
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

- Eichhornstr. 7, 97070 Würzburg, Tel. 09 31/61 96 1-0, Fax 09 31/61 96 1-61, Gutachten Nr. 0211/25
E-mail: winfried@werrlein.de Internet: www.winfried-werrlein.de

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
Fahrtrechte 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					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außen- wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; klein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämm- verbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk , zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement- Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondach- ziegel, Flachdach- ausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massiv- flachdach; beson- dere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendäm- mung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Ein- deckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig geglie- derte Dachland- schaft, sichtbare Bogendachkon- struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus- standard	15

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Fenster und Außen- türen	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 Rah- men, Rollläden (elektr.); höher- wertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnen- schutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innen- wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, mit ein- gestrichenen, mit ein- fachen 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 Aus-führung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständer- konstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wand- abläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brand- schutzverkleidung; raumhohe aufwen- dige Türelemente	11
Decken- konstruk- tion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spa- lierputz; Weichholz- treppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschall-schutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappen- decken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holz- balkendecken mit Trittschall- schutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad-läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfen-treppe, Trittschall-schutz	Decken mit grö- ßerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kas- setten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harholz- treppenanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, ge- gliedert, Deckenver- täfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Harholz- treppenanlage mit hochwertigem Ge- länder	11

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausföhrung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausföhrung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, 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, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gästewc, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gästewc; 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

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

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 Reihenhäus.
Deshalb werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewandt.

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 Sachwertrichtlinie 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					Wägungs- anteil
	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 €/m² BGF	685 €/m² BGF	785 €/m² BGF	945 €/m² BGF	1.180 €/m² BGF
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	181	€/m² BGF
Dächer	118	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	104	€/m² BGF
Innenwände und Innentüren	86	€/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	86	€/m² BGF
Fußböden	45	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	78	€/m² BGF
Heizung	78	€/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	47	€/m² BGF

Summe Kostenkennwerte	823	€/m² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	823	€/m² 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 m²
Standardstufe:	3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 823,00 /m²
Baupreisindex (2010 = 100):	187,30
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.541,48 /m²
Außenanlagen:	4 %
Alterswertminderung linear:	15 %

Gebäudeherstellungswert

236 m²	x	€ 1.541,48 /m²	=	€	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 m²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 450,00 /m²
Baupreisindex (2010 = 100):	187,30
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 842,85 /m²
Alterswertminderung linear:	17 %

Gebäudeherstellungswert

18 m²	x	€ 842,85 /m²	=	€	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
	€	335.000,00
+ 6. Bodenwert:	€	70.000,00
vorläufiger Sachwert	€	405.000,00
Marktanpassungsfaktor	1,25	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	506.250,00
abzüglich Kleinreparaturen	€	5.000,00
	€	501.250,00
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. Garagenmiete 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



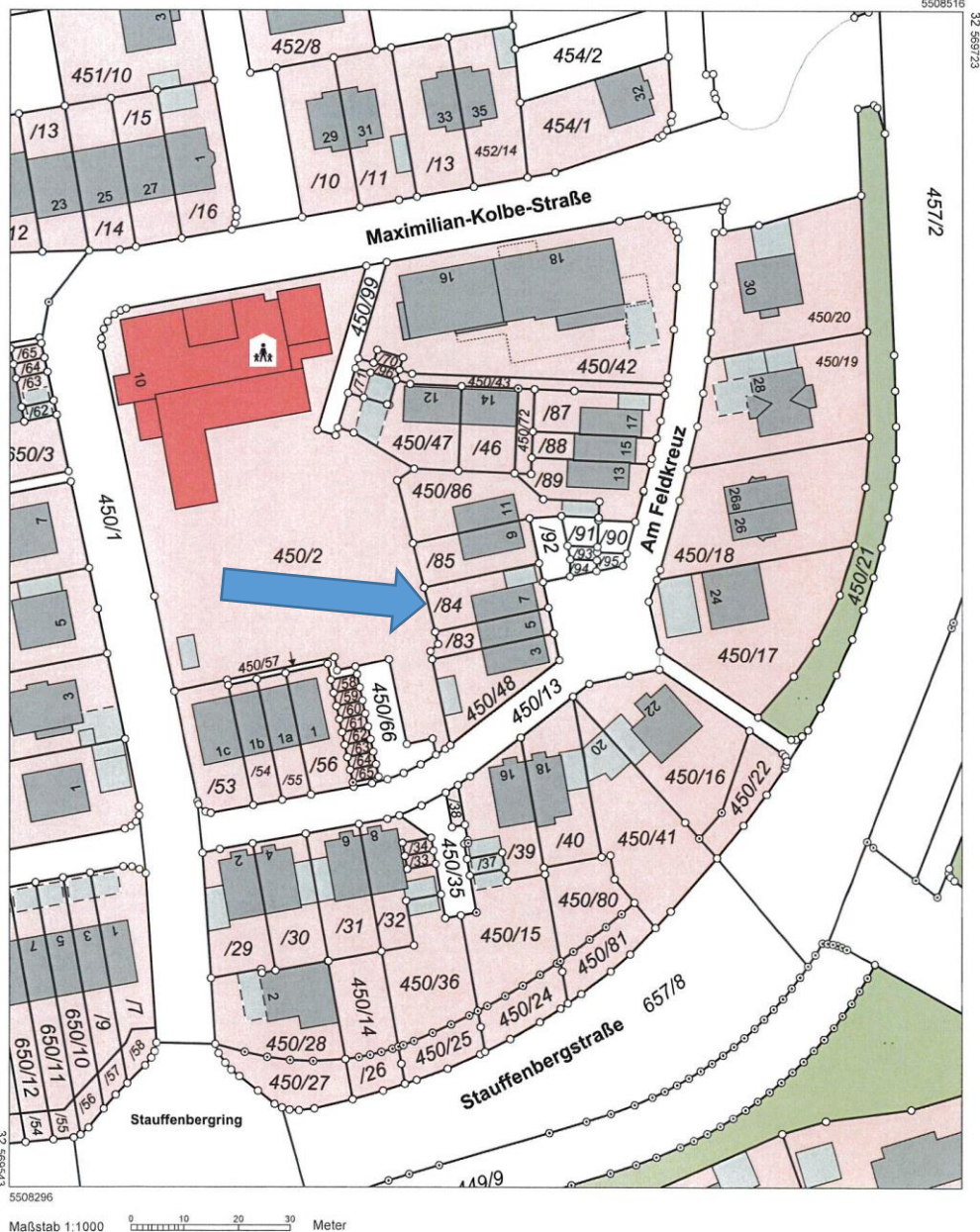
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg
Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 21.02.2025

Flurstück: 450/84
Gemarkung: Rottenbauer

Gemeinde: Würzburg
Landkreis: Würzburg
Bezirk: Unterfranken



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

