

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-

Ottostr.5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch **des Erbbaurechts**
an dem mit einer **Doppelhaushälfte und Garage** bebauten Grundstück Fl.Nr. 2464/101
in **97074 Würzburg, Johannes-Kepler-Str.19**



Der Verkehrswert des **Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)** wird
zum Qualitätsstichtag 02.06.2025 eingeschätzt mit

511.000,00 €

2K 8/25

Fertigstellung 23.06.2025

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält **37 Seiten**, zudem **6 Anlagen** mit **Seite 38-45**
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 8/25

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<u>Erbbaurecht</u> an dem mit einem Wohnhaus und Garage bebauten Grundstück Fl.St. 2464/101	
Objektanschrift	97074 Würzburg, Johannes-Kepler-Str.19	
Grundstück	Flst. 2464/101 = 590 m²	
Grundbuch des belasteten Grundstücks	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Würzburg Sektion 2 Blatt 26186	
Erbbaugrundbuch	Amtsgericht Würzburg Erbbaugrundbuch von Würzburg Sektion 2 Blatt 23712	
Qualitätsstichtag	02.06.2025	
Erbbaurechtsgeber	Stadt Würzburg vertreten durch: Fachbereich Immobilienmanagement Marktplatz 3, 97070 Würzburg	
Erbbauberechtigte	XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX	XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX vertreten durch RAe Reiner & Rulfes Häusserstr.6a, 69123 Heidelberg Gz: I-1582/2023 MR/KW
Baujahr	1967	
Derzeitige Nutzung	Wohnnutzung	
Wohnfläche	ca. 207,00 m²	
Verkehrswert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)	€ 511.000,00	
Besonderheit:	Die Gebäude konnte trotz mehrerer Ortstermine nicht vollständig von innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Bauantragsunterlagen, der Angaben der Beteiligten und der Erkenntnisse vor Ort. Es wird ein mittlerer Standard vorausgesetzt.	

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
1. Vorbemerkung	Seite 4
2. Grund- und Bodenbeschreibungen Lage, Erschließung, Privat- + öffentlich-rechtliche Situation Nutzungs- bzw. Vermietungssituation	Seite 5-8
3. Beschreibung Gebäude Wohnhaus (A), Garage (B)	Seite 8-13
Außenanlagen	Seite 13
4. Berechnungen für Wohnhaus (A) Bruttogrundfläche, Wohnfläche	Seite 14-15
5. Mieten	Seite 16
6. Erbbaurecht Grundsätzliches, Vertragsdaten Erbbaurecht, Erbbauzins Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren	Seite 17-20
7. Verkehrswertermittlung Grundstücksdaten, Verfahrenswahl und Begründung Bodenwertermittlung unbelastet Bodenwertanteil Erbbaurecht Das Sachwertverfahren Das Ertragswertverfahren	Seite 20-36 Seite 25-31 Seite 31-35
8. Verkehrswert	Seite 36
9. Schlussbemerkung	Seite 36
Anhang (Lagepläne, Bauantragspläne, Fotos)	Seite 37-44

Bei folgenden Ansprechpartnern wurden Auskünfte zum Objekt eingeholt:

- Grundbuchamt Würzburg, Bürgerservice
 - Einsicht in Grundakten, Erbbaurechtsvertrag, Rechte + Belastungen
- Stadt Würzburg, Gutachterausschuss, Herr Heppner
 - Bodenwert, Anpassungen, Vergleichspreise
- Stadt Würzburg, Immobilienmanagement, Herr Gäbelein
 - Nachfrage des aktuellen Erbbauzinses
- Stadt Würzburg, Bauamt, Herr Dubrow
 - Bauordnungsrecht, Erschließung, Baupläne
- Stadt Würzburg, Umweltamt, Herr Trischler
 - Altlasten
- Stadt Würzburg, Kanal, Herr Hagenauer
 - Erschließung, Verbesserungsmaßnahmen
- Kaminkehrer Martin Höhn, Heimgartenweg 13, 91438 Bad Windsheim,
 - Heizanlage/Kamin

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg	
1.2 Erbbauberechtigte	XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX	XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX vertreten durch RAe Reiner & Rulfes Häusserstr.6a, 69123 Heidelberg Gz: I-1582/2023 MR/KW
1.3 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung	
1.4 Wertermittlungs- grundlagen	BauGB – Baugesetzbuch, BauNVO - Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrs- wertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2010	
1.5 Ortstermine	OT 1 – 29.04.2025 (auf Wunsch einer Beteiligten verlegt) OT 2 – 14.05.2025 (nur Beteiligte 1, keine Innenbesichtigung) OT 3 – 02.06.2025 (Beteiligter 2/Innenbesichtigung z.T. ermöglicht)	
1.6 Teilnehmer am Ortstermin	xxxxxxxxxxxxxxxxxx (OT 2) xxxxxxxxxxxxxxxxxx (OT 3) Gutachterin: Frau Elke Sedlacek	
1.7 Qualitätsstichtag	02.06.2025	

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen

Lage		
Bundesland/Bezirk/Kreis:	Bayern / Unterfranken/Stadt Würzburg	
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Würzburg, (ca. 128.000 Einwohner) Stadtbezirk Frauenland, (ca.20.000 Einwohner) in der Gartenstadt Keesburg, gute Infrastruktur, Kindertagesstätten, Grundschule, Waldorfschule, Ärzte und Apotheken, Lebensmitteleinkauf in der Umgebung; gute Verbindungen durch öffentliche Verkehrsmittel (Bus);	
Entfernungen:	Würzburg Stadtmitte	ca. 5,8 km; Fahrzeit ca. 15min.
	Würzburg HBF	ca. 5,3 km; Fahrzeit ca. 15min.
Innerörtliche Lage:	Im Süden der Stadt Würzburg,	
Lagequalität:	sehr gute Wohnlage mit hoher Nachfrage	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohngebiet mit überwiegend individueller Nutzung,	
Immissionen:	während des Ortstermines waren keine Immissionen erkennbar	
Gestalt und Form	Fl.Nr. 2464/101 Grundstücksgröße: 590m ² Bemerkung: trapezförmig	

Erschließung		
Straßenart	Die Johannes-Kepler-Straße ist eine asphaltierte Anliegerstraße , die in der 30er-Zone liegt.	
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser und Kanalanschluss aus öffentlicher Versorgung	
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung zu Fl.St.2464/102	
Baugrund, Grundwasser ¹	normaler Baugrund vorausgesetzt	

¹ Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Würzburg Sektion II, Blatt 23712 bestehen folgende Eintragungen:
	„ Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Fl.St.2464/101; gem. Bewilligung v. 30.03./10.08.1967 eingetragen am 04.09.1967 und hierher übertragen am 31.08.2016.“
Abt.II/2	„ Gas-, Kanalisations-, Wasserleitungs-, Fernheizungs- und Stromsträngerecht für die Stadt Würzburg; Gleichrang mit Abt.II/3; gemäß Bewilligung vom 30.03./10.08.1967, eingetragen am 04.09.1967 und hierher übertragen am 31.08.2016.“
Abt.II/3	„ Straßenböschungsrecht für die Stadt Würzburg; Gleichrang mit Abt.II/2; gemäß Bewilligung vom 30.03./10.08.1967, eingetragen am 04.09.1967 und hierher übertragen am 31.08.2016.“
Abt.II/4	„ Erbbauzins in Höhe von fünfhundertsechundsiebzig 96/100 Euro (576,96 EUR) jährlich für den jeweiligen Eigentümer Grundstücks Fl.St.2464/101; wertgesichert; für den Erbbauzins ist eine Vereinbarung gemäß §9 Abs.2 Ziff.1 ErbbaupVO getroffen; , gemäß Bewilligung vom 13.05.2008; (URNr.1339/08 Notar Prof. Dr. Limmer, Würzburg); eingetragen am 28.08.2008 und hierher übertragen am 31.08.2016.“
Abt.II/5	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg; AZ 2K 8/25); eingetragen am 29.01.2025.“

**Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.*

Zu II/1: „Vorkaufsrecht“

Das Vorkaufsrecht gilt nur im Verkaufsfall; bei einer Versteigerung, die einen staatlichen Hoheitsakt darstellt, kann es nicht ausgeübt werden. Das Recht bleibt im Grundbuch bestehen und wird für den nächsten Grundstückseigentümer übernommen.

Zu II/2: „Gas-, Kanalisations-, Wasserleitungs-, Fernheizungs- und Stromsträngerecht“

Der Erbbauberechtigte räumt der Stadt Würzburg das Recht ein, durch das Erbbaugrundstück Gas-, Wasserleitungs-, Fernheizungs- und Stromstränge zuführen und dauernd unentgeltlich zu haben. Betretungsrecht für die Stadt Würzburg zur Herstellung und zum Unterhalt dieser Stränge. Das Recht hat nur noch geringe Auswirkungen, die Erschließung ist abgeschlossen.

⇒ **Symbolischer Wert je € 100,00**

Zu II/3: „Straßenböschungsrecht“

Der Erbbauberechtigte duldet die Anlage von Straßenböschungen ohne Entschädigung, falls solche durch den Straßenbau notwendig werden. Das Recht hat keine Auswirkungen mehr, der Straßenbau ist abgeschlossen.

⇒ **Symbolischer Wert je € 100,00**

Zu 1), 2), 3)

Der Erbbaurechtsbestellungsvertrag (Urkunde Nr.890/Hi67 vom 30.03.1967 - Notar Dr. Hitzlberger, Würzburg) mit den Dienstbarkeitsbestellungen wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt

Zu II/4: „Erbbauzins“

Der fällige Erbbauzins beträgt lt. Auskunft der Stadt Würzburg aktuell € 702,50 p.a. und ist nicht dinglich gesichert. Der Erbbaurechtsgeber plant in Kürze eine Anhebung um ca. 15%. Der Erbbauzins ist nur bis zu der im Grundbuch eingetragenen Höhe gesichert.

Der letzte dinglich gesicherte Erbbauzins ist in der URNr. 1339 L/2008 (Notar Prof. Dr. Limmer, Würzburg) vom 13.Mai 2008 mit € 576,96 p.a. und Wirkung ab 01.01.2008 angegeben. Gleichzeitig wurde die Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins geändert (maßgebend ist nun die Erhöhung des Lebenshaltungsindex um 10%).

Zu 4)

Die Urkunde Nr.1139/L2008 vom 13.Mai 2008 (Notar Prof. Dr. Limmer, Würzburg) mit der Dienstbarkeitsbestellung wird dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten vorgelegt,

Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungs- + Bauordnungsrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz	Das Grundstück ist nicht von laufenden Verfahren betroffen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt <u>im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans</u> „Gartenstadt Keesburg Ostseite“ (BP #06.016, rechtsverbindlich durch VÖ vom 27.05.1968, mit 3. Änderung (BP #06.016.3, rechtsverbindlich durch VÖ vom 04.05.1985))
Entwicklungszustand:	Grundstücksqualität baureifes Land

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauantragsunterlagen zum Objekt durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Erschließungsbeitragsituation

Beitrags- und Abgaben - situation:	Die Erschließungsanlagen der „Johannes-Kepler-Straße“ wurden in den 1960iger Jahren erstellt. Über geplante Verbesserungsmaßnahmen ist nichts bekannt. Bestand und Grundstücksfläche sind veranlagt.
---	--

Bodenbelastungen

Es ergaben sich weder bei den Recherchen (Umweltamt Stadt Würzburg) noch während der Ortsbesichtigung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Im vorliegenden Gutachten werden daher <u>ungestörte Bodenverhältnisse</u> angenommen.
--

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt. Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
--

Nutzungs- und Vermietungssituation

Die Wohnung W1 im EG ist vermietet (Kaltmiete € 1.100,00/mtl.; Kautions € 2.200,00 vorhanden).
Die Wohnung W2 im OG ist vermietet (Kaltmiete € 800,00/mtl.; Kautions nicht vorhanden).
Das separate Zimmer mit Dusche/WC im OG ist für € 450,00/mtl. (Warmmiete) vermietet.
Die Kaltmiete beträgt ca. 300,00/mtl.; Kautions nicht vorhanden.
Das Dachgeschoss wird von einem der beiden Erbbauberechtigten privat genutzt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind Informationen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude wird insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des Eigentümers, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.



Die Innenbesichtigung war nicht vollständig möglich.

Die Beschreibungen der nicht gesehenen Bereiche beruhen auf den Erkenntnissen vor Ort und den dabei erhaltenen Angaben. Sie sind daher unter Vorbehalt zu sehen.

3.2 Wohnhaus (A)

Die nachfolgenden Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen während des Ortstermines zusammengestellt.

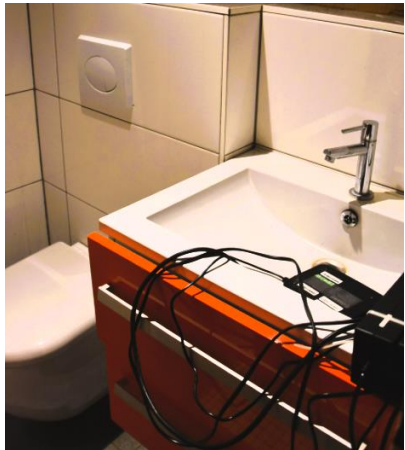
Da die Innenbesichtigung nur teilweise möglich war, sind diese unter Vorbehalt zu sehen.

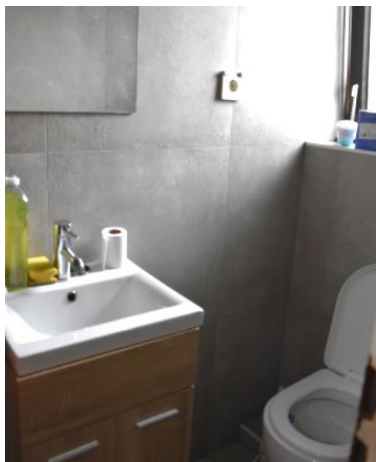
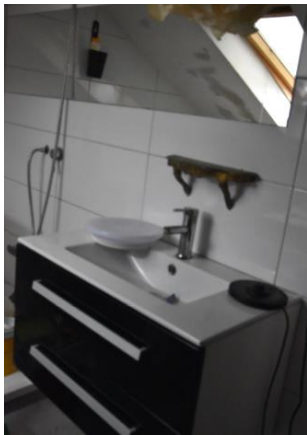
Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

	Gebäudetyp: 1.12 Zweifamilienhaus KG, EG, OG, DG (<i>DG-Ausbau wird durch Zuschlag berücksichtigt</i>) Die Wohnung W1 im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Baujahr:	ca. 1967, Bezug 1968
Außenansicht:	Putz und Anstrich

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente/Bodenplatte:	Beton	
Umfassungswände:	Kellergeschoss: HBL 50-Mauerwerk, d=30cm ab Erdgeschoss: HBL 25-Mauerwerk, d= 30cm	
Innenwände:	HBL 25-Mauerwerk, d=24,0/11,5cm	
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigdecken	
Treppen:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Handlauf	
Dach:	Dachkonstruktion	Kehlbalkendach in Holzkonstruktion
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachrinnen u. Regenfallrohre in Zink
Fenster:	Hartholzfenster aus der Bauzeit (<i>überaltert/erneuerungsbedürftig, die Verbundfenster aus der Bauzeit wurden 2019 mit Isolierglasscheiben versehen, mit Silikon verklebt und verschraubt</i>) vereinzelt Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung; PVC-Rollläden, Holz-Dachliegefenster (<i>überaltert</i>)	
Türen:	Haustür Keller	massive Holztüre, seitlich Verglasung mit Glasbaustein (mit Briefkästen) (<i>energetisch nicht mehr ausreichend</i>) Stahltüre mit Verglasung am Kellerausgang, <i>verrostet</i>

Innentüren:	im OG + DG - Sperrholztüren aus der Bauzeit (überaltert)	
Elektroinstallation:	übliche Ausstattung mit Deckenbrennstellen und Wandsteckdosen; vereinzelt sind Ergänzungen der elektrischen Anlage erfolgt; Zähler für Wohnungen getrennt; SAT-TV (OG)	
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Brauchwasserbereitung Wärmetauscher: Fabrikat Buderus, Typ G115 BE, Baujahr 1999, Nennleistung 28 kW Brenner mit Gebläse: Fabrikat Buderus, Typ BE 1.1-28, Baujahr 1999 kellergeschweißter einwandiger Stahltank (Bruchsaler Kessel- + Apparatebau, Fassungsvermögen 7m³) Der Kaminkehrer hat keine Beanstandungen an Heizung und Kamin. Für dieses Gebäude liegt kein Energieausweis gemäß den Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates vor.	
Sanitärinstallation:	KG: Dusche/WC (erneuert) Fliesen an Boden und Wand, WC, Waschbecken mit Unterschrank, bodengleiche Dusche ohne Verkleidung	
	<i>EG/Bad</i> (nach 2016 erneuert) => nicht besichtigt <i>Fliesen, WC, Waschbecken, Eckbadewanne, Dusche (lt. Angabe)</i>	
		OG: Bad 1: (alt) Fliesen, WC, Waschbecken, Badewanne mit Glaswand, Sanitärobjekte verschiedenfarbig, Lüftung über Fenster

Sanitärinstallation:	OG: Bad 2: (erneuert) Fliesen, WC, Waschbecken mit Unterschränk, Duschtasse ohne Verkleidung; Lüftung über Fenster		
		DG: Bad: (erneuert) <i>z.Zt. wegen Wasserschaden teilweise. abgebaut</i> Fliesen, WC, Waschbecken mit Unterschränk, Badewanne (Design Colani), Lüftung über Fenster	
Fußböden: <i>Im DG. z.Zt. wegen Wasserschaden beeinträchtigt</i>	Betonwerkstein (Kunststein) im Treppenhaus, Wohnung 1/EG.; lt. Angabe Holzparkett (Eiche Country) Wohnung 2/1.OG Holzboden (Eiche Country); Küche/Laminat Zimmer mit Bad im 1.OG.- Holzparkett (Eiche Country) Wohnräume im DG: Holzparkett (Eiche Country); Bad/großformatig gefliest		
Wandbekleidungen:	Putz + Anstrich, bzw. tapeziert		
Deckenbekleidungen:	Putz + Anstrich, bzw. tapeziert		
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe, gefliest Balkon (OG), gefliest, Stahlgeländer mit Querlatten Markise an der Terrasse (<i>überaltert => kein Wertansatz</i>)		

Nutzungseinheiten

KG.:		Flur, WC/Dusche, Vorraum, Heizraum, Heizöllager, Waschküche mit r Ausgang zur Kelleraußentreppe, Vorrat 1, Vorrat 2
EG.:	W1	Diele, Bad, Küche, Essen, Wohnen mit Ausgang zur Terrasse, Schlafen, Abstellraum
OG.:	W2	Diele, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen, vom Treppenhaus zugänglich 1 Wohnraum + Dusche/WC
DG.:		2 Wohnräume, Bad

Zustand des Gebäudes (A)

Belichtung/Besonnung:	gut
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	bauzeittypischer Standard, lt. Angabe Steinwollgedämmung (d=20cm) im Dachbereich
Bauschäden und Baumängel:	Unter anderem konnten bei der Ortsbesichtigung folgende Rückstände und Schäden festgestellt werden: • <i>Putz- + Feuchteschäden an der Kellerwand im Bereich Außentreppe</i> • <i>die Klingelplatte an der Haustüre hängt lose vor der Wand und ist z.T. funktionsuntüchtig</i> • <i>die Glasbausteifenster an der Straßenseite sind z.T. beschädigt und energetisch nicht mehr zeitgemäß</i> • <i>Fenster sind zum großen Teil überaltert und erneuerungsbedürftig</i> • <i>Treppenhaus und Dachgeschoss sind zu streichen</i> • <i>Bad 1 im OG ist überaltert</i>
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude weist Rückstände an Instandhaltung und Modernisierung auf.

3.3 Garage (B)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (B)

	Garage (B) Gebäudetyp: Einzelgarage mit Geräteraum Die Garage konnte nicht besichtigt werden.
Baujahr:	1967
Außenansicht:	Putz + Anstrich, z.T. überwachsen oder zugestellt

Ausführung und Ausstattung (B)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Boden:	vermutlich Beton
Wände:	Mauerwerk, z.T. bewachsen
Decke/Dach:	Holzkonstruktion mit Wellplattendeckung
Tor:	Stahlkipptor (vermutlich Handbetrieb),
Technik:	nicht bekannt

Zustand des Gebäudes (B)

Bauschäden und Baumängel: <i>Das Gebäude ist stark eingewachsen so dass der Außenputz kaum sichtbar ist.</i> <i>Das überwucherte Dach wird langfristig durch den Bewuchs beschädigt.</i>	
Allgemeinbeurteilung:	Der Bauzustand ist renovierungsbedürftig.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; - Einfahrt und Hauszugang mit Waschbetonplatten belegt - Vorgarten verwildert, Einfriedung mit niedriger Sockelmauer, seitliches Gartentörchen fehlt	
	kleines Gartenhaus (Holzbauweise) mit überdachtem Lagerbereich; Sprossenfenster, Ziegeldeckung, <i>Die Bereiche Gartenhaus, Weg zur Garage und Kellertreppe waren vollgestellt und nur eingeschränkt zu besichtigen.</i> <i>Generell ist der Außenbereich zu entrümpeln.</i>
eingewachsener Garten mit Rasenfläche, Bäumen und Sträuchern, vom OG. aus =>unverbaubarer Blick ins Grüne	
Die Außenanlagen werden zum Stichtag 02.06.2025 mit dem Pauschalansatz von ca. 5% der Gebäudezeitwerte im Sachwert des Grundstückes berücksichtigt. (vgl. Simon/Kleiber, Spanne 2%-8%, in Ausnahmefällen bis 10%)	

4. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die aus dem Bauantrag von 1967 übernommenen Angaben soweit vorhanden.

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

Bruttogrundfläche Wohnhaus A

Grundfläche $(10,50\text{m} \times 8,75\text{m}) + (4,04\text{m} \times 1,75\text{m}) = 98,95\text{m}^2$ $91,88\text{m}^2 + 7,07\text{m}^2$	
$98,95\text{m}^2 \times 4 \text{ Ebenen (KG/EG/OG/DG)}$	= $395,80 \text{ m}^2$
	BGF_A = 396,00 m²

Bruttogrundfläche Garage B

Grundfläche $8,00\text{m} \times 3,115\text{m} = 24,92\text{m}^2$	
$24,92\text{m} \times 1 \text{ Ebene (EG)}$	= $24,92 \text{ m}^2$
	BGF_B = 25,00 m²

Vorbemerkung zur Wohnflächenberechnung

Das Wohnhaus wurde als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet.

Die Hauptwohnung W1 liegt im Erdgeschoss.

Die Wohnung im OG (W2) verfügt außerhalb über ein weiteres Zimmer, Abstellraum und Duschbad. Obwohl diese **außenliegenden Räume *)** getrennt vermietet werden sind sie in der nachfolgenden Wohnflächenberechnung der Wohnung W2 zugeschlagen.

Die Wohnräume im DG. stellen keine abgeschlossene Wohnung dar und sind nicht genehmigt.

**) in der Wohnflächenberechnung für das Obergeschoss gekennzeichnet und enthalten*

Wohnhaus A: Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden den Bauantragsplänen entnommen.

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	(+/-)	Raumteilbezeichnung	ermittelte Fläche (m²)	Wohnwert -faktor	Wohnfläche (Raum) (m²)
Erdgeschoss (W1)						
1	Diele	+	gesamt	4,80	1,0	4,80
2	Bad	+	gesamt	5,20	1,0	5,20
3	Küche	+	gesamt	8,10	1,0	8,10
4	Essen	+	gesamt	11,70	1,0	11,70
5	Wohnen	+	gesamt	24,70	1,0	24,70
6	Schlafen	+	gesamt	15,70	1,0	15,70
7	Abstellraum	+	gesamt	2,30	1,0	2,30
WFI - EG					=	72,50
./. 3% Putzabschlag					./.	2,18
zzgl. Terrasse, (ca. 10m² zu ½)					+	5,00
					=	75,32
EG →					Ansatz	75,00m²
Obergeschoss (W2) + Zimmer mit Dusche/WC*)						
6	Diele	+	gesamt	3,10	1,0	3,10
7	WC *)	+	gesamt	2,70	1,0	2,70
8	Bad	+	gesamt	3,80	1,0	3,80
4	Küche	+	gesamt	5,40	1,0	5,40
10	Schlafen	+	gesamt	12,00	1,0	12,00
11	Wohnen	+	gesamt	16,20	1,0	16,20
12	Kind 1	+	gesamt	8,20	1,0	8,20
13	Kind 2 *)	+	gesamt	15,70	1,0	15,70
14	Abstellraum *)	+	gesamt	1,70	1,0	1,70
WFI - OG					=	68,80
./. 3% Putzabschlag					./.	2,23
zzgl. Balkon (zu ½)					+	5,65
					=	72,22
OG →					Ansatz	72,00m²
Dachgeschoss						
Für das Dachgeschoss (2 Wohnräume + 1 Bad) liegen keine Grundrisse vor. Deshalb wird die Wohnfläche hier überschlägig aus den Gebäudeaußenmaßen abgeleitet. DG: ca. 99,00m² ./. 40% Wandanteil, Schrägen, Treppenhaus = ca. 59,40m²						
DG →					Ansatz	60,00m²
Wohnfläche A gesamt					WFL A ~ 207,00 m²	

5. Mieten

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Mieten, die auf der Basis des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Würzburg ermittelt wurden und durch die Ergebnisse der Recherchen bei Maklern und im Internet sowie durch die Erfahrungswerte der Sachverständigen gestützt werden.

Wohnung W1/EG:

Der offizielle Mietspiegel der Stadt Würzburg ergibt bei Zugrundelegung der objektspezifischen Gegebenheiten eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von **€ 10,08/m²** bei einer Mietpreisspanne von +/- 23% (dh. € 7,76 bis € 12,40).

Die Wohnung W1 wird als vollständig modernisiert angegeben. Eine Besichtigung war nicht möglich. Sie bietet eine großzügige Terrasse und direkten Zugang zum Garten.

Mietansatz Wohnung W1: 75m² x € 10,50 → 787,50 €/Monat

Wohnung W2/OG:

Der offizielle Mietspiegel der Stadt Würzburg ergibt bei Zugrundelegung der objektspezifischen Gegebenheiten eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von **€ 10,02/m²** bei einer Mietpreisspanne von +/- 23% (dh. € 7,72 bis € 12,32).

Die Wohnung W2 ist nur teilmodernisiert. Sie bietet einen Balkon mit Ausblick in den schönen Garten. **1 Zimmer mit Dusche/WC liegt außerhalb der Wohnung***, wird aber hier der Wohnung W2 zugeschlagen.

Mietansatz Wohnung W2: 72m² x € 9,50 = → 684,00 €/Monat

Dachausbau/DG:

Der Dachgeschossausbau (2 Zimmer, 1 Bad) stellt keine abgeschlossene Wohnung dar und ist im Bauantrag nicht enthalten. Gleichwohl sind die Räume zu Wohnzwecken nutzbar. Bei einer Fremdvermietung wäre die Abgeschlossenheit herzustellen und die nachträgliche Genehmigung einzuholen.

Mietansatz DG-Ausbau: 60m² x € 6,00 = → 360,00 €/Monat

Zusammenfassung der Mietansätze

Wohnhaus (A):		monatlich
Wohnung W1/EG: mit Gartennutzung	75m² x 10,50 €/m²WFL	~ 787,50 €
Wohnung W2/OG: mit Balkon	72m² x 9,50 €/m²WFL	~ 684,00 €
DG-Ausbau (zu Wohnzwecken genutzt)	60m² x 6,00 €/m²WFL	~ 360,00 €
Garage (B)		= 40,00 €
	Gesamtmieteinnahme (fiktiv)	= 1.871,50 €/mtl.

Die Mietansätze liegen an der oberen Grenze und setzen einige Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten voraus.

Im Erbbaurechtsvertrag wird eine Vermietung ausgeschlossen. Die Nachfrage bei der Stadt ergab dass diese durchaus an der bestehenden Vertragsklausel festhält.
Deshalb werden die Mietansätze und die Ertragswerte nur fiktiv ermittelt um die Ergebnisse des Sachwertverfahrens abzusichern.

6. Erbbaurecht

6.1 Grundsätze zum Erbbaurecht

Begriff des Erbbaurechts

Der **Erbbaurechtsgeber** (Grundstückseigentümer) stellt dem **Erbbaurechtsnehmer** (Erbbauberechtigten) für eine fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück i.d.R. für die Errichtung eines Bauwerks auf oder unter der Erdoberfläche zur Verfügung (§1 Abs.1 ErbbauVO). Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (**Erbbaurecht**) belastet. Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (§1 Abs.2 ErbbauVO). Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig (§1 Abs.3 ErbbauVO).

Begründung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht kann für immer oder auf Zeit bestellt werden. Die Bestellung erfolgt durch **Einigung** und (**Grundbuch-)Eintragung (in Abt.II) auf dem belasteten Grundstück** (§11 Abs.1 ErbbauVO). Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlichen ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden (§10 Abs.1 ErbbauVO).

Das Erbbaurecht ist ein **grundstücksgleiches Recht**:

Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden (vgl. §§1 und 18 ErbbauVO).

Für das Erbbaurecht wird ein eigenständiges Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt (§14 ErbbauVO). Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk steht im Eigentum des Erbbauberechtigten und gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§12 ErbbauVO).

Das belastete Grundstück selbst bleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber bzw. Erbbauverpflichteten); auch für dieses bleibt ein eigenes Grundbuchblatt bestehen.

Erlöschen der Erbbauberechtigung

Bei **Erlöschen** durch Zeitablauf geht das Bauwerk in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über (§12 Abs.3 ErbbauVO), der dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu zahlen hat (§27 ErbbauVO). Das Erbbaurecht erlischt mit Ablauf der bei einer Begründung (fest) vereinbarten Zeitdauer. Die Höhe der Entschädigung für das Bauwerk kann vertraglich frei geregelt, auch gänzlich ausgeschlossen werden. Ist eine Entschädigung vereinbart, so kann der Grundstückseigentümer seine Zahlungsverpflichtungen dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts über die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks anbietet. Der Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten erlischt, wenn er dieses Angebot ablehnt (§27 Abs. 3 ErbbauVO).

Ist das Erbbaurecht zur Befriedung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen (§27 Abs.2 ErbbauVO).

Eine **Aufhebung** des Erbbaurechts kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten zu erklären; sie ist unwiderruflich.

Heimfall

ist die Verpflichtung des Erbbauberechtigten beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen (z.B. bei Nichteinhaltung vereinbarter Verpflichtungen) das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer (rück)zu übertragen (§2 Ziff.4 ErbbauVO); dem Erbbauberechtigten ist eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Das Erbbaurecht erlischt nicht; der Grundstückseigentümer kann es wieder veräußern (§ 32 ErbbauVO).

Erbbauzins

Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer i.d.R. eine regelmäßige wiederkehrende Leistung, den **Erbbauzins**.

Zum Zeitpunkt der Begründung dieses Erbbaurechts (am Bewertungsgrundstück) müsste der Erbbauzins bereits bei der Bestellung für die gesamte Erbbaupzeit im Voraus bestimmt sein (§ Abs.2 ErbbauVO). Hier erfolgte eine „Kann“-Bestimmung durch Art.2 des Sachenrechtsänderungsgesetzes. Üblich und zulässig ist während der gesamten Laufzeit des Vertrags den unverändert bleibenden Teil des Erbbauzinses dinglich zu sichern und einen zweiten sich gemäß der Änderung eines vereinbarten Vergleichsmaßstabs variierenden Teil nur schuldrechtlich zu vereinbaren.

Dies kann durch dingliche Sicherung des Erbbauzinserhöhungsanspruchs (in Abt.II des Erbbaugrundbuchs) in Form einer Vormerkung(srealast) geschehen. Auf diesen zusätzlichen Eintrag wird jedoch heute zumeist verzichtet.

6.2 Vertragsdaten des Erbbaurechts

Grundlage für die Gutachtenerstellung ist der Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 30.März 1967 (URNr. 890Hi, Notar Dr. Hitzlberger, Würzburg). Aus diesem ergeben sich folgende wesentlichen Vertragsdaten bezüglich des das Bewertungsgrundstück belastenden Erbbaurechts:

Gegenstand d. Erbbaurechts	Gemarkung Würzburg Sektion II Flurstück 2464, (=>bzw. <i>Teilfläche</i> 2464/101)
Nutzungszweck	Errichtung eines Familienheimes
Laufzeit des Erbbaurechts Beginn des Erbbaurechts:	01.04.1967 (lt. Erbbaurechtsvertrag)
Gesamtlaufzeit:	99 Jahre
Laufzeit bis:	31.03.2066
Vereinbarter Erbbauzins: bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	jährlich 372,00 DM halbjährige Zahlungsweise, jeweils am Letzten eines jeden Kalenderhalbjahres für die vorausgegangene Zeit
Derzeit fälliger Erbbauzins:	702,50 €/Jahr = € 58.54 /Monat (lt. Auskunft Erbbaurechtsgeber ist die Erhöhung um 15% bereits in Kürze geplant)
Vereinbarung zur Erbbauzinsanpassung:	vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses ist seit 2018 die Erhöhung des Lebenshaltungsindex um 10% ; „Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden festgesetzte Preisindex (Verbraucherindex für Deutschland, 2005=100) gegenüber dem für den Monat Dezember 2007 festgestellten Index, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des monatlich zu zahlenden Erbbauzinses. Eine Erhöhung oder Verminderung des jeweils zu zahlenden Betrages tritt jedoch erst ein, wenn die Indexveränderung zu einer Erhöhung oder Verminderung des jeweils zu zahlenden Betrages von mindestens 10%“ führt.“

Inhalt des Erbbaurechts:

gem. Erbbaurechtsvertrag enthält Regelungen zu folgenden Punkten.

- Dauer und Umfang
- Instandhaltung, Wiederaufbau
- Versicherungspflicht
- **Verwendungszweck (Vermietung nicht zulässig)**
- Tragen aller privaten und öffentlichen Lasten
- Heimfall
- Zustimmungserfordernis
(z.B. bei Veräußerung, Belastung)
- Entschädigung
- Verlängerung des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigung
bei Vertragsablauf o. Heimfall:

(gem. § 10 Erbbaurechtsvertrag):
Nach dem vertragsmäßigen Ablauf des Erbbaurechts oder wenn der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht (§9) Gebrauch macht, gewährt er dem Erbbauberechtigten für die von ihm auf dem Erbbaugrundstück errichteten Bauwerke eine Vergütung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes, den diese Bauwerke z.Zt. des Erlöschens oder des Überganges des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer oder einen von ihm bezeichneten Dritten haben.

Anmerkung:

In diesem Gutachten wird unterstellt, dass die vereinbarte und zugrunde gelegte Wert-sicherungsklausel zulässig (genehmigungsfähig) ist.

6.3 Bewertung von Erbbaurechten im Zwangsversteigerungsverfahren

Die gesetzliche Grundlage für den Wertbegriff in der Zwangsversteigerung findet sich in § 74 a Abs. 5 ZVG. Demnach wird der Grundstückswert (Verkehrswert) vom Vollstreckungsgericht von Amts wegen festgesetzt. Dazu soll nötigenfalls eine Anhörung eines Sachverständigen erfolgen. In der Praxis erfolgt regelmäßig diese Anhörung in Form der Beauftragung eines schriftlichen Wertgutachtens, worin gemäß § 74 a ZVG der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) zu ermitteln ist. Der zu ermittelnde Grundstückswert soll dabei dem Verkehrswert (Marktwert), dem wahrscheinlichsten Kaufpreis entsprechen, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerkes) erzielbar wäre.

Das Vollstreckungsgericht gibt dem Gutachter bei Auftragserteilung vor, dass sämtliche dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs bei der Bewertung nicht wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Bei Erbbaurechten bestehen in Abteilung II des Grundbuchs regelmäßig erbbaurechts-spezifische Belastungen. Dies sind insbesondere die Erbbauzinsreallast sowie ggf. eine Vormerkung zur Sicherung der Erhöhung der Erbbauzinsreallast.

Diese Vorgehensweise wird insbesondere deshalb gewählt, weil das Schicksal der Erbbauzinsreallast (ggf. auch der Vormerkung zur Erhöhung der Reallast) in der Zwangsversteigerung zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch ungewiss ist. Aufgrund der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen hängt es zunächst von der Rangstelle der dinglichen Grundstücksbelastungen ab ob sie in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder erlöschen.*

** Hat das Recht einen Rang vor dem betreibenden Gläubiger, bleibt es nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen bestehen. D.h. es ist vom Ersteher mit einem Zuschlag zu übernehmen. Nach- und auch gleichrangige Rechte erlöschen als Belastung des Grundstücks (Erbbaurechts).*

Zudem kann von den Beteiligten aber auch noch im Versteigerungstermin nach § 59 ZVG eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen beantragt werden. Die Erbbauzinsreallast kann dann trotz Vorrang

(oder „Bestandschutz“) untergehen, wenn dies vereinbart wird oder umgekehrt (z.B. aufgrund „Stillhalteerklärung“) bestehen bleiben.

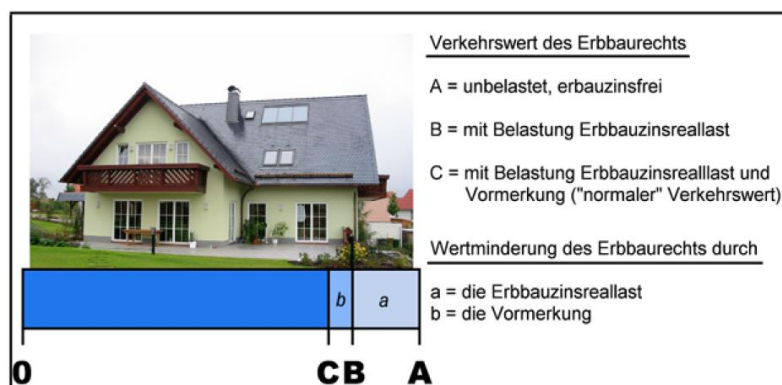
** Von einer sog. Stillhalteerklärung spricht man, wenn die Erbbauzinsreallast den ersten Rang einnimmt und der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) sich gegenüber einem dem Erbbauzins nachrangigen Grundpfandrechtsgläubiger in einer Erklärung verpflichtet, bei der Zwangsversteigerung abweichenden Versteigerungsbedingungen dahingehend zuzustimmen, dass der Erbbauzins nicht zu einem Ablösebetrag kapitalisiert wird, sondern nach § 59 bzw. §91 ZVG fortbesteht.*

Die Erbbauzinsreallast und eine Vormerkung zur Anpassung der Erbbauzinsreallast stellen rechtliche Belastungen des Erbbaurechts dar und mindern den Verkehrswert des Erbbaurechts (außerhalb der Zwangsversteigerung)

Wenn nun diese Belastungen durch Vorgabe des Vollstreckungsgerichts nicht berücksichtigt werden dürfen, ergibt sich für die Wertermittlung eines Erbbaurechts im Rahmen der Zwangsversteigerung - gegenüber „normalen“ Verkehrswertermittlungen außerhalb der Zwangsversteigerung - eine besondere Vorgehensweise.

Der Wert des Erbbaurechts ist dann unter der besonderen Annahme zu ermitteln, dass der Ersterher über die gesamte Restlaufzeit des Erbbaurechts keinen Erbbauzins mehr zahlen muss (sog. erbbauzinsfreies Erbbaurecht).

Damit einher geht eine deutliche Erhöhung des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten, d.h. der im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnde erbbauzinsfreie Verkehrswert liegt regelmäßig über dem „normalen“ (außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens ermittelten) Verkehrswert. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den Sachverhalt.



Die Wertminderung durch die Reallast a (und ggf. die Vormerkung zur Anpassung der Reallast b) dürfen im Verkehrswert deshalb nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Diese beeinflussen letztlich nur das Bargebot.

Wird gegen den Grundsatz der erbbauzinsfreien Wertermittlung verstoßen, wird der Verkehrswert des Erbbaurechts um die Wertminderung der Erbbauzinsreallast (und ggf. die der Vormerkung) zu niedrig ermittelt.

Sollte sich im weiteren Zwangsversteigerungsverfahren dann ergeben, dass die Erbbauzinsreallast bestehen bleibt, wäre gem. § 51 ZVG ein Zuzahlungsbetrag festzusetzen. Dieser Betrag ist vom Ersterher zu zahlen, wenn das Recht trotz Grundbucheintrag nicht entstanden sein sollte oder bis zur Zuschlagserteilung wegfällt. Gleichzeitig mindern sich durch die Festsetzung dieses Betrages die 5/10 und 7/10 Grenzen um genau diesen Betrag. Dies hat Auswirkungen auf die Zuschlagsfähigkeit der einzelnen Gebote.

Der Zuzahlungsbetrag beziffert aber gleichzeitig auch die Wertminderung, die das Grundstück in den Augen des Bieters erfährt, wenn er ein Recht in Abt. II übernehmen muss. Insoweit wird der Bieter sein Gebot um diesen Betrag mindern.

Im vorbeschriebenen Fall käme es dann quasi zu einer Doppelberücksichtigung, weil die Wertminderungen für die Erbbauzinsreallast (und ggf. die Vormerkung) zweimal berücksichtigt würden. Einmal wäre schon der Verkehrswert entsprechend gemindert, zum anderen ziehen die Bieter den festgesetzten Betrag von ihrem geplanten Gebot ab. Neben den Auswirkungen auf die 5/10 und 7/10 Grenzen hätte dies dann auch Auswirkung auf die Höhe des Erlöses.

(Quelle: Kommentar Lutz Schneider, Wilthen)

7. Verkehrswertermittlung

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des **Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)**
am FSt. 2464/101, Johannes-Kepler-Str. 19, 97074 Würzburg
zum Qualitätsstichtag 02.06.2025 eingeschätzt:
Grundbuch Amtsgericht Würzburg für Würzburg Sektion 2, Blatt 23712

7.1 Verfahrenswahl und Begründung

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. D.H. es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Übliche Bewertungsmethoden:

A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjekts, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels u.a.) in Betracht.

C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren, das auf den Wert des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u.a. angewendet.

Ergebnis:

Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet das Vergleichswertverfahren aus weil anwendbare Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Das Objekt wäre sowohl zur Eigennutzung (z.B. Hauptwohnung zzgl. Vermietung) als auch zur vollständigen Vermietung geeignet wenn eine Vermietung nicht lt. Erbbaurechtsvertrag ausgeschlossen wäre.

Aus diesem Grund wird hier der Ertragswert nur informativ zu Vergleichszwecken berechnet, der Verkehrswert jedoch am Sachwert orientiert.

7.2 Bodenwert (unbelastet)

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

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

Der amtliche Bodenrichtwert liegt lt. Nachfrage beim Gutachterausschuss der Stadt Würzburg
bei 950,00 €/m² inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2024)

	Richtwertgebiet mit überwiegend individueller Wohnnutzung Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,6 <u>Fl.St. 2464/101</u> 567m² x € 950,00 = € 538.650,00
Bodenwert (unbelastet)	→ ca. € 539.000,00

7.3 Bodenwertanteil Erbbaurecht

Bei der Bewertung von Erbbaurechtgrundstücken stellt sich die Frage, gibt es einen Bodenwertanteil und wenn ja, wie hoch ist der auf das Erbbaurecht entfallende Bodenwertanteil. Ein Markt/Handel für Erbbaurechte bzw. für, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke mit Dritten ist nicht oder nur in einem sehr kleinen Rahmen gegeben. Üblicherweise werden Erbbaurechte und/oder mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke von den Beteiligten erworben.

Das Erbbaurecht ist ein Recht, den Grund und Boden zu bebauen und/oder durch ein Bauwerk auf eine bestimmte Zeit zu nutzen. Als Gegenleistung ist ein Zins zu entrichten.

Für die Bewertung von Erbbaurechten kommt es nun darauf an, außer dem Bauwerk auch die vertraglichen Vereinbarungen (Laufzeit und vereinbarter Erbbauzins) zu berücksichtigen. Ist der für das Erbbaurecht zu zahlende Erbbauzins marktgerecht (dh. Erbbauzins entspricht der üblichen Bodenwertverzinsung und ist wertgesichert), so ergibt sich für den Erbbauberechtigten kein nennenswerter wirtschaftlicher Vorteil. Der Wert errechnet sich allein aus dem Bauwerk samt Anlagen.

Liegt der vereinbarte **Erbbauzins** jedoch erheblich **unter dem marktüblichen Zins**, so stellt dies einen **wirtschaftlichen Vorteil** für die restliche Vertragsdauer des Erbbauberechtigten dar. Die Höhe des Vorteils ergibt sich aus der Differenz zwischen zu zahlendem bzw. zulässigem Zins und marktüblichem Zins für Grund und Boden. Der Differenzbetrag ist über die Restlaufzeit zu kapitalisieren.

Ausgangsdaten: Vertragsabschluss 1967 (1.April 1967)
 Laufzeit 99 Jahre
 Stichtag 2025
 Restlaufzeit Vertrag 41 Jahre
 RND Gebäude 30 Jahre

Einflüsse des Erbbaurechts auf den Bodenwertanteil/Marktanpassung

	positiv	neutral	negativ
Restlaufzeit		=> X	
Restnutzungsdauer Gebäude			X
Umfang einschl. Garten	X		
Entschädigung bei Zeitablauf (2/3)		X	
Vermietung und Verpachtung nicht erlaubt			X
Zustimmung bei Belastung Hypotheken/Grundschild etc.		=> X	
Zustimmung bei Veräußerung		=> X	
Vorkaufsrecht für Grundstückseigentümer		X	
Höhe Erbbauzins/Anpassung	X		

Der zu berücksichtigende Einfluss obiger Sachverhalte auf den Wert des Erbbaurechts wird insbesondere wegen der Gewichtung der Vor- + Nachteile mit einem Marktanpassungsabschlag von ca. 25% berücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwertanteils-Erbbaurecht (mit Erbbauzins)

(1)	Bodenwert Fl.Nr. 2464/101 - unbelastet	€ 539.000,00
(2)	Regional üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke	3,0%
(3)	Angemessener Erbbauzins Z am Qualitätsstichtag (1 x 2)	€ 16.170,00
(4)	Erzielbarer Erbbauzins Z am Qualitätsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	- € 702,50
(5)	Differenz Minder- bzw. Mehrertrag (3-4)	- € 15.467,50
(6)	Restlaufzeit des Erbbaurechts	41 Jahre
(7)	Rentenbarwertfaktor bei 3,0% und 41 Jahren	23,41
	Zwischenwert (5 x 7)	€ 362.094,18
(8)	Marktanpassung abzgl. 20%	0,75
(9)	Bodenwertanteil-Erbbaurecht (5 x 7 x 8)	€ 271.570,63

Bodenwertanteil-Erbbaurecht (mit Erbbauzins) rd. € 272.000,00

Ermittlung des Bodenwertanteils-Erbbaurecht (erbbauzinsfrei)

(1)	Bodenwert (BW) des unbelasteten Grundstücks	€ 539.000,00
(2)	Regional üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke	3,0%
(3)	Angemessene Bodenwertverzinsung (1 x 2)	€ 16.170,00
(4)	Erzielbarer Erbbauzins Z am Qualitätsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins) (= 0, da im Rahmen der Zwangsversteigerung erbbauzinsfrei zu bewerten ist; siehe Seite 19/20)	- € 0,00
(5)	Differenz Minder- bzw. Mehrertrag (3-4)	- € 16.170,00
(6)	Restlaufzeit des Erbbaurechts	41 Jahre
(7)	Rentenbarwertfaktor bei 3,0% und 41 Jahren	23,41
	Zwischenwert (5 x 7)	€ 378.539,70
(8)	Marktanpassung	0,75
(9)	Bodenwertanteil-Erbbaurecht (5 x 7 x 8)	€ 283.904,78

Bodenwertanteil-Erbbaurecht (erbbauzinsfrei) rd. € 284.000,00

7.4. Das Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39.

Nach Maßgabe des §7 Abs.2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze

Gesamtnutzungsdauer (§4 (2) ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an üblicherweise genutzt werden kann.

<i>GND Wohnhaus (A) – 80 Jahre</i>	<i>GND Garage (B) – 50 Jahre</i>
------------------------------------	----------------------------------

Gebäudealter (§4 (1) ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

<i>Wohnhaus (A) – GA = 58 Jahre</i>	<i>Garage (B) – GA = 58Jahre (> 50J)</i>
-------------------------------------	---

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohngebäude (A) wurde 1967 gebaut, 1968 bezogen. Ab 2016 wurden Teilmodernisierungen vorgenommen.

Somit ergibt sich folgender Ansatz:

$$\text{Baujahr} + \text{Gesamtnutzungsdauer} \cdot \text{Jahr der Wertermittlung} = (\text{übliche}) \text{ Restnutzungsdauer}$$

$$1967 + 80 \text{ Jahre} \cdot \text{Jahr 2025} \Rightarrow 22 \text{ Jahre}$$

Wohnhaus (A): Erfolgte Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre	
Teilerneuerung der Fenster	0,5P von 2,0P
Erneuerung Sanitär	1,5P von 2,0P
Erneuerung Innenausbau	1,5P von 2,0P
Verbesserung des Grundrisses	1,0P von 2,0P
	4,5 Modernisierungspunkte

*Bei einem Gebäudealter von 58 Jahren und Ansatz von 4,5 Modernisierungspunkten ergibt sich eine **modifizierte Restnutzungsdauer von 30 Jahren**.*

Die Garage (B) ist älter als 50 Jahre.

*Hier wird die Restnutzungsdauer nur noch mit dem Mindestansatz von 10% der Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre x 10% = **RND 5 Jahre** zugrunde gelegt.*

Normalherstellungskosten 2010

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Wohnhaus (A) auf Basis der Bruttogrundfläche					
Wägungsanteile der Gebäudestandards					
Bauteile	Vorhandener Standard	%- Anteil x NHK^{*)}			Summe
Außenwände (vor 1980)	1	23% x € 570,00	=	€	131,10
Dach (vor 1995)	2	15% x € 635,00	=	€	95,25
Fenster/Außentüren	2	11% x € 635,00	=	€	69,85
Innenwände/Innentüren	2-3	11% x € 682,50	=	€	75,08
Decken/Treppen	3	11% x € 730,00	=	€	80,30
Böden	2-3	5% x € 682,50	=	€	34,13
Sanitär	2-3	9% x € 682,50	=	€	61,43
Heizung	3	9% x € 730,00	=	€	65,17
Sonstige technische Einrichtungen	2-3	6% x € 687,50	=	€	41,25
NHK 2010 Grundwert		Σ	=	€	653,56

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.12
1	23,0 %	€ 570,00
2	26,0 %	€ 635,00
2-3	31,0 %	€ 682,50
3	20,0 %	€ 730,00

Wohnhaus (A) - NHK 2010 Grundwert = 653,56 €/m² (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RNDmod. 30 Jahre; bei 4,5 Mod.Punkt

• Doppelhaus	x 0,94	= 614,35 € (NHK 2010)
• BPI (Baupreisindex 02/25)	x 1,872	= <u>1.150,06 € (NHK WEST)</u>

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

**NHK 2010 Grundwert = 400,00 €/m² BGF, inkl. Baunebenkosten (BNK) 11% + USt.
Gesamtnutzungsdauer (GND) 50 Jahre, RND geschätzt 5 Jahre (10% = Mindestansatz)**

• BPI (Baupreisindex 02/25)	x 1,872	= <u>748,80 € (NHK WEST)</u>
-----------------------------	---------	-------------------------------------

Baupreisindex

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

*Der Baupreisindex zum Stichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt: **BPI (02/25) = 1,872***

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Für Fl.St. 2464/101 werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 5% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wohnhaus (A) RNDmod. 30 Jahre/GND 80 Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,375
Garage (B) RND 5 Jahre/GND 50 Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,10

Sachwertfaktoren (§39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts und in Abstimmung mit dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Würzburg sowie der Sprengnetter-Fachdatenbank wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 1,1 eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1.	besonderen Ertragsverhältnissen
2.	Baumängeln und Bauschäden
3.	baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4.	Bodenverunreinigungen
5.	Bodenschätzen
6.	grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Erforderliche Reparaturen

Für den aktuellen Reparaturbedarf an Wohnhaus (A) und Garage (B) wird eine überschlägige Schätzung der direkt erforderlichen Aufwendungen als Pauschale zugrunde gelegt.

Es wird unterstellt, dass die Höhe des Abschlags ausreichend ist, solche Reparaturen auszuführen, die zur Verwirklichung der geschätzten Restnutzungsdauer notwendig sind.

boG Kleinreparaturen, Entrümpelung (pauschal) => ca. € 27.000,00 (hier Ansatz 5% der Herstellungskosten = € 527Tsd. x 0,05 = € 26.350,00 = rd. € 27.000,00)

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und der darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin - ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung - angesetzt sind.

Ermittlung der Gebäudewerte (gilt für alle 3 Varianten)

Gebäude	Wohnhaus (A)	Garage (B)
Baujahr (Erstbezug)	1967	1967
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	396,0 m ²	25,0 m ²
Baupreisindex (BPI) Stand 02/25 (umgerechnet/Basis 2010)	187,2	187,2
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 27-28) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	614,35 € 1.150,06 €	400,00 € 748,80 €
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu- bzw. Abschläge - Zuschlag für DG-Ausbau ¹⁾ - Zuschlag für Kellertreppe ²⁾ - Zuschlag für Balkon ³⁾ -	455.423,76 € + 37.000,00 € + 10.000,00 € + 10.000,00 €	18.720,00 € ---
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	508.423,76 €	18.720 €
Alterswertminderung • Gesamt-/Restnutzungsdauer mod. (GND) / (RND mod. *) • x Alterswertminderungsfaktor	(linear) 80/30)* x 0,375	(linear) 50/5 x 0,10
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude)	190.658,91 €	1.872,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	190.658,91 €	1.872,00 €

*) mod. RND, s. Seite 19

Nebenrechnungen:

DG-Ausbau	Ca. 60m ² x € 330,00 x 1,872 = € 37.065,60	ca. € 37.000,00
Kellertreppe ¹⁾	14 x € 220,00 x 1,872 = € 5.765,00	ca. € 6.000,00
Balkon: ²⁾	11,00m ² x € 500,00 x 1,872 = € 10.296,00	ca. € 10.000,00

Variante 1: Volleigentum (fiktiv)

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohnhauses (A)	190.658,91 €
Wert der Garage (B)	+ 1.872,00 €
	= 192.530,91 €
Wert der Außenanlagen (pauschal ca. 5% der Gebäudezeitwerte)	+ 9.600,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 202.130,91 €
Bodenwert unbelastet . (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 539.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 741.130,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹⁾	x 1,1
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 815.244,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen, Entrümpelung → 5% der Gebäudeherstellungswerte	./. 27.000,00 € = 788.244,00 €
Sachwert des Erbbaurechts (Volleigentum)	<u>rd. 788.000,00 €</u>

Variante 2: Mit Erbbauzins

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohnhauses (A)	193.658,91 €
Wert der Garage (B)	+ 1.872,00 €
	= 195.530,91 €
Wert der Außenanlagen (pauschal ca. 5% der Gebäudezeitwerte)	+ 10.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 205.530,91 €
Bodenwertanteil aus Erbbaurecht (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 272.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 477.530,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹⁾	x 1,1
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 525.284,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen, Entrümpelung → 5% der Gebäudeherstellungswerte	./. 27.000,00 € = 498.284,00 €
Sachwert des Erbbaurechts (mit Erbbauzins)	<u>rd. 498.000,00 €</u>

Variante 3: Erbbauzinsfrei

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Wert des Wohnhauses (A)		193.658,91 €
Wert der Garage (B)	+	1.872,00 €
Wert der Außenanlagen (pauschal ca. 5% der Gebäudezeitwerte)	+	10.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	205.530,91 €
Bodenwertanteil aus Erbbaurecht (vgl. Bodenwertermittlung)	+	284.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	489.530,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) ¹⁾	x	1,1
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	538.484,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen, Entrümpelung → 5% der Gebäudeherstellungswerte	./.	27.000,00 €
	=	511.484,00 €
Sachwert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)	rd.	511.000,00 €

7.5 Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der **Ertragswert** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der **vorläufige Ertragswert** wird auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 Abs.1, der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 Abs.3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinses im Sinne des §33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des §7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ertragswertermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Erläuterung der verwendeten Wertansätze

Rohertrag (§31 Abs.2 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Reinertrag (§31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des §556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

<u>Verwaltungskosten</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/7, Tabellenwerte für 2025	jährlich je Wohngebäude € 358,98 jährlich je Garage € 47,00
Σ Verwaltungskosten p.a.	= € 405,98

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

<u>Instandhaltungskosten</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/5, Tabellenwerte für 2025	Wohnnutzung € 14,00 p.a. je m ² Wohnfläche 207m ² x € 14,00 = € 2.898,00 für Garage p.a. € 106,00
Σ Instandhaltungskosten p.a.	= € 3.004,00

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

<u>Mietausfallwagnis</u> Lt. Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen, Bd. 3, 3.05/8	jährlich 2% des Rohertrags € 22.458,00 x 2% € 449,16
Σ Mietausfallwagnis p.a.	= € 449,16

Zusammenstellung der Werte	
Verwaltungskosten	= € 405,98
Instandhaltungskosten	+ € 3.004,00
Mietausfallwagnis	+ € 449,16
Σ Bewirtschaftungskosten p.a.	= € 3.859,14

Die Bewirtschaftungskosten addieren sich zu einer Summe von € 3.859,14 (p.a.), und werden im Ertragswertverfahren mit 17% angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (§21 Abs.2 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinsen werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27-34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Würzburg veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023 Auswertungen zu Liegenschaftszinsen. Der Liegenschaftszins wird für Ein-bis Dreifamilienhäuser bei einer Restnutzungsdauer von 21-40 Jahren mit einer Spanne von LZ = 0,25-1,98 angegeben.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts sowie weiterer Recherchen wird hier ein Liegenschaftszins von LZ = 1,5% als angemessen eingeschätzt und zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer , Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Besonderheiten
siehe Ausführungen unter „Erläuterungen zum Sachwert“

Variante 1: Volleigentum (fiktiv)

Ermittlung des Ertragswerts

Einheit	Nutz- bzw.	(Netto-Kalt-)Miete		
	Wohnfläche		monatlich	jährlich
	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Wohnhaus (A) -W1	~ 75,00	~ 10,50	787,50	9.450,00 €
W2	~ 72,00	~ 9,50	684,00	8.208,00 €
Dachausbau	~ 60,00	~ 6,00	360,00	4.320,00 €
Garage (B)			40,00	480,00 €
		Σ=	1.871,50	22.458,00 €
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				22.458,00 €
Bewirtschaftungskosten	17,00%		-	3.817,96 €
jährlicher Reinertrag				18.640,14 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	1,5%	von	539.000,00 €	- 8.085,00 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 10.555,14 €
Vervielfältiger bei p = 1,5% Liegenschaftszinssatz n = 30 Jahre Restnutzungsdauer				x 24,016
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 253.492,24 €
Bodenwert unbelastet (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 539.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 792.492,24 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen, Entrümpelung → 5% der Gebäudeherstellungswerte				./.. 27.000,00 € = 765.492,24 €
Ertragswert des Grundstücks Fl.St. 2464/101 (Volleigentum)				rd. 765.000,00 €

Variante 2: mit Erbbauzins

Ermittlung des Ertragswerts

Einheit	Nutz- bzw.	(Netto-Kalt-)Miete		
	Wohnfläche		monatlich	jährlich
	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Wohnhaus (A) -W1	~ 75,00	~ 10,50	787,50	9.450,00 €
W2	~ 72,00	~ 9,50	684,00	8.208,00 €
Dachausbau	~ 60,00	~ 6,00	360,00	4.320,00 €
Garage (B)			40,00	480,00 €
		Σ=	1.871,50	22.458,00 €
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				22.458,00 €
Bewirtschaftungskosten	17,00%		-	3.817,96 €
jährlicher Reinertrag				18.640,14 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	1,5%	von	539.000,00 €	- 8.085,00 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 10.555,14 €
Vervielfältiger bei p = 1,5% Liegenschaftszinssatz n = 30 Jahre Restnutzungsdauer				x 24,016
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 253.492,24 €
Bodenwertanteil (mit Erbbauzins)				+ 272.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 519.938,52 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) <i>- für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal</i> <i>boG Reparaturen, Entrümpelung → 5% der Gebäudeherstellungswerte</i>				./.. 27.000,00 € = 492.938,52 €
Ertragswert des Grundstücks Fl.St. 2464/101 (mit Erbbauzins)				rd. 493.000,00 €

Variante 3: Erbbauzinsfrei
Ermittlung des Ertragswerts

Einheit	Nutz- bzw.	(Netto-Kalt-)Miete		
	Wohnfläche		monatlich	jährlich
	(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Wohnhaus (A) -W1	~ 75,00	~ 10,50	787,50	9.450,00 €
W2	~ 72,00	~ 9,50	684,00	8.208,00 €
Dachausbau	~ 60,00	~ 6,00	360,00	4.320,00 €
Garage (B)			40,00	480,00 €
		Σ=	1.871,50	22.458,00 €
Ortsübliche jährliche (Netto-Kalt-) Miete insgesamt				22.458,00 €
Bewirtschaftungskosten	17,00%		-	3.817,96 €
jährlicher Reinertrag				18.640,14 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist)				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	1,5%	von	539.000,00 €	- 8.085,00 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 10.555,14 €
Vervielfältiger bei p = 1,5% Liegenschaftszinssatz n = 30 Jahre Restnutzungsdauer				x 24,016
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 253.492,24 €
Bodenwertanteil (erbbauzinsfrei)				+ 284.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 537.492,24 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt) - für sofort erforderliche Kleinreparaturen pauschal boG Reparaturen, Entrümpelung → 5% der Gebäudeherstellungswerte				./ 27.000,00 € = 510.492,24 €
Ertragswert des Grundstücks Fl.St. 2464/101 (erbbauzinsfrei)				rd. 510.000,00 €

8. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Die ermittelten Werte für das Erbbaurecht am bebauten Fl.St. 2466/101 betragen:

Variante 1 Volleigentum (fiktiv)	Sachwert	788.000,00 €
	Ertragswert	765.000,00 €

Variante 2 Mit Erbbauzins	Sachwert	498.000,00 €
	Ertragswert	493.000,00 €

Variante 3 Erbbauzinsfrei	Sachwert	511.000,00 €
	Ertragswert	510.000,00 €

Die Ertragswerte der 3 Varianten wurden nur zu Vergleichszwecken berechnet (s. Seite 16).
Die Differenzen zwischen Sach- und Ertragswerten liegen bei allen Varianten unter 5% und stützen damit das Ergebnis der Sachwertermittlung gut ab.

Der Verkehrswert des **Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)** an dem - mit einem Wohnhaus und Garage bebauten - **Fl.St.2464/101, 97074 Würzburg, Johannes-Kepler-Str.19** wird zum **Qualitätsstichtag 02.06.2025** -nach dem Sachwert- eingeschätzt mit

511.000,00 €

9. Schlussbemerkung

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Veitshöchheim, den 23.06.2025



Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)
ImmoSchadenbewerter (geprüft nach Sprengnetter)

Anhang:

Literaturverzeichnis

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung. Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelwertV, Bundesanzeiger Verlag

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2805)

ImmoWertA Muster-Anwendungshinweise zur ImmobilienwertV – finale Fassung veröffentlicht am 20. September 2023 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

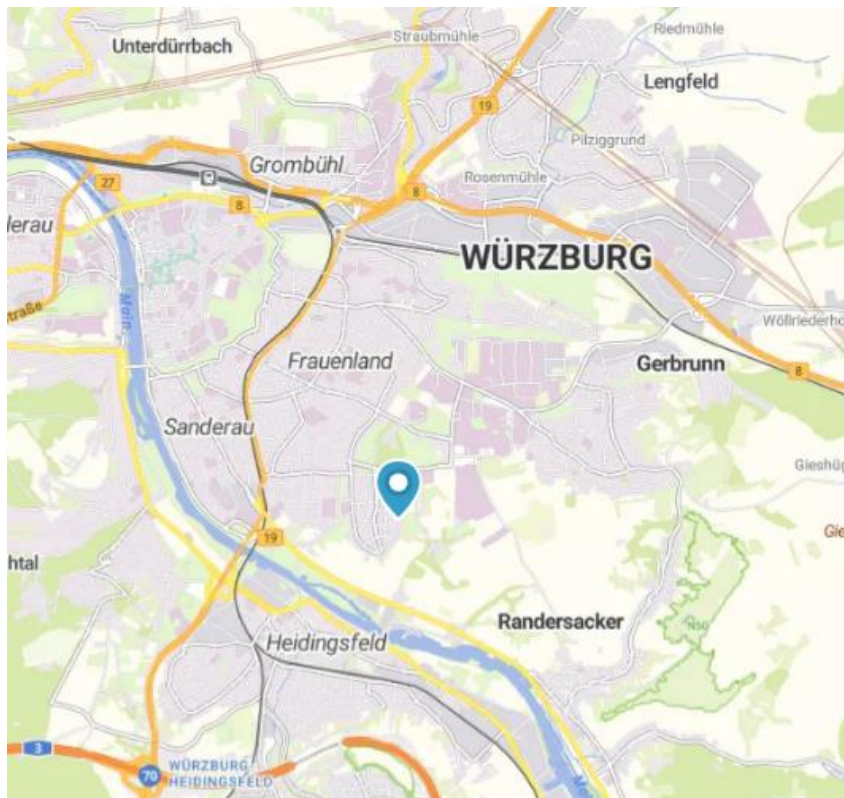
GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. 1 S. 1728)

WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 (Kapitel 2.12.4)

2. Ausschnitt aus der Strassenkarte



3. Ausschnitt aus der Ortskarte



4. Amtlicher Lageplan - M 1 : 1000

(Maßstab ist durch Kopieren verzerrt)



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg**

Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1:1000

Erstellt am 08.04.2025

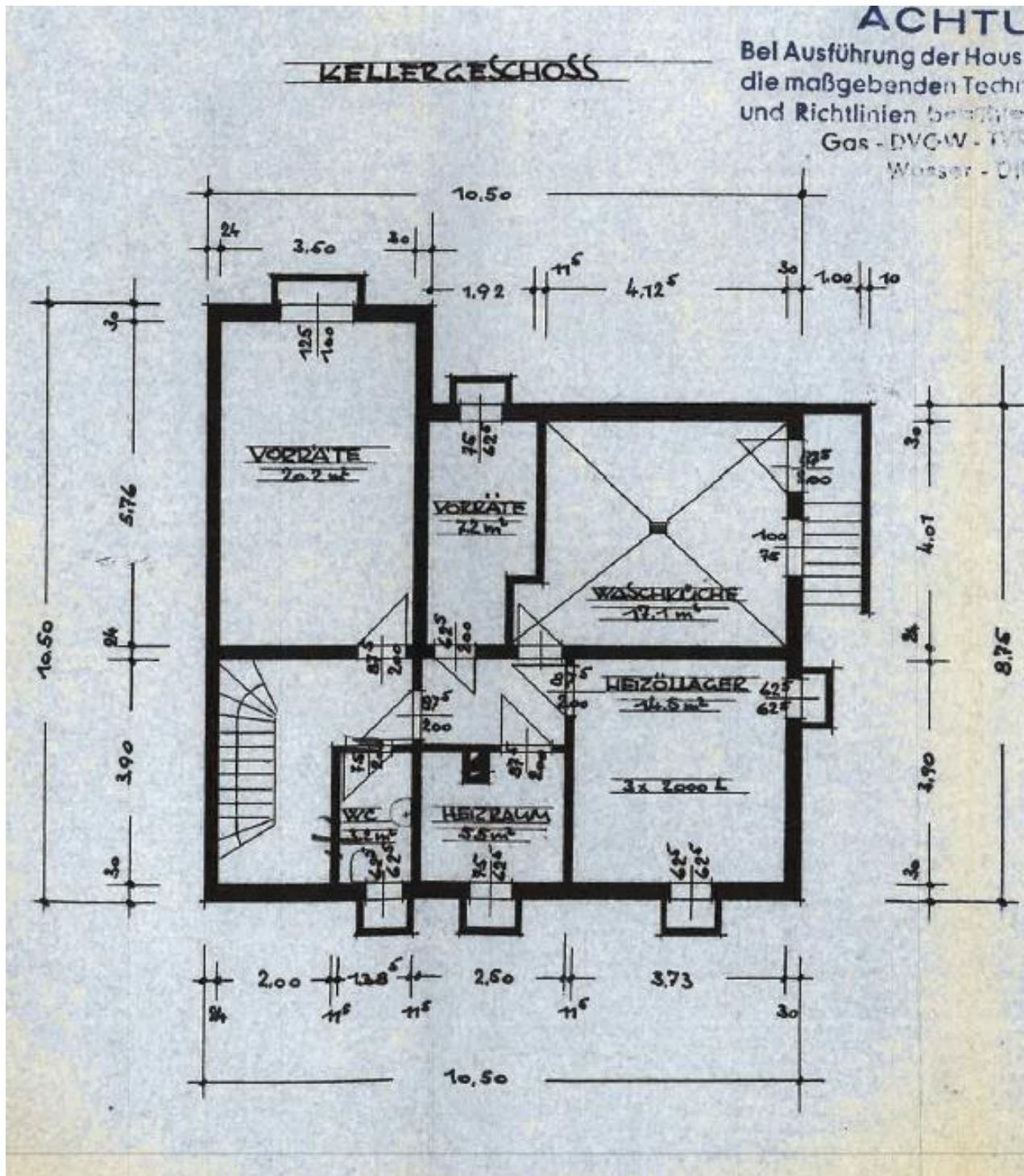
Flurstück: 2464/101
Gemarkung: Würzburg

Gemeinde: Würzburg
Landkreis: Würzburg
Bezirk: Unterfranken



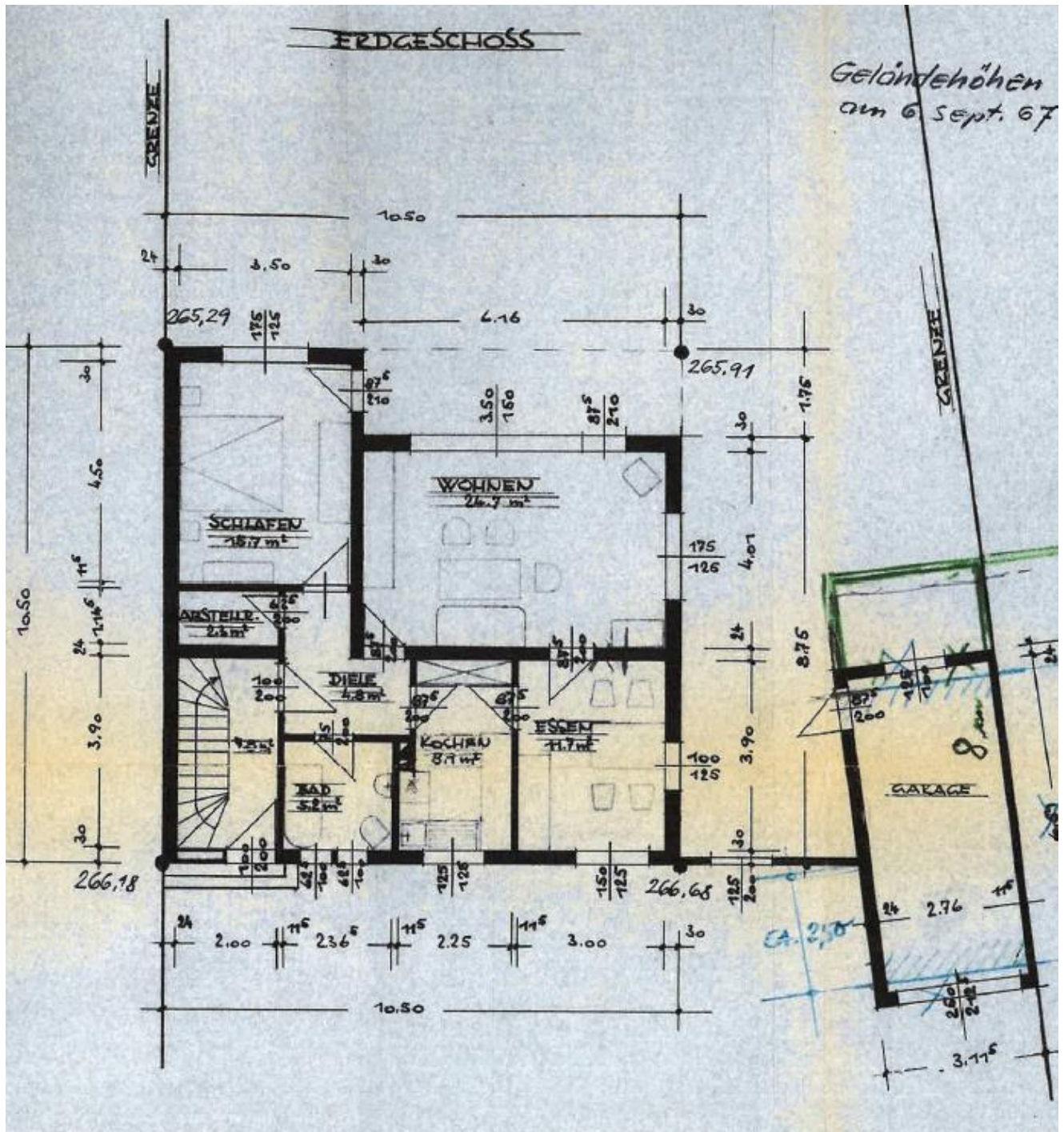
5. Zeichnungen (lt. Bauantrag)

Hier: Grundriss Kellergeschoss



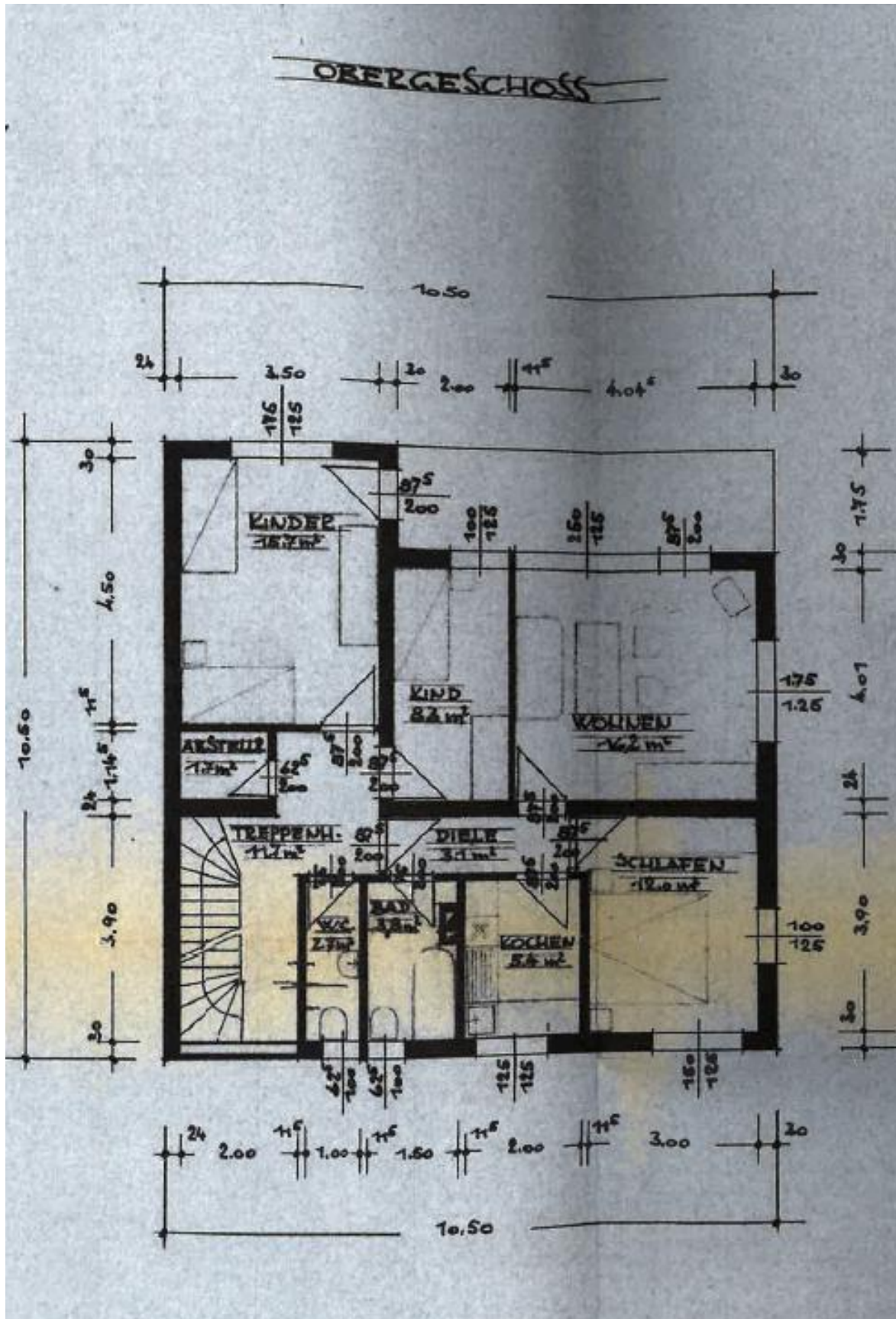
5. Zeichnungen (lt. Bauantrag)

Hier: Grundriss Erdgeschoss



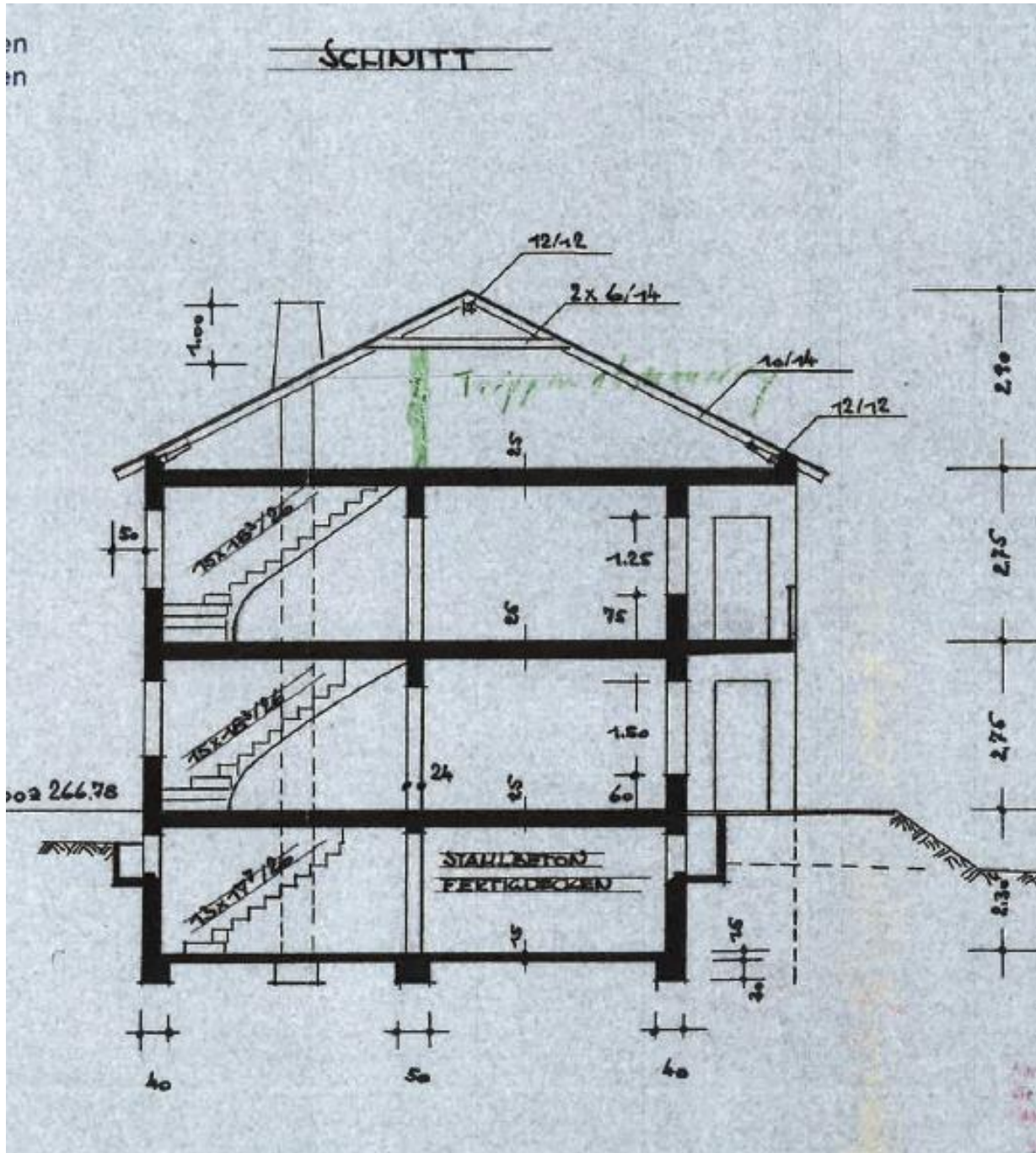
5. Zeichnungen (lt. Bauantrag)

Hier: Grundriss Obergeschoss

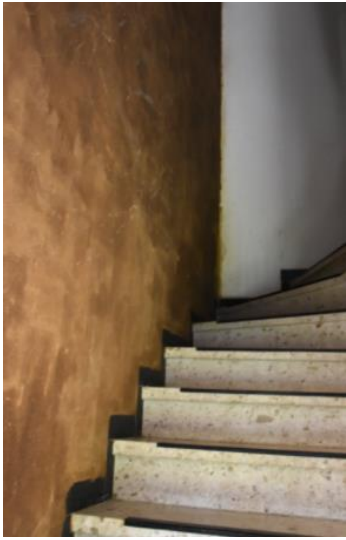


5. Zeichnungen (lt. Bauantrag)

Hier: Schnitt



6. Fotos

		
Seitentor fehlt	Hauszugang	Dachausblick
		
Feuchteschäden/Kellerwand	Feuchteschäden/KG-Treppe	Treppenhaus
		Ausblick vom Balkon/OG

