
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
Volkenbergstraße 15
97250 Erlabrunn**

Nr. 0317 / 23



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.....	4
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	5
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	7
3.2 Nutzungseinheiten.....	7
3.3 Gebäudekonstruktion.....	8
3.4 Ausstattung.....	9
4. Berechnungen.....	20
4.1 Brutto-Grundfläche.....	20
4.2 Wohnfläche.....	21
5. Wertermittlung.....	22
6. Bodenbewertung.....	23
7. Sachwertverfahren.....	24
7.1 Sachwert.....	27
8. Verkehrswert.....	30
9. Anlagen.....	31

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 Zwangsversteigerungen
Ottostraße 5
97070 Würzburg
- 1.2 Objektart: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
- 1.2.1 Eigentümer: Werden an dieser Stelle aus
Datenschutzgründen
nicht genannt.
- 1.3 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung durch Aktualisierung des
Privatgutachtens Nr. 1209/21 des Unterzeichners
vom 18.03.2022
- 1.4 Wertermittlungsstichtag: 17.05.2023
- 1.5 Qualitätsstichtag: 17.05.2023
- 1.6 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- 1.7 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 07.02.2021:

Grundbuch von Erlabrunn,
Blatt 4.141

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 3053/2

Volkenbergstraße 15,

Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 439 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

II. Abteilung:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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.

1.8 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Grundbuchauszug vom 14.02.2023
Baupläne M 1/100 vom 15.08.2004

Vom Unterzeichner wurde ein Lageplan M 1/1000 beschafft.

Gutachten des Unterzeichners vom 18.03.2022

1.9 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 17.05.2023 statt.

Teilnehmer:

Die Eigentümerin und Antragstellerin mit ihrem Rechtsbeistand

Der Eigentümer und Antragsgegner

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.

1.10 Mietverhältnisse: Das Wohnhaus wird zum Besichtigungszeitpunkt vom Miteigentümer bewohnt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland: Bayern

Kreis: Würzburg

Ort: Erlabrunn

Wohnlage: Gute Wohnlage

Verkehrsanbindung: Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Versorgung und Dienstleistungsbetriebe: Erlabrunn verfügt über eine Grundversorgung, Kindergarten und schulische Einrichtungen sowie Arztpraxen
Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken sowie schulische Einrichtungen befinden sich in den Nachbargemeinden Zellingen bzw. Margetshöchheim.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße: 439 m²

Straßenfront: ca. 22 m

Zuschnitt: Nahezu rechteckig

Ebenheit: Gefälle von West nach Ost (Hanglage)

Baugrund: Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.

Grundwasser: Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.

Immissionen: Anliegerverkehr

2.3 Erschließung

Art der Straße: Anliegerstraße

Straßenausbau: Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit einseitigem Gehsteig.

Versorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erschlossen.

Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz: Nein

Bebauungsplan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im Bereich § 34 BauGB.

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: Eingeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss.
Auf Grund der Hanglage liegen die nach Osten orientierten Räume oberhalb des natürlichen Geländes.

Baujahr: 2005

Modernisierung: Modernisierungsmaßnahmen wurden nach Angabe des Auftraggebers nicht durchgeführt.

3.2 Nutzungseinheiten

Untergeschoss: Wohnräume (Einliegerwohnung), Kellerräume

Erdgeschoss: Wohnräume

Dachgeschoss: Wohnräume

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände hangseitig:	Stahlbeton-Massivwände
Kellerwände im Übrigen:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton-Massivdecke
Umfassungswände:	Ziegel-Mauerwerk
Geschossdecke:	Stahlbeton-Massivdecke
Innenwände:	Mauerwerk
Treppe vom UG zum DG:	Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesenbelag
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Sockel:	Fliesenbekleidung
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Spenglerarbeiten:	Titanzink
Kamin:	Fertigteilkamin
Hauseingang:	Holzhaustüre mit Isolierversglasung
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierversglasung
Innentüren:	Spantüren mit Kunststoffbeschichtung

3.3.1 Balkon

Konstruktion:	Rückspringende Loggia im Erdgeschoss
Bodenbelag:	Fliesen
Geländer:	Edelstahlrahmen mit Aluminiumblechfüllung

3.4 Ausstattung

Untergeschoss

3.4.1 Schlafen

Bodenbelag:	Vinyl
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.2 Wohnen/Essen/Kochen

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Fußbodenheizung
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.3 Bad

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Heizung:	Radiator, Fußbodenheizung
Sanitärinstallation:	Dusche, Waschtisch, WC
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.4 Keller

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Anstrich, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Stahlblechtüre
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.5 WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Anstrich
Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Sanitärinstallation:	Waschtisch, WC
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.6 Waschküche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen bis 1,20 m Höhe, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Sanitärinstallation:	Ausgussbecken, Anschluss für Waschmaschine
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Erdgeschoss

3.4.7 Gast

Bodenbelag:	Fliesen
-------------	---------

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

3.4.8 Flur/Diele

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Heizung:	Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.9 Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Heizung:	Radiator, Fußbodenheizung
Sanitärinstallation:	Dusche, Waschtisch, WC
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.10 Kochen/Essen

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Heizung:	Fußbodenheizung
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.11 Wohnen

Bodenbelag:	Fliesen
-------------	---------

Wandbekleidung:	Steindeko, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Heizung:	Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Dachgeschoss

3.4.12 Kinderzimmer 1, 2 + 3

Bodenbeläge:	Vinyl
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	Spantüren mit Kunststoffbeschichtung
Heizung:	Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.13 Bad

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Heizung:	Radiator, Fußbodenheizung
Sanitärinstallation:	Badewanne, Dusche, 2 Waschtische, WC
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.14 Schlafen

Bodenbelag:	Vinyl
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Kunststoffbeschichtung
Heizung:	Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.15 Installation

Baujahr Heizkessel:	2005
Bauart Heizkessel:	Gaskessel
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über Heizung.
Zustand der sichtbaren Leitungen:	Bauzeitgemäß, überwiegend Edelstahlrohre.
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.16 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Besondere Bauteile:

Regenwasserzisterne mit Hauswasserwerk, laut Auskunft des Miteigentümers und Auftraggebers zum Besichtigungszeitpunkt defekt.

Baumängel / Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

Bauschäden entstehen auf Grund von unterlassener Instandhaltung, durch äußere Einwirkung oder als Folge von Baumängeln.

Bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Über evtl. vorhandene verdeckte Baumängel oder Bauschäden kann keine Aussage getroffen werden.

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 Reparaturstau im Bereich der Garagenfassade (vermutlich Undichtigkeiten der Flachdachabdichtung).

Setzungen um das Wohnhaus im Bereich der verfüllten Arbeitsräume.

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

Belichtung und Besonnung: Gut
Grundrissgestaltung: Funktional

3.4.17 Nebengebäude

Art des Nebengebäudes: Garage
Konstruktionsart: Massivbau
Fundamente: Beton
Bodenplatte: Beton
Umfassungswände: Stahlbeton-Massivwände
Innenwände: Mauerwerk
Fassade: Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion: Stahlbeton-Massivplatte
Dachform: Flachdach
Dacheindeckung: Flachdachabdichtung
Spenglerarbeiten: Edelstahlblech
Tor: Elektrisch betriebenes Sektionaltor
Innenausstattung: Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.18 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Einfriedung: Nach Westen Betonstützmauer

Wege:	Betonpflaster
Stellplätze:	Betonpflaster
Terrassenbefestigung:	Betonplatten, Naturstein-Bruchplatten
Bepflanzung:	Rasen
Besonderheiten:	Zum Besichtigungszeitpunkt ist der Terrassenbelag der nach Süden ausgerichteten Terrasse auf Grund von Setzungen des Untergrunds entfernt.





Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	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; Wärmedämmverbundsystem 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 Betondachsteine 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 Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	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/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidei/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, Nachstromspeicher-, 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 Aus-stattung	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 Fernseh-anschlüsse	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

$$\text{UG:} \quad 13,115 \text{ m} \times 9,865 \text{ m} = 129,38 \text{ m}^2$$

$$\text{EG:} \quad 13,115 \text{ m} \times 9,865 \text{ m} = 129,38 \text{ m}^2$$

$$\text{DG:} \quad 13,115 \text{ m} \times 9,865 \text{ m} = \underline{129,38 \text{ m}^2}$$

388,14 m²

4.1.2 Garage

$$8,00 \text{ m} \times 6,75 \text{ m} = \mathbf{54,00 \text{ m}^2}$$

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

4.2.1 Einliegerwohnung

Diele:	5,05 m ²
Bad:	9,37 m ²
Kochen:	6,27 m ²
Wohnen/Essen:	16,02 m ²
Schlafen:	14,42 m ²
Abstellraum:	4,31 m ²
	<hr/>
	55,44 m ²
./. 3% Putz	=
	<hr/>
	1,66 m ²

Wohnfläche: 53,78 m²

4.2.2 Hauptwohnung

EG:	Windfang:	2,26 m ²
	Flur:	11,48 m ²
	Hauswirtschaftsraum:	14,42 m ²
	Kochen/Essen:	31,46 m ²
	Wohnen:	22,80 m ²
	Garderobe:	4,36 m ²
	Bad:	9,77 m ²
		<hr/>
		96,55 m²
DG:	Galerie:	7,83 m ²
	Kind 1:	17,35 m ²
	Kind 2:	18,17 m ²
	Bad:	11,68 m ²
	Kind 3:	16,70 m ²
	Eltern:	19,27 m ²
		<hr/>
		91,00 m²

Wohnfläche gesamt: 187,55 m²
./. 3% Putz =

5,63 m²
181,92 m²

4.2.3 Zusammenfassung Wohnfläche

4.2.1 Wohnfläche Einliegerwohnung:	53,78 m ²
+ 4.2.2 Wohnfläche Hauptwohnung:	<u>181,92 m²</u>

Wohnfläche gesamt: 235,70 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.

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.

Laut Angabe der Eigentümer wurden keine Modernisierungen 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			0,7	0,3		23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und Innentüren			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1		9
Heizung			0,7	0,3		9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.01 modifiziert	690 €/m ² BGF	765 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.055 €/m ² BGF	1.320 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	214	€/m ² BGF
Dächer	132	€/m ² BGF
Außentüren und Fenster	97	€/m ² BGF
Innenwände und Innentüren	97	€/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	97	€/m ² BGF
Fußböden	48	€/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	95	€/m ² BGF
Heizung	84	€/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	53	€/m ² BGF

Summe Kostenkennwerte	917	€/m ² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	917	€/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 beim Landratsamt Würzburg veröffentlicht in den Immobilienmarktberichten Sachwertfaktoren.

Der letzte Marktbericht wurde 2021 herausgegeben.

Die Sachwertfaktoren werden nicht für die einzelnen Gemeinden ermittelt sondern für den gesamten Landkreis.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Daten deshalb einer sachverständigen und kritischen Würdigung bedürfen.

Hier sind in erster Linie Lagemerkmale zu berücksichtigen.

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

Bei einem Bodenrichtwertniveau zwischen € 201,00/m² und € 300,00/m² und einem vorläufigen Sachwert über € 500.000,00 nennt der Gutachterausschuss auf Grund zu geringer Datenmengen keinen Sachwertfaktor.

Im Immobilienmarktbericht 2019 wurde für die o.g. Ausgangsdaten ein Sachwertfaktor von 1,08 ermittelt.

Bei einem Bodenrichtwertniveau über 300 €/m² beträgt der aktuelle Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von über 500.000 € 1,17, d.h. bei einer besseren Lage.

Unter Berücksichtigung der gestiegenen Hypothekenzinsen ist die Nachfrage nach Immobilien gesunken.

Unter Abwägung aller wertrelevanten Daten schätze ich den Sachwertfaktor zum Stichtag auf 1,05.

7.1 Sachwert Wohnhaus

Wertermittlungsstichtag:	17.05. 2023
Baujahr:	2005
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter:	18 Jahre
Restnutzungsdauer:	52 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd. 388 m ²
Standardstufe:	3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 917,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	176,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.613,92 /m ²
Außenanlagen:	5 %
Alterswertminderung linear:	26 %

Gebäudeherstellungswert

388 m ²	x	€ 1.613,92 /m ²	=	€	626.200,96	
				5 %	=	€ 31.310,05
						<hr/>
					€	657.511,01
				26 %	=	€ 170.952,86
						<hr/>
					€	486.558,15

Sachwert zum Stichtag

rd. € 487.000,00

7.2 Sachwert Garage

Wertermittlungsstichtag:	17.05. 2023
Baujahr:	2005
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter:	18 Jahre
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Brutto-Grundfläche:	54 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 400,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	176,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 704,00 /m ²
Alterswertminderung linear:	30 %

Gebäudeherstellungswert

54 m ²	x	€ 704,00 /m ²	=	€	<u>38.016,00</u>
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	38.016,00
abzüglich Alterswertminderung			30 %	=	€ <u>11.404,80</u>
				€	26.611,20

Gebäudesachwert zum Stichtag **rd. € 27.000,00**

7.3 Zusammenfassung Sachwert

7.1 Gebäudesachwert Wohnhaus:		€	487.000,00
+ 7.2 Gebäudesachwert Garage:		€	27.000,00
		€	<u>514.000,00</u>
+ 6. Bodenwert:		€	119.000,00
vorläufiger Sachwert		€	<u>633.000,00</u>
Marktanpassungsfaktor	1,05		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		€	664.650,00
abzüglich Reparturstau etc.		€	<u>20.000,00</u>
		€	644.650,00
Grundstückssachwert zum Stichtag		rd. €	645.000,00

8. 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.

Das zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung. Für den Verkehrswert ist deshalb vorrangig 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.

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

rd. € 645.000,00.

Würzburg, den 03.07.2023

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg

Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

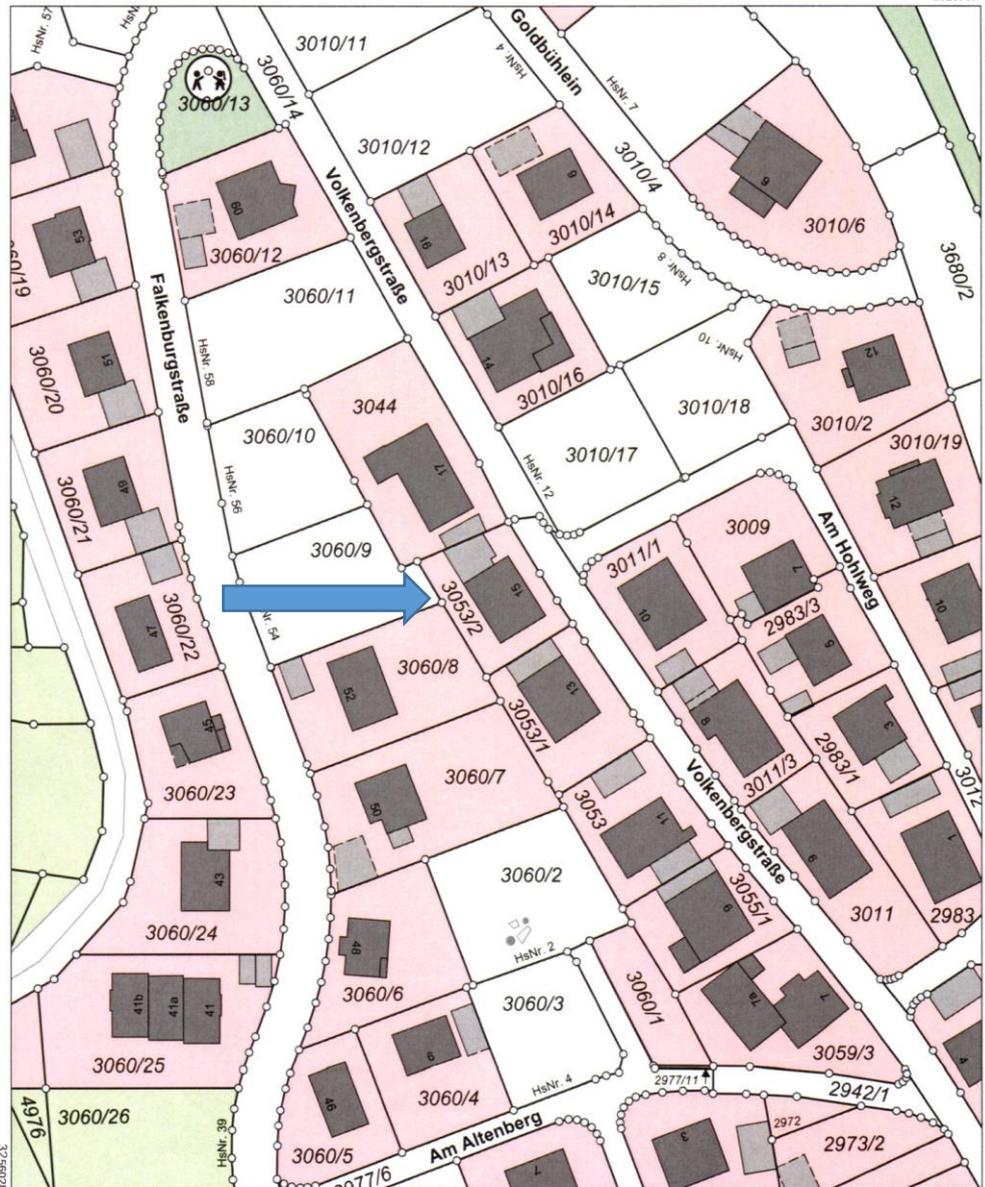
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 10.01.2022

Flurstück: 3053/2
Gemarkung: Erlabrunn

Gemeinde: Erlabrunn
Landkreis: Würzburg
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

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

