicht geringfügig von der Planung ab. Die Flächen wurden dem Bauantrag entnommen.

| | | |
|-----|---------------|----------------------------|
| EG: | Windfang: | 4,68 m ² |
| | WC: | 2,17 m ² |
| | Garderobe: | 1,44 m ² |
| | Küche: | 7,35 m ² |
| | Wohnen/Essen: | 28,37 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 44,01 m² |

| | | |
|-----|-----------|----------------------------|
| OG: | Bad: | 6,94 m ² |
| | Flur: | 3,46 m ² |
| | Kinder: | 16,91 m ² |
| | Schlafen: | 16,57 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 43,88 m² |

| | | |
|-----|------------|----------------------------|
| DG: | Dusche/WC: | 3,51 m ² |
| | Flur: | 3,35 m ² |
| | Kind 1: | 11,30 m ² |
| | Kind 2: | 12,59 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 30,75 m² |

| | | |
|---------------------------|-------------|-----------------------------|
| Wohnfläche gesamt: | | 118,64 m ² |
| | ./. 3% Putz | = |
| | | <hr/> |
| | | 115,08 m² |

Nutzfläche KG: rd. **45,49 m²**

5. Wertermittlung: Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.
- 5.1 Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.
- Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.
- 5.2 Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.
- Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.
- 5.3 Zusammenfassung: Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Reihenhaus. Deshalb werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewandt.

6. Bodenbewertung

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2024, € 370,00/m² inkl. Erschließung.

6.1 Bodenwert Fl.Nr. 450/84

Grundstücksgröße:

Fl.Nr. 450/84, Bauplatz: 189,00 m²

Bodenrichtwert

zum Stichtag 01.01.2024: 370,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 189,00 m² x 370,00 /m² = € 69.930,00
= rd. € 70.000,00

6.2 Bodenwertanteil Fl.Nr. 450/92

Grundstücksgröße:

Fl.Nr. 450/92, Zufahrt, 1/4: 17,50 m²

Bodenrichtwert

zum Stichtag 01.01.2024: 370,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 17,50 m² x 370,00 /m² = € 6.475,00
= rd. € 6.500,00

6.3 Bodenwert Fl.Nr. 450/93

Grundstücksgröße:

Fl.Nr. 450/93, Stellplatz: 13,00 m²

Bodenrichtwert

zum Stichtag 01.01.2024: 370,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 13,00 m² x 370,00 /m² = € 4.810,00
= rd. € 5.000,00

7. Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.

(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 2765), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 2761), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

(4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

Gesamtnutzungsdauer Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Aktuell werden von den Gutachterausschüssen die Sachwertfaktoren in Bezug zu den Nutzungsdauern nach der Schwertrichtlinie 2012 ermittelt.

Aus Gründen der Modellkonformität werden deshalb bis auf weiteres die Gesamtnutzungsdauern nach den Empfehlungen der Schwertrichtlinie 2012 angewandt.

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Es wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie die für die Nutzungs- und Gebäudeart relevanten Eigenschaften von Bedeutung.

Ermittlung des Gebäudestandards

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|---------------------------------|---------------|---|-----|-----|---|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | | 1 | | | 23 |
| Dächer | | | 1 | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | | | 1 | | 11 |
| Innenwände und Innentüren | | | 1 | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1 | | | 11 |
| Fußböden | | | 0,3 | 0,7 | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 0,5 | 0,5 | | 9 |
| Heizung | | | 0,5 | 0,5 | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 1 | | | 6 |

| | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 2.11 | 615 €/m ² BGF | 685 €/m ² BGF | 785 €/m ² BGF | 945 €/m ² BGF | 1.180 €/m ² BGF |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|

| Gewichtete NHK | | |
|---------------------------------|-----|----------------------|
| Außenwände | 181 | €/m ² BGF |
| Dächer | 118 | €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | 104 | €/m ² BGF |
| Innenwände und Innentüren | 86 | €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 86 | €/m ² BGF |
| Fußböden | 45 | €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 78 | €/m ² BGF |
| Heizung | 78 | €/m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 47 | €/m ² BGF |

| | | |
|-----------------------|------------|----------------------|
| Summe Kostenkennwerte | 823 | €/m ² BGF |
| Korrekturfaktor: | 1,00 | |
| Korrigierte NHK | 823 | €/m ² BGF |

Marktanpassung

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein objektspezifischer Marktanpassungsfaktor, im Sachwertverfahren ist dies der Sachwertfaktor.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Würzburg veröffentlicht in den Immobilienmarktberichten Sachwertfaktoren.

Der letzte Marktbericht wurde 2023 herausgegeben.

Die Sachwertfaktoren werden in Abhängigkeit von der Art der Nutzung, dem Bodenrichtwertniveau und dem vorläufigen Sachwert ermittelt.

7.1 Sachwert Wohnhaus

| | |
|--|----------------------------|
| Wertermittlungstichtag: | 07.04. 2025 |
| Baujahr: | 2013 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| Alter: | 12 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 68 Jahre |
| Brutto-Grundfläche: | rd. 236 m ² |
| Standardstufe: | 3 |
| Normalherstellungskosten (NHK 2010): | € 823,00 /m ² |
| Baupreisindex (2010 = 100): | 187,30 |
| Normalherstellungskosten zum Stichtag: | € 1.541,48 /m ² |
| Außenanlagen: | 4 % |
| Alterswertminderung linear: | 15 % |

Gebäudeherstellungswert

| | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------------------------|------|---|--------------|
| 236 m ² | x | € 1.541,48 /m ² | = | € | 363.789,28 |
| zuzüglich Außenanlagen | | | 4 % | = | € 14.551,57 |
| Gebäudeherstellungswert inkl. BNK | | | | = | € 378.340,85 |
| abzüglich Alterswertminderung | | | 15 % | = | € 56.751,13 |
| | | | | = | € 321.589,72 |

Gebäudesachwert zum Stichtag **rd. € 322.000,00**

7.2 Sachwert Garage

| | |
|---|--------------------------|
| Wertermittlungstichtag: | 07.04. 2025 |
| Baujahr: | 2013 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 70 Jahre |
| Alter: | 12 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 58 Jahre |
| Brutto-Grundfläche: | 18 m ² |
| Normalherstellungskosten (NHK 2010): | € 450,00 /m ² |
| Baupreisindex (2010 = 100): | 187,30 |
| Normalherstellungskosten zum Stichtag: | € 842,85 /m ² |
| Alterswertminderung linear: | 17 % |

Gebäudeherstellungswert

| | | | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------|------|---|------------|
| 18 m ² | x | € 842,85 /m ² | = | € | 15.171,30 |
| Gebäudeherstellungswert inkl. BNK | | | | € | 15.171,30 |
| abzüglich Alterswertminderung | | | 17 % | = | € 2.579,12 |
| | | | | € | 12.592,18 |

Gebäudesachwert zum Stichtag **rd. € 13.000,00**

7.3 Zusammenfassung Sachwert

| | | |
|---|------------|---------------------|
| 7.1 Gebäudesachwert Wohnhaus: | | € 322.000,00 |
| + 7.2 Gebäudesachwert Garage: | | € 13.000,00 |
| | | <u>€ 335.000,00</u> |
| + 6. Bodenwert: | | € 70.000,00 |
| vorläufiger Sachwert | | <u>€ 405.000,00</u> |
| Marktanpassungsfaktor | 1,25 | |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | | € 506.250,00 |
| abzüglich Kleinreparaturen | | € 5.000,00 |
| | | <u>€ 501.250,00</u> |
| Grundstückssachwert zum Stichtag | rd. | € 501.000,00 |

8. Ertragswertverfahren

Nettokaltmiete

Die Nettokaltmiete enthält weder die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten noch die „Abschreibung“.

Der Mietspiegel der Stadt Würzburg nennt eine Mietpreisspanne zwischen € 8,85/m² und € 14,13/m².

Auf Grund der räumlichen Lage und der Ausstattung halte ich eine Nettokaltmiete in Höhe von € 12,50/m² inkl. Garagemiete für marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV 2021)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstehen von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens.

8.1 Ertragswert

| | | | | |
|--|--------------------|-----|-------------------------|------------------|
| Wertermittlungsstichtag: | | | | 07.04. 2025 |
| Baujahr: | | | | 2013 |
| Gesamtnutzungsdauer: | | | | 80 Jahre |
| Alter: | | | | 12 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | | | | 68 Jahre |
| Mietausfallwagnis: | | | | 2 % |
| Gewählter Liegenschaftszins: | | | | 2,50 % |
| Vervielfältiger gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV: | | rd. | | 32,54 |
| Bodenwert: | | | | € 70.000,00 |
| Rohertrag/Monat | | | | |
| rd. | 115 m ² | x | € 12,50 /m ² | = € 1.437,50 |
| Jahresrohertrag | | | | 12 x € 1.437,50 |
| | | | | = € 17.250,00 |
| Bewirtschaftungskosten | | | | |
| Verwaltungskosten: | | | | |
| 1 | Einh. | x | € 280,00 /Einh. | = € 280,00 |
| Instandhaltungskosten: | | | | |
| rd. | 115 m ² | x | € 10,00 /m ² | = € 1.150,00 |
| Mietausfallwagnis: | | | | |
| 2% | aus | | € 17.250,00 | = € 345,00 |
| Bewirtschaftungskosten gesamt: | | | | € 1.775,00 |
| Grundstücksreinertrag | | | | € 15.475,00 |
| abzüglich Bodenertragsanteil | | | | |
| 2,50% | von | | € 70.000,00 | = € 1.750,00 |
| Gebäudeertragsanteil | | | | € 13.725,00 |
| x | Vervielfältiger | | 32,54 | = € 446.611,50 |
| abzüglich Kleinreparaturen | | | | € 5.000,00 |
| zuzüglich Bodenwert | | | | € 70.000,00 |
| | | | | € 511.611,50 |
| Grundstücksertragswert zum Stichtag | | | | rd. € 512.000,00 |

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

9.1 Verkehrswert Fl.Nr. 450/84

Das zu bewertende Objekt ist ein Reihenendhaus.
Für den Verkehrswert ist deshalb in erster Linie der Sachwert ausschlaggebend.

Beim Sachwertverfahren sind die Bauart, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Die weiteren, den Wert beeinflussenden, Merkmale wurden durch die Marktanpassung zum Ausdruck gebracht.

Beim Ertragswertverfahren sind die räumliche Lage, der bauliche Zustand, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der ortsüblichen Nettokaltmiete und das wirtschaftliche Umfeld sowie die Art der Nutzung durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Weitere Zu- oder Abschläge sind deshalb nicht erforderlich.

Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag, in Anlehnung an den Sachwert, auf

rd. € 500.000,00.

9.2 Verkehrswertanteil Fl.Nr. 450/92

Es handelt sich um den Anteil an einer Verkehrsfläche. Für den Verkehrswert ist deshalb der Bodenwert ausschlaggebend.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag in Anlehnung an den Bodenwert auf

rd. € 6.500,00.

9.3 Verkehrswert Fl.Nr. 450/93

Es handelt sich um den Anteil an eine Stellplatzfläche. Für den Verkehrswert ist deshalb der Bodenwert ausschlaggebend.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag in Anlehnung an den Bodenwert auf

rd. € 5.000,00.

Würzburg, den 16.05.2025

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger



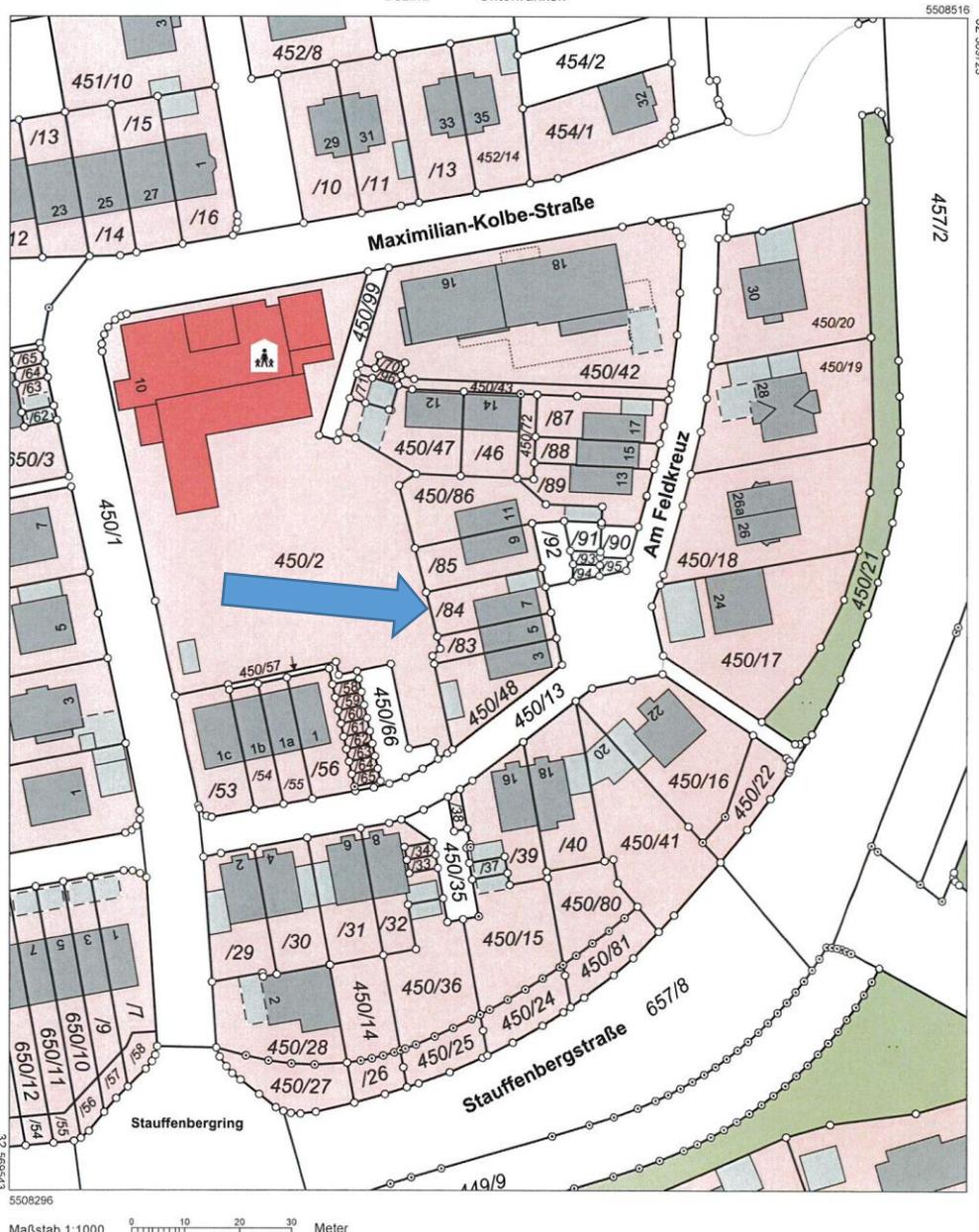
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg
Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 21.02.2025

Flurstück: 450/84
Gemarkung: Rottenbauer

Gemeinde: Würzburg
Landkreis: Würzburg
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

