



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Leistenstr. 10 | 97082 Würzburg

Dieses Gutachten umfasst 62 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 2 K 13/23

Objektart Flurstück 1016 (829 m²) bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten (803,29 m² Wohnfläche) Baujahr 1954

Grundbuch Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Würzburg, Sektion I
Blatt 4772 | Gemarkung Sektion I



Marktwert 1.890.000 EUR

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 115.000 €
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 151.293 €
wegen Underrent (zu niedriger Miethöhe)**

Wertermittlungsstichtag 11.07.2023

Qualitätsstichtag 11.07.2023

_. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages	5
2.3	Grundlagen der Bewertung	5
2.4	Ausschlusskriterien	6
2.5	Gewährleistung	7
2.6	Urheberrecht	7
2.7	Literaturverzeichnis	8
2.8	Verwendete Abkürzungen	9
3	Grundbuch.....	11
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II.....	11
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen.....	12
3.3	Altlasten/Kontaminierung	12
4	Beschreibung und Beurteilung	13
4.1	Erläuterungen zur Makrolage.....	13
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage.....	14
4.3	Gebäudebeschreibung	15
4.4	Baubeschreibung	17
5	Verfahrenswahl	19
6	Berechnung	20
6.1	Bodenwert	20
6.2	Sachwert.....	22
6.3	Ertragswert	25
7	Marktwert.....	33
8	Informationen zu den Vorschlagswerten.....	34
9	Ergebnisübersicht.....	37
10	Anlage Fotodokumentation	38
	Grundrisse Ansichten Energieausweis	
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Flurstück 1016 (829 m ²) bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten (803,29 m ² Wohnfläche) Baujahr 1954	
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Würzburg Blatt 4772 Gemarkung Sektion I	
Objektanschrift	Leistenstr. 10 97082 Würzburg	
Baujahr	1954 fiktives Baujahr 1987	
Wohnfläche	803,29 m ²	
Zubehör	Nicht vorhanden	
Energieausweis	Ausgestellt am 06.06.2017, gültig bis 05.06.2027 Der Endenergiebedarf wird mit 80,2 kWh/(m ² a) angegeben (Energiebedarfsausweis)	
Vermietung	Alle Wohnungen bis auf 3.OG rechts sind vermietet	
Besonderheiten	<p>Das Objekt wurde von Beginn durch die Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG Würzburg betreut und verwaltet. Aktuell besteht ein Vertrag zwischen Eigentümern und Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG für Hausverwaltung und Vermietung, der bereits aufgekündigt wurde.</p> <p>Wohnung 3.OG rechts steht leer und weist massiven Instandhaltungs-/Modernisierungsstau auf.</p> <p>Wohnung EG links wird aktuell teilmodernisiert und ist ab 01.08.2023 neuvermietet. Die Bewertung berücksichtigt die fertiggestellte Teilmodernisierung der Wohnung.</p>	
Im Marktwert berücksichtigte Wertminderungen	Baumängel Bauschäden Instandhaltungs- und Modernisierungsstau (siehe Gebäudebeschreibung)	115.000 €
	Underrent (siehe Ertragswert)	151.293 €
Verkehrswert	Nach § 194 BauGB	1.890.000 €
Wertermittlungstichtag	11.07.2023	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertdefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden. Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Die ImmoWertV und WertR 2006 finden nur in dem Falle Anwendung sofern sie für den Unterzeichner bindend anzuwenden sind und sie explizit zitiert werden.

2.1.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages

2.2.1 Anlass der Bewertung

Mit Beschluss vom 03.05.2023 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

2.3.2 Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft des Bezirkskaminkehrmeister	vorhanden	verschieden
Auskunft Umweltamt Stadt Würzburg	vorhanden	
Bauantrag	vorhanden	01.05.1954
Baugenehmigung Stadt Würzburg	vorhanden	28.09.1954
Grundbuchauszug	vorhanden	11.04.2023
Modernisierungsaufstellung allgemein	vorhanden	verschieden
Modernisierungsaufstellung Wohnungen	vorhanden	17.05.2023
Übersicht Mietverträge	vorhanden	31.12.2022
Übersicht Wohnungen/Mieter	vorhanden	verschieden

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 11.07.2023 statt.

Anwesende am Ortstermin

zeitweise Herr xxx xxx (für 2 Miteigentümerinnen)
zeitweise Herr xxx xxx (Mieter Wohnung 2.OG rechts)
zeitweise Herr xxx xxx (für die Mieterin Wohnung 3.OG links)
Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

Eine Innenbesichtigung folgender Wohnungen/Räume wurde durchgeführt:

Wohnung EG links
Wohnung 2.OG rechts
Wohnung 3.OG links
Wohnung 3.OG rechts
Keller- und Dachgeschoss

2.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestandes und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

2.5 Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

2.6 Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 5 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

2.7.1 Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber, Simon, Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, Köln 2002
- [2] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [3] **Rössler, Langer, Simon, Kleiber:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied (u.a.) 1996
- [4] **Vogels:** „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996
- [5] **Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

2.7.2 Rechtsgrundlagen

- [7] **Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- [8] **Immobilienwertermittlungsverordnung** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] **Wertermittlungsrichtlinien** – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] **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)
- [11] **Wohnflächenverordnung** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [12] **Betriebskostenverordnung** - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [13] **DIN 276** – Kosten im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1993
- [14] **DIN 277** – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1987
- [15] **Energieeinsparverordnung** - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.07.2007 (EnEV 2007)
- [16] **Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung** - vom 29. April 2009, in Kraft getreten am 01.10.2009 (EnEV 2009)

2.8 Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertgem. Herstellungsk.	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum
UR	umbauter Raum

Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

3 Grundbuch

Auszug vom: 11.04.2023
Amtsgericht: Würzburg
Grundbuch von: Würzburg, Sektion I

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
142	4772	1	Sektion I		1016	829,00

Gesamtfläche 829,00
davon zu bewerten **829,00**

Abteilung I, Eigentümer

xxxxx xxxxx - Mitiegneterin zu 1/2
xxxxx xxxxx - Mitiegneterin zu 1/4
xxxxx xxxxx - Mitiegneterin zu 1/4

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
142/4772	1	1	1016	Vormerkung - Aufassungsvormerkung, Aufassungsvormerkung aus einem bedingten Rückübertragungsanspruch für xxxxx xxxxx
142/4772	2	1	1016	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

Recherchen beim zuständigen Grundbuchamt ergaben keine wertrelevanten Eintragungen hinsichtlich dinglicher Rechte an Nachbargrundstücken.

3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächenregelungen eingehalten wurden und das Objekt baurechtlich zulässig ist. Anderweitige Kenntnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Denkmalschutz

Die Liste der Denkmaldaten des Landesamts für Denkmalpflege enthält folgende Daten zum Bewertungsobjekt: *Ensemble | Aktennummer E6-63-000-1*

Ensembles sind Mehrheiten von baulichen Anlagen nach Art.1 Abs.3 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) deren Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltungswürdig ist. Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung und der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art.1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.6 und Art.7 BayDSchG notwendig.

Überschwemmungsgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt)

Trinkwasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Lärmbelastung

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Grenzen der festgesetzten Lärmbelastungsgebiete "Lärm an Hauptverkehrsstraßen" und "Lärm in Ballungsräumen".

Die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel L_{DEN} ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln L_{Day} , $L_{Evening}$ und L_{Night} für die Beurteilungszeiten Tag, Abend und Nacht ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt.

Folgende Pegel wurden im Berechnungsgebiet des zu bewertenden Grundstücks ermittelt (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt):

L_{DEN} 71,4 db(A) Schienenwege 24 Stunden

L_{Night} 60,6 db(A) Schienenwege 8 Stunden

3.3 Altlasten/Kontaminierung

Recherchen beim Fachbereich für Umwelt und Klimaschutz des Landratsamtes Würzburg bestätigen die Freiheiten vom Verdacht auf Altlasten (§ 1 Abs. 5 BBodSchG), schädliche Bodenveränderungen (§ 1 Abs. 3 BBodSchG) oder von solchen Tatsachen ausgehenden Gewässerverunreinigungen (§ 2 Abs. 4 + 6 BBodSchG).

Augenscheinlich ergaben sich bei der Besichtigung keine Hinweise auf Kontaminationen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird aus diesem Grund Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region/Ort

Großraumlage

Würzburg ist eine kreisfreie Stadt in Bayern (Bezirk Unterfranken).

Einwohnerzahl

rund 127.000

Ortsfunktion

Würzburg ist Sitz der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes Würzburg sowie Bischofssitz der Diözese Würzburg der Römisch-Katholischen Kirche.

Würzburg ist das Oberzentrum der Planungsregion Würzburg, zu der die kreisfreie Stadt Würzburg und die Landkreise Kitzingen, Main-Spessart und Würzburg gehören. Würzburg ist das dominierende Dienstleistungs- und Handelszentrum des Regierungsbezirks Unterfranken und besitzt für diesen Raum eine oberzentrale Versorgungsfunktion für Güter des mittleren und gehobenen Bedarfs. Die wichtigsten Wirtschaftszweige bilden der Anlagen- und Maschinenbau, das Verlagswesen, die Druckindustrie und der Einzelhandel. Darüber hinaus hat sich Würzburg als Forschungsstandort etabliert. Wichtigster Standortfaktor ist die zentrale Lage im Schnittpunkt bedeutender europäischer Verkehrswege zu allen führenden Wirtschaftszentren in Europa auf Straßen (BAB A 3, A 7, A 81, A 70), auf der Schiene (Bahnknotenpunkt Würzburg), auf dem Wasser (Rhein-Main-Donau-Kanal) und in der Luft (Internationale Flughäfen Frankfurt und Nürnberg, Verkehrslandeplatz Giebelstadt).

Verkehr

Unternehmensstruktur

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile SE & Co.KG. Der Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer und die Druckerei flyeralarm sind weitere Arbeitgeber des produzierenden Sektors, die auch eine überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumbachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg. Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt. Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg.

Industrie und Gewerbe sind zumeist kleine und mittelständische Betriebe in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost.

Bildung

Die Julius-Maximilians-Universität Würzburg zählt zu den zehn führenden Hochschulen in Deutschland und hat eine über 600 Jahre lange Tradition. 400 Professoren bilden hier in zehn Fakultäten rund 20.000 Studierende aus. In vielen Wissenschaftsbereichen gehört die Uni Würzburg auch international zur Spitzengruppe der akademischen Institutionen.

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ist eine Hochschule der modernen Wissensgesellschaft und die drittgrößte Fachhochschule in Bayern. Sie bietet mit 21 Diplom-, Bachelor- und Masterstudiengängen eine zukunfts- und marktorientierte Ausbildung mit hervorragenden Berufschancen an.

Arbeitsmarkt

In Würzburg, Stadt gab es am 30. September 2022 95.722 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigung am Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Juni 2023 in Würzburg, Stadt 3,5 %, in Bayern 3,2 % und in Deutschland 5,5 %

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

Stadtteil	Das Stadtgebiet Würzburg ist in 13 Stadtbezirke eingeteilt, die sich aus einzelnen Stadtteilen zusammensetzen.
Lage	Steinbachtal ist ein Stadtbezirk und von Würzburg im Westen der Stadt. Das Steinbachtal ist geographisch ein Seitental des Mains. Es zweigt südlich der Würzburger Altstadt linksmainisch in Richtung Guttenberger Forst ab. Nördlich davon erhebt sich der Nikolausberg, südlich der Dallenberg. Das Wohngebiet Steinbachtal erstreckt sich nördlich des Steinbachs, sowohl im Tal als auch am Hang des Nikolausbergs und am Roßberg (hinteres Steinbachtal). Im Norden grenzen die Stadtbezirke Zellerau und Altstadt an, im Osten die Sanderau und Heidingsfeld und im Süden der Heuchelhof. Außerdem schließen im Westen die Gemeinden Höchberg und Reichenberg an sowie der Guttenberger Forst an.
Einwohnerzahl	Würzburg ca. 130.000 Steinbachtal ca. 4.700
Infrastruktur	Das Steinbachtal besteht zum Großteil aus Wald und ist von der Fläche her der größte Stadtteil mit der niedrigsten Bevölkerungsdichte in Würzburg. In direkter Nähe befinden sich einige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
Bildung und Soziales	Im Steinbachtal befinden sich Dallenbergbad, Universitäts-Sportzentrum, Steinbachtal-Burkarder-Grundschule, KleinGanzGroß - Kath. Kindergarten St. Bruno und Schwesternaltenheim der Kongregation der Schwestern des Erlösers. Am Main befinden sich unter anderem ein Ruderclub, Tennisclub, Reitverein, Tanzclub und noch weitere Sportmöglichkeiten. Ebenso spielen und trainieren die Würzburger Kickers in ihrem kleinen Stadion im Steinbachtal.

Verkehr

Straßen	Am Main entlang verläuft die Mergentheimer Straße als wichtige Nord-Süd-Verbindung durch das östliche Steinbachtal. Die nördlichste Straße Richtung Osten ist die Leistenstraße, welche die Grenze zur Zellerau und Altstadt darstellt. In das mittlere Steinbachtal führen das Steinbachtal und der Waldkugelweg. Entlang der südlichen Grenze verläuft die B19.
ÖPNV	Die Buslinie 8S verläuft vom Zollhaus Steinbachtal zum einen ins Hintere Steinbachtal, als Buslinie 8W zum anderen zum Waldfriedhof. Straßenbahn-Linie 3 und Linie 5 verlaufen entlang der Mergentheimer Straße. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindung ins Stadtzentrum bzw. Richtung Westen befindet ist ca. 100 m entfernt.

Grundstück

Lage im Ort	Die Leistenstraße geht vom linken Mainufer im Tal zwischen Marienberg und Nikolausberg von Osten am Fuß des Marienbergs nach Westen, bis sie mit der Höchberger Straße zusammentrifft. Dort geht sie in die Hauptstraße (Höchberg) über. Das zu bewertende Objekt liegt auf der nördlichen Straßenseite, nahe der Ludwigsbrücke.
Nachbarschaft	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch 3/4-geschossige Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit erdgeschossigen Gewerbeeinheiten geprägt. Im Norden grenzt das Grundstück direkt an den Fuß des Marienberges.
Bau-/Planungsrecht	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen und unterliegt somit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).
Grenzverhältnisse	Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.
Grundstücksgröße	829 m ²

Straßenfront	ca. 23,5 m
Grenzbebauung	keine
Zuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt ca. 23,5 m x 35 m
Ebenheit	im vorderen Bereich nahezu eben, im Norden steil ansteigend von Südwest nach Nordost ca. 10 m
Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	asphaltiert mit beidseitigem Gehweg
Straßenzugang	direkt über Leistenstraße
Ver-/Entsorgung	Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Gas, Wasser, Abwasser und Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

4.3 Gebäudebeschreibung

Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück Nr. 1016 hat eine Größe von 829 m² und ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (10 WE gesamt 803,29 m² Wohnfläche) bebaut.

Am 28.09.1954 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum „Wiederaufbau des Anwesens Leistenstraße 10“. Genehmigt wurden 12 Wohneinheiten (3 Wohneinheiten je Geschoss).

In den 1970iger Jahren erfolgte eine Grundrissänderung im 3.OG, in deren Folge die Räume der ehemaligen Wohnung mitte den Wohnungen links und rechts zugeordnet wurden.

1998 erfolgte eine Grundrissänderung im 2.OG, in deren Folge die Räume der ehemaligen Wohnung mitte den Wohnungen links und rechts zugeordnet wurden.



Besichtigt wurden die beiden leerstehenden Wohnungen EG links (Neuvermietung ab 01.08.2023) und 3.OG rechts (sanierungsbedürftig) sowie die vermieteten Wohnungen 2.OG rechts und 3.OG links. Die Mieter haben dem Fotografieren der Wohnungen nicht zugestimmt.

Auf Grund der Angaben von Hausverwaltung und Eigentümerversorger erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass die nicht besichtigten, vermieteten Wohnungen sich in gleichwertigen Zustand mit den besichtigten, vermieteten Wohnungen befindet.

Wohnung EG links wird aktuell teilmodernisiert (s.u. Teil-Mod) und ist ab 01.08.2023 neuvermietet. Die Bewertung berücksichtigt die fertiggestellte Teilmodernisierung der Wohnung.

Nachfolgenden Angaben erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung, auf Angaben eines Eigentümerversorger sowie auf Informationen, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

Mehrfamilienwohnhaus

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus verfügt über Kellergeschoss als Sockelgeschoss, Erdgeschoss 3 Obergeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Walmdach mit 4 Dachgauben. Hauszugang und Treppenhaus befinden sich im Osten auf Niveau Außengelände, ca. 1 m unter Niveau Erdgeschoss.

In Erd- und 1. Obergeschoss befinden sich jeweils drei 2-Zimmerwohnungen mit Balkonen.

Im 2. Obergeschoss befinden sich eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmerwohnung jeweils mit Balkonen.

Im 3. Obergeschoss befinden sich eine 3-Zimmerwohnung und eine 2-Zimmerwohnung die mittels Türdurchbruch mit einer 1-Zimmerwohnung verbunden wurde (jeweils mit Küche und Bad), jeweils mit Balkonen.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Waschküche mit Zugang zur Außentreppe die Kellerabteile der Wohnungen.

Im Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter ungedämmter Speicherraum.

Hausverwaltung

Aktuell ein Vertrag zwischen den Eigentümern und der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG für Hausverwaltung und Vermietung, der bereits aufgekündigt wurde.

Durchgeführte Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- 1970iger 3.OG Grundrissänderung von 3 Wohnungen zu 2 Wohnungen
- 1995 Modernisierung Fenster und Haustüranlage
Türsprechanlage und Kabelfernsehen in allen Wohnungen
- 1998 2.OG Grundrissänderung von 3 Wohnungen zu 2 Wohnungen
- 2005 Erneuerung Dachdeckung, Gauben, Dachentwässerung
- 2007 Sanierung/Erneuerung Balkone/Loggien (einschl. Beseitigung Wärmebrücken)
Wärmedämmung Außenwände
Wärmedämmung Kellerdecke
- 2010 Heizungsmodernisierung
- 2012 Wärmedämmung Fußboden Kaldach (Decke 3.OG)
- 2015 Erneuerung Kanalisation und Abwasserleitungen an Kellerdecke

Zeitpunkt / Umfang der Wohnungsmodernisierungen können nachfolgender Übersicht entnommen werden:

Lage der Wohnung	Zeitraum Voll-Mod	Zeitraum Teil-Mod
EG links	01/1998	07/2023
EG mitte	10/1991	05/2021
EG rechts	05/1997	
1. OG links	05/2002	
1. OG mitte	09/2009	
1. OG rechts	08/1994	
2. OG links	12/2006	
2. OG rechts	08/1996	
3. OG links	04/2010	
3. OG rechts	Erstbezug der Wohnung 01.08.1961	Ende des Mietverhältnisses 28.02.2023

Teil-Mod: Erneuerung Zimmertüren / Bodenbeläge, Überarbeitung Sanitär / Elektro, Anstrich Zimmerdecken

Voll-Mod: neue Heizung, neues Bad, neue Elektroinstallation, Zimmertüren, Bodenbeläge, Herrichten von Wänden, Schallschutz zur Nachbarwohnung, Tapezieren / Streichen Zimmerdecken

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau

Das Objekt befindet sich bis auf nachfolgend aufgeführte Punkte in relativ gutem Zustand.

- Wohnung 3.OG rechts weist massiven Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau auf
(Voll-Mod: Sanitär/Heizung/Elektro | Putz/Maler | Fliesen | Innentüren)
- Feuchteschäden mit Farb-/Putzabplatzungen an Innenseite der Kelleraußenwände
- Spechtschäden an WDVS-Fassade Nordwestecke
- Balkonbodenbeläge teilweise gerissen



Die Kostenschätzung der Maßnahmen zur Beseitigung der o. a. Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **115.000 €** in Ansatz gebracht.

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

Energieausweis

Für dieses Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis gemäß den §16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Ausgestellt am 06.06.2017, gültig bis 05.06.2027 (siehe Anlage).

Der Endenergiebedarf wird mit 80,2 kWh/(m²a) angegeben. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) erstellt.

Beitrags- und Abgabensituation

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind und dass in absehbarer Zeit nicht mit weiteren Maßnahmen bzw. Beiträgen zu rechnen ist.

Vermietung

Siehe Aufstellung Mietverträge unter Abschnitt Ertragswert

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und basiert auf Auskünften der Eigentümer, visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung bzw. auf Angaben die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

Rohbau

Außenwände KG	Mauerwerk Stärke 70 cm
Außenwände EG/1.OG	Mauerwerk Stärke 38 cm stark
Außenwände 2.OG/3.OG	Mauerwerk Stärke 30 cm stark
Innenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massivdecken
Treppen	Massivtreppen
Tragwerk Dach	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung	Ziegeldeckung
Fassade	Lochfassade verputzt

Ausbau

Haustüranlage	mit verglastem Seitenteil und Klingel/Briefkästen
Fenster	Kunststofffenster isolierverglast
Fensterbänke außen	Aluminium pulverbeschichtet weiß
Sonnenschutz	keine Rollläden
Balkonanlagen	Stahlkonstruktion vorgeständert
Innentüren	Türblatt und Zargen holzfurniert
Wohnungstüren	Schallschutztüren weiß mit Türschließer
Bäder	jeweils mit WC Waschtisch Badewanne Waschmaschinenanschluss
Bodenbeläge	Bäder Fliesen, Rest PVC
Wandbeläge	Tapeten mit Anstrich
Deckenbeläge	Tapeten mit Anstrich
Treppenhaus	Betonwerkstein, Wände verputzt mit Anstrich

Technik

Heizung Jede Wohnung verfügt über ein Gas-Heizgerät als Kombigerät mit integrierter Warmwasserbereitung | Wärmeverteilung über Heizkörper

EG links	Junkers / ZWR 24-4 KE 23 B	Baujahr 1997	24,0 kW
EG mitte	Junkers / ZWR 24-2 KE 23	Baujahr 1997	24,6 kW
EG rechts	Junkers / ZWR 24-4 KE 23 B	Baujahr 1998	24,0 kW
1.OG links	Junkers / ZWR 24-5 KE 23	Baujahr 2002	24,3 kW
1.OG mitte	Junkers / ZWN 24-6 KE 23	Baujahr 2009	24,3 kW
1.OG rechts	Junkers / ZWR 24-3 KE	Baujahr 1994	24,0 kW
2.OG links	Junkers / ZWN 24-6 KE 23	Baujahr 2006	24,3 kW
2.OG rechts	Junkers / ZWR 24-4 KE 23 B	Baujahr 1996	24,3 kW
3.OG links	Junkers / ZWN 26-6 AE 23	Baujahr 2010	24,5 kW
Elektro	Mindestausstattung		

Zubehör

nicht vorhanden

Außenanlagen

Wege	Betonsteinplatten
Stützmauer	Bruchsteinmauerwerk zum Festungsberg
Einfriedung	Maschendrahtzaun, straßenseitig Buchsbaumhecke
Bepflanzung	Rasen, Hecken, Sträucher Bäume

Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundflächen (BGF) werden nach DIN 277 auf Basis der vorliegenden Unterlagen ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

Wohnhaus

Kellergeschoss	=17*16	272,00 m ²
Erdgeschoss	=17*16	272,00 m ²
1.Obergeschoss	=17*16	272,00 m ²
2.Obergeschoss	=17*16	272,00 m ²
3.Obergeschoss	=17*16	272,00 m ²
Dachgeschoss	=17*16	272,00 m ²

Wohnhaus	1.632,00 m²
-----------------	-------------------------------

Wohnfläche

Wohnfläche werden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

Wohnungen

Erdgeschoss	links	60,60 m ²
Erdgeschoss	mitte	71,69 m ²
Erdgeschoss	rechts	62,22 m ²
1.Obergeschoss	links	62,82 m ²
1.Obergeschoss	mitte	73,90 m ²
1.Obergeschoss	rechts	65,50 m ²
2.Obergeschoss	links	86,74 m ²
2.Obergeschoss	rechts	119,31 m ²
3.Obergeschoss	links	89,26 m ²
3.Obergeschoss	rechts	111,25 m ²

Wohnfläche Wohnungen	803,29 m²
-----------------------------	-----------------------------

5 Verfahrenswahl

Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das zur Bewertung geeignetste Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsobjektes, ist der Sachverständige der Auffassung, dass das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertbestimmung nicht geeignet ist, da keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Sachwertverfahren wird jedoch lediglich nachrichtlich durchgeführt, da es keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Sachwertberechnung werden Bauweise und Ausstattung durch Wahl der Normalherstellungskosten und durch Nutzungsdauer berücksichtigt.

6 Berechnung

6.1 Bodenwert

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 1016	829	1.050,00					Ja	870.450

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

870.450

Entspricht 46% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
 zu 1 Flurstück 1016

Bodenrichtwert: 1.050,00 EUR/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stadt Würzburg zum Stichtag 01.01.2022

6.2 Sachwert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Allgemeine Erläuterungen zum Sachwert

Normalherstellungskosten (NHK)

Das zu bewertende Gebäude ist nach NHK 2010 mit dem Typ 4.2 vergleichbar. Auf Grund von Baujahr und angesetzter Ausstattung werden örtliche NHK ohne BNK zum Bewertungszeitpunkt in Höhe von 1.141 €/m² BGF angesetzt.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die Sachwertrichtlinie SW-RL 2012 enthält Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung. Im vorliegenden Fall erscheint ein Wert von 70 Jahren als angemessen.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist zusätzlicher Renovierungs- und Modernisierungsaufwand erforderlich, der im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Bereits durchgeführte und als bereits durchgeführt unterstellte Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verlängern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Bei entsprechender Gewichtung der Zeitpunkte von durchgeführten und als durchgeführt unterstellten Maßnahmen ergibt sich ein gemittelttes Modernisierungsjahr von 2006.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer dient das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Der Modernisierungsgrad zum Modernisierungszeitpunkt wird über die nachfolgende Punktetabelle definiert (Quelle: Sachwertrichtlinie - SW-RL 2012).

Modernisierungselemente	max.Pkt.	erzielte Pkt.
• Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
• Modernisierung der Leitungssysteme	2	2,0
• Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
• Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0
• Modernisierung von Bädern	2	2,0
• Modernisierung des Innenausbau	2	2,0
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	18,0

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1	Punkte = nicht modernisiert
2 - 4	Punkte = kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
5 - 8	Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
9 - 13	Punkte = überwiegend modernisiert
13 - 20	Punkte = umfassend modernisiert

Den zugehörigen Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wird bei üblicher Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Gebäudealter von 52 Jahren (Baujahr 1954 | im gemittelten Modernisierungsjahr 2006) bei umfassenden Modernisierungsgrad eine modifizierte Restnutzungsdauer zum gemitteltem Modernisierungszeitpunkt (2006) von 51 Jahren entnommen. Dies entspricht einer Verlängerung der ursprünglichen Restnutzungsdauer durch die Modernisierungsmaßnahmen um 33 Jahre.

Zum Bewertungszeitpunkt beträgt somit die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) 34 Jahre bei fiktivem Baujahr 1987

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	MFH 10 WE	1	1954	70	34	1.632,00 m ² BGF	1.141	19,00	Linear	51,43	1.076.268

Σ 1.076.268

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2023 = 1,7780

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	1.076.268
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 32.288
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	1.108.556
+ Bodenwert	870.450
Vorläufiger Sachwert	1.979.006
± Marktanpassung	10,00% 197.900
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	2.176.906
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Wertminderung wegen Instandhaltungs-/Modernisierung- stau (siehe Gebäudebeschreibung)	115.000
Sachwert (ungerundet)	2.061.906
SACHWERT (gerundet)	2.060.000

6.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

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

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis	Sonstiges		Summe
			EUR/m ² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE		EUR/m ² (/Stk.)	% RoE	
In Gebäude										
Nutzung / Beschreibung										
w	1	Wohnen / EG links	12,00	0,43	300,00	3,87	2,00			15,29
w	1	Wohnen / EG mitte	12,00	0,43	300,00	3,38	2,00			15,09
w	1	Wohnen / EG rechts	12,00	0,43	300,00	3,76	2,00			15,13
w	1	Wohnen / 1.OG links	12,00	0,43	300,00	3,77	2,00			15,28
w	1	Wohnen / 1.OG mitte	12,00	0,43	300,00	3,22	2,00			14,77
w	1	Wohnen / 1.OG rechts	12,00	0,43	300,00	3,64	2,00			15,20
w	1	Wohnen / 2.OG links	12,00	0,43	300,00	2,76	2,00			14,37
w	1	Wohnen / 2.OG rechts	12,00	0,43	300,00	2,13	2,00			14,33
w	1	Wohnen / 3.OG links	12,00	0,43	300,00	2,72	2,00			14,47
w	1	Wohnen / 3.OG rechts	12,00	0,43	300,00	2,16	2,00			13,77

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 14,67

Leerstand (Marktwert)

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Anz. Stk.	Fläche m ²	Leerstand			strukturell	Leerst.-kosten EUR
				Stk.	m ²	%		
Wohnen / 3.OG rechts	1	1	111,25	1	111,25	100	Nein	

Σ 111 Ø 14

Σ

Over-/Underrents (Marktwert)

Für Mietvertrag	Zeitraum			Vertragsmiete			Mietdifferenz EUR/Jahr	Zinssatz %	Barwert EUR
	von	bis	Jahre	Ände- rung %	EUR/m ² /Monat	EUR /Monat			
1 - EG links	01.08.2023	31.07.2024	1,00	0,00	8,58	520,00	-1.497	2,90	-1.452
1 - EG links	01.08.2024	31.07.2025	1,00	5,00	9,00	546,00	-1.185	2,90	-1.114
1 - EG links	01.08.2025	31.07.2026	1,00	5,00	9,45	573,30	-858	2,90	-784
1 - EG links	01.08.2026	31.07.2027	1,00	5,00	9,92	601,96	-514	2,90	-457
2 - EG mitte	11.07.2023	31.12.2023	0,47	0,00	7,67	550,00	-2.269	2,90	-1.053
2 - EG mitte	01.01.2024	31.12.2024	1,00	5,00	8,05	577,50	-1.939	2,90	-1.858
2 - EG mitte	01.01.2025	31.12.2025	1,00	5,00	8,45	606,37	-1.593	2,90	-1.479
2 - EG mitte	01.01.2026	31.12.2026	1,00	5,00	8,87	636,68	-1.229	2,90	-1.109
2 - EG mitte	01.01.2027	31.12.2027	1,00	5,00	9,31	668,51	-847	2,90	-743
2 - EG mitte	01.01.2028	31.12.2028	1,00	5,00	9,77	701,93	-446	2,90	-382
3 - EG rechts	11.07.2023	31.12.2023	0,47	0,00	6,41	399,00	-3.186	2,90	-1.478
3 - EG rechts	01.01.2024	31.12.2024	1,00	5,00	6,73	418,95	-2.947	2,90	-2.824
3 - EG rechts	01.01.2025	31.12.2025	1,00	5,00	7,06	439,89	-2.696	2,90	-2.503
3 - EG rechts	01.01.2026	31.12.2026	1,00	5,00	7,41	461,88	-2.432	2,90	-2.195
3 - EG rechts	01.01.2027	31.12.2027	1,00	5,00	7,78	484,97	-2.155	2,90	-1.890
3 - EG rechts	01.01.2028	31.12.2028	1,00	5,00	8,16	509,21	-1.864	2,90	-1.593
3 - EG rechts	01.01.2029	31.12.2029	1,00	5,00	8,56	534,67	-1.558	2,90	-1.291
3 - EG rechts	01.01.2030	31.12.2030	1,00	5,00	8,98	561,40	-1.238	2,90	-997
3 - EG rechts	01.01.2031	31.12.2031	1,00	5,00	9,42	589,47	-901	2,90	-705
3 - EG rechts	01.01.2032	31.12.2032	1,00	5,00	9,89	618,94	-547	2,90	-417
4 - 1.OG links	11.07.2023	31.12.2023	0,47	0,00	6,00	377,06	-3.413	2,90	-1.583
4 - 1.OG links	01.01.2024	31.12.2024	1,00	5,00	6,30	395,91	-3.187	2,90	-3.054
4 - 1.OG links	01.01.2025	31.12.2025	1,00	5,00	6,61	415,70	-2.949	2,90	-2.738
4 - 1.OG links	01.01.2026	31.12.2026	1,00	5,00	6,94	436,48	-2.700	2,90	-2.437
4 - 1.OG links	01.01.2027	31.12.2027	1,00	5,00	7,28	458,30	-2.438	2,90	-2.138
4 - 1.OG links	01.01.2028	31.12.2028	1,00	5,00	7,64	481,21	-2.163	2,90	-1.849
4 - 1.OG links	01.01.2029	31.12.2029	1,00	5,00	8,02	505,27	-1.874	2,90	-1.552
4 - 1.OG links	01.01.2030	31.12.2030	1,00	5,00	8,42	530,53	-1.571	2,90	-1.265
4 - 1.OG links	01.01.2031	31.12.2031	1,00	5,00	8,84	557,05	-1.253	2,90	-980
4 - 1.OG links	01.01.2032	31.12.2032	1,00	5,00	9,28	584,90	-919	2,90	-701
4 - 1.OG links	01.01.2033	31.12.2033	1,00	5,00	9,74	614,14	-568	2,90	-420
5 - 1.OG mitte	11.07.2023	31.12.2023	0,47	0,00	7,44	550,00	-2.693	2,90	-1.249
5 - 1.OG mitte	01.01.2024	31.12.2024	1,00	5,00	7,81	577,50	-2.363	2,90	-2.264
5 - 1.OG mitte	01.01.2025	31.12.2025	1,00	5,00	8,20	606,37	-2.017	2,90	-1.873
5 - 1.OG mitte	01.01.2026	31.12.2026	1,00	5,00	8,61	636,68	-1.653	2,90	-1.492
5 - 1.OG mitte	01.01.2027	31.12.2027	1,00	5,00	9,04	668,51	-1.271	2,90	-1.115
5 - 1.OG mitte	01.01.2028	31.12.2028	1,00	5,00	9,49	701,93	-870	2,90	-744
6 - 1.OG rechts	11.07.2023	31.12.2023	0,47	0,00	5,09	333,76	-4.224	2,90	-1.959
6 - 1.OG rechts	01.01.2024	31.12.2024	1,00	5,00	5,34	350,44	-4.024	2,90	-3.855
6 - 1.OG rechts	01.01.2025	31.12.2025	1,00	5,00	5,60	367,96	-3.814	2,90	-3.541
6 - 1.OG rechts	01.01.2026	31.12.2026	1,00	5,00	5,88	386,35	-3.593	2,90	-3.242
6 - 1.OG rechts	01.01.2027	31.12.2027	1,00	5,00	6,17	405,66	-3.362	2,90	-2.948
6 - 1.OG rechts	01.01.2028	31.12.2028	1,00	5,00	6,47	425,94	-3.118	2,90	-2.665

6 - 1.OG rechts	01.01.2029	31.12.2029	1,00	5,00	6,79	447,23	-2.863	2,90	-2.371
6 - 1.OG rechts	01.01.2030	31.12.2030	1,00	5,00	7,12	469,59	-2.594	2,90	-2.088
6 - 1.OG rechts	01.01.2031	31.12.2031	1,00	5,00	7,47	493,06	-2.313	2,90	-1.809
6 - 1.OG rechts	01.01.2032	31.12.2032	1,00	5,00	7,84	517,71	-2.017	2,90	-1.538
6 - 1.OG rechts	01.01.2033	31.12.2033	1,00	5,00	8,23	543,59	-1.706	2,90	-1.261
6 - 1.OG rechts	01.01.2034	31.12.2034	1,00	5,00	8,64	570,76	-1.380	2,90	-991
6 - 1.OG rechts	01.01.2035	31.12.2035	1,00	5,00	9,07	599,29	-1.038	2,90	-725
6 - 1.OG rechts	01.01.2036	31.12.2036	1,00	5,00	9,52	629,25	-678	2,90	-461
6 - 1.OG rechts	01.01.2037	31.12.2037	1,00	5,00	9,99	660,71	-301	2,90	-199
7 - 2.OG links	11.07.2023	31.12.2023	0,47	0,00	6,10	529,22	-4.485	2,90	-2.080
7 - 2.OG links	01.01.2024	31.12.2024	1,00	5,00	6,40	555,68	-4.167	2,90	-3.992
7 - 2.OG links	01.01.2025	31.12.2025	1,00	5,00	6,72	583,46	-3.834	2,90	-3.560
7 - 2.OG links	01.01.2026	31.12.2026	1,00	5,00	7,05	612,63	-3.484	2,90	-3.144
7 - 2.OG links	01.01.2027	31.12.2027	1,00	5,00	7,40	643,26	-3.116	2,90	-2.733
7 - 2.OG links	01.01.2028	31.12.2028	1,00	5,00	7,77	675,42	-2.730	2,90	-2.333
7 - 2.OG links	01.01.2029	31.12.2029	1,00	5,00	8,15	709,19	-2.325	2,90	-1.926
7 - 2.OG links	01.01.2030	31.12.2030	1,00	5,00	8,55	744,64	-1.900	2,90	-1.530
7 - 2.OG links	01.01.2031	31.12.2031	1,00	5,00	8,97	781,87	-1.453	2,90	-1.137
7 - 2.OG links	01.01.2032	31.12.2032	1,00	5,00	9,41	820,96	-984	2,90	-750
7 - 2.OG links	01.01.2033	31.12.2033	1,00	5,00	9,88	862,00	-491	2,90	-363
8 - 2.OG rechts	11.07.2023	31.12.2023	0,47	0,00	5,49	655,98	-6.174	2,90	-2.863
8 - 2.OG rechts	01.01.2024	31.12.2024	1,00	5,00	5,76	688,77	-5.780	2,90	-5.538
8 - 2.OG rechts	01.01.2025	31.12.2025	1,00	5,00	6,04	723,20	-5.367	2,90	-4.983
8 - 2.OG rechts	01.01.2026	31.12.2026	1,00	5,00	6,34	759,36	-4.933	2,90	-4.452
8 - 2.OG rechts	01.01.2027	31.12.2027	1,00	5,00	6,65	797,32	-4.478	2,90	-3.927
8 - 2.OG rechts	01.01.2028	31.12.2028	1,00	5,00	6,98	837,18	-3.999	2,90	-3.418
8 - 2.OG rechts	01.01.2029	31.12.2029	1,00	5,00	7,32	879,03	-3.497	2,90	-2.896
8 - 2.OG rechts	01.01.2030	31.12.2030	1,00	5,00	7,68	922,98	-2.970	2,90	-2.391
8 - 2.OG rechts	01.01.2031	31.12.2031	1,00	5,00	8,06	969,12	-2.416	2,90	-1.890
8 - 2.OG rechts	01.01.2032	31.12.2032	1,00	5,00	8,46	1.017,57	-1.835	2,90	-1.399
8 - 2.OG rechts	01.01.2033	31.12.2033	1,00	5,00	8,88	1.068,44	-1.224	2,90	-905
8 - 2.OG rechts	01.01.2034	31.12.2034	1,00	5,00	9,32	1.121,86	-583	2,90	-419
9 - 3.OG links	11.07.2023	31.12.2023	0,47	0,00	7,50	670,00	-2.960	2,90	-1.373
9 - 3.OG links	01.01.2024	31.12.2024	1,00	5,00	7,87	703,50	-2.558	2,90	-2.451
9 - 3.OG links	01.01.2025	31.12.2025	1,00	5,00	8,26	738,67	-2.136	2,90	-1.984
9 - 3.OG links	01.01.2026	31.12.2026	1,00	5,00	8,67	775,60	-1.693	2,90	-1.528
9 - 3.OG links	01.01.2027	31.12.2027	1,00	5,00	9,10	814,38	-1.228	2,90	-1.077
9 - 3.OG links	01.01.2028	31.12.2028	1,00	5,00	9,55	855,09	-739	2,90	-632
9 - 3.OG links	01.01.2029	31.12.2029	1,00	5,00	10,02	897,84	-226	2,90	-188

Σ -151.293

Ertragswert (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag EUR/a	Bewi.- kosten EUR/a	Reinertrag EUR/a	Boden- verzins. EUR/a	Gebäude- reinertrag EUR/a	Barwert- faktor	Barwert EUR
In Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG links	7.737	1.183	6.554	1.957	4.597	21,4367	98.544
w	1	Wohnen / EG mitte	8.869	1.339	7.530	2.244	5.286	21,4367	113.314
w	1	Wohnen / EG rechts	7.974	1.207	6.767	2.017	4.750	21,4367	101.824
w	1	Wohnen / 1.OG links	7.937	1.213	6.724	2.008	4.716	21,4367	101.095
w	1	Wohnen / 1.OG mitte	9.293	1.373	7.920	2.351	5.569	21,4367	119.380
w	1	Wohnen / 1.OG rechts	8.229	1.251	6.978	2.082	4.896	21,4367	104.954
w	1	Wohnen / 2.OG links	10.835	1.558	9.277	2.741	6.536	21,4367	140.110
w	1	Wohnen / 2.OG rechts	14.045	2.013	12.032	3.553	8.479	21,4367	181.761
w	1	Wohnen / 3.OG links	11.000	1.592	9.408	2.783	6.625	21,4367	142.018
w	1	Wohnen / 3.OG rechts	13.884	1.913	11.971	3.512	8.459	21,4367	181.333

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 99.803

Σ 14.642

Σ 85.161

Σ 25.248

Σ 59.913

Σ 1.284.333

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

1.284.333

+ Bodenwert

870.450

Vorläufiger Ertragswert

2.154.783

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

115.000

± Over-/Underrents

Underrent (EG links)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-3.807
Underrent (EG mitte)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-6.624
Underrent (EG rechts)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-15.893
Underrent (1.OG links)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-18.717
Underrent (1.OG mitte)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-8.737
Underrent (1.OG rechts)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-29.653
Underrent (2.OG links)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-23.548
Underrent (2.OG rechts)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-35.081
Underrent (3.OG links)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-9.233

Ertragswert (ungerundet)

1.888.490

ERTRAGSWERT (gerundet)

1.890.000

Mietverträge

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Einh. Stk.	Fläche m ²	Vertragsmiete EUR/Monat	Mietvertrag Art	Vertragsende	Optionen	Bemerkungen/Besonderheiten
1	EG links	Wohnen	1	60,60	520,00	Fixzahlung			
2	EG mitte	Wohnen	1	71,69	550,00	Fixzahlung			
3	EG rechts	Wohnen	1	62,22	399,00	Fixzahlung			
4	1.OG links	Wohnen	1	62,82	377,06	Fixzahlung			
5	1.OG mitte	Wohnen	1	73,90	550,00	Fixzahlung			
6	1.OG rechts	Wohnen	1	65,50	333,76	Fixzahlung			
7	2.OG links	Wohnen	1	86,74	529,22	Fixzahlung			
8	2.OG rechts	Wohnen	1	119,31	655,98	Fixzahlung			
9	3.OG links	Wohnen	1	89,26	670,00	Fixzahlung			
10	3.OG rechts	Wohnen	1	111,25					
11									
				Σ 803,29	Σ 4.585,02		Ø Jahre		

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	MFH 10 WE	803,29	99.803		
		Σ 803,29	Σ 99.803	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²) **803,29**
Gesamtrohertrag (EUR) **99.803**

7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 11.07.2023 auf:

1.890.000 EUR

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 115.000 €
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 151.293 €
wegen Underrent (zu niedriger Miethöhe)**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 31.07.2023

.....
Gutachter: Helmut Rummel

8 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	97082 Würzburg
Straße, Hausnummer	Leistenstr. 10
Einwohnerzahl	127.880
Lage (Wohnen)	durchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis) gut (im Verhältnis zum Land)

Grundstückswert **632,00 €/m²** zum Stichtag 31.12.2016

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stadt Würzburg zum Stichtag 31.12.2016. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.

Vergleichsmieten

Wohnen – EG links

Bemerkungen	10,64 €/m² (Spanne: 8,70 – 13,02 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
-------------	---

Wohnen – EG mitte

Bemerkungen	10,31 €/m² (Spanne: 8,34 – 12,75 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
-------------	---

Wohnen – EG rechts

Bemerkungen	10,68 €/m² (Spanne: 8,68 – 13,12 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
-------------	---

Wohnen – 1.OG links

Bemerkungen	10,53 €/m² (Spanne: 8,42 – 13,16 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
-------------	---

Wohnen – 1.OG mitte Bemerkungen	10,48 €/m² (Spanne: 8,45 – 13,00 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
Wohnen – 1.OG rechts Bemerkungen	10,47 €/m² (Spanne: 8,30 – 13,21 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
Wohnen – 2.OG links Bemerkungen	10,41 €/m² (Spanne: 8,51 – 12,73 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
Wohnen – 2.OG rechts Bemerkungen	9,81 €/m² (Spanne: 8,40 – 11,46 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
Wohnen – 3.OG links Bemerkungen	10,27 €/m² (Spanne: 8,47 – 12,44 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten) Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.

Wohnen – 3.OG rechts

10,40 €/m² (Spanne: 8,89 – 12,17 €/m²; Typ: Neuvertragsmieten)

Bemerkungen

Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle

on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz

2,90 %

Bemerkungen

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Mehrfamilienhaus.

Quelle

Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bayern - Würzburg zum Stichtag 01.10.2020. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

9 Ergebnisübersicht

Marktwert

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

Werte	Bodenwert	870.450
	Sachwert	2.060.000
	Ertragswert	1.890.000
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	1.890.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.350
	x-fache Jahresmiete	18,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,28%
	Nettorendite (ReE/x)	4,51%
Mietfläche	Wohnfläche	803,29m ²
	Nutzfläche	
	Σ	803,29m ²
Leerstand	gesamt / strukturell	13,85% / 0,00%
	Wohnen / Gewerbe	111,25 m ² / m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	99.803
	Jahresreinertrag	85.161
Liegenschaftszins	Wohnen	2,90%
	Gewerbe	
	i.D.	2,90%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	14,67%
	Gewerbe	
	i.D.	14,67%

10 Anlage Fotodokumentation

Südwesten



Südwesten



Südosten



Osten



Westen



Norden



Norden
Stützmauer zum Festungsberg



Norden
Treppe zum erhöhten Gartenbereich



Nordwesten
erhöhter Gartenbereich



Nordosten
erhöhter Gartenbereich



Osten
Hauszugang



Osten
Hauseingang



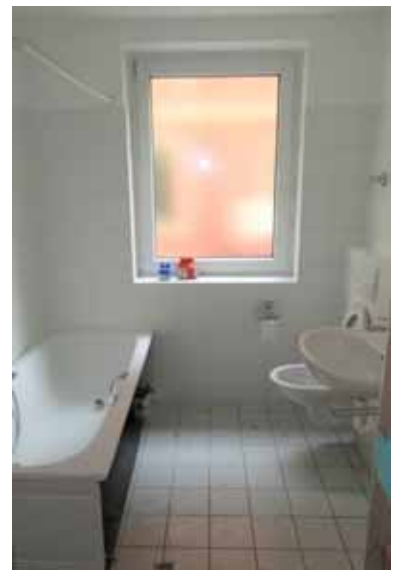
EG Treppenhaus



Wohnung EG links Flur



Wohnung EG links Bad



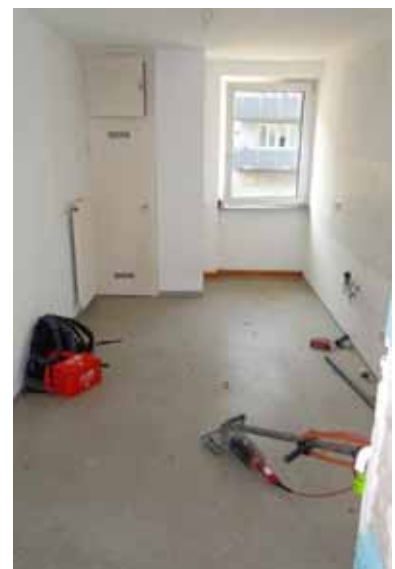
**Wohnung EG links
Bad Gastherme**



**Wohnung EG links
Eltern**



**Wohnung EG links
Küche**



**Wohnung EG links
Zimmer**



3.OG Treppenhaus



**Wohnung 3.OG rechts
Flur**



**Wohnung 3.OG rechts
Bad 1**



**Wohnung 3.OG rechts
Zimmer**



**Wohnung 3.OG rechts
Balkon Osten**



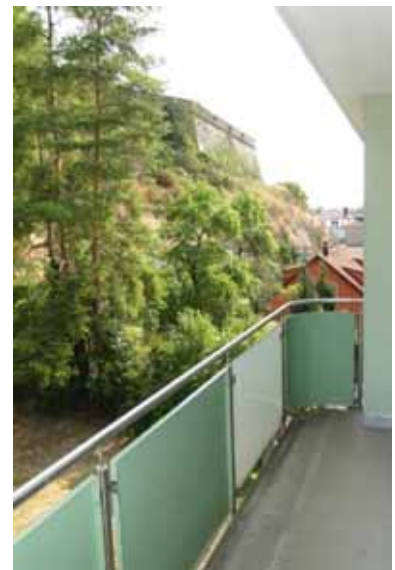
**Wohnung 3.OG rechts
Balkon Osten**



**Wohnung 3.OG rechts
Küche**



**Wohnung 3.OG rechts
Balkon Norden**



**Wohnung 3.OG rechts
Kinder**



**Wohnung 3.OG rechts
Kinder**



**Wohnung 3.OG rechts
Eltern**



**Wohnung 3.OG rechts
Flur 2**



**Wohnung 3.OG rechts
Bad 2**



**Wohnung 3.OG rechts
Küche 2**



DG Dachraum



DG Dachraum



DG Dachraum



KG Keller



KG Keller



KG Keller



KG Keller

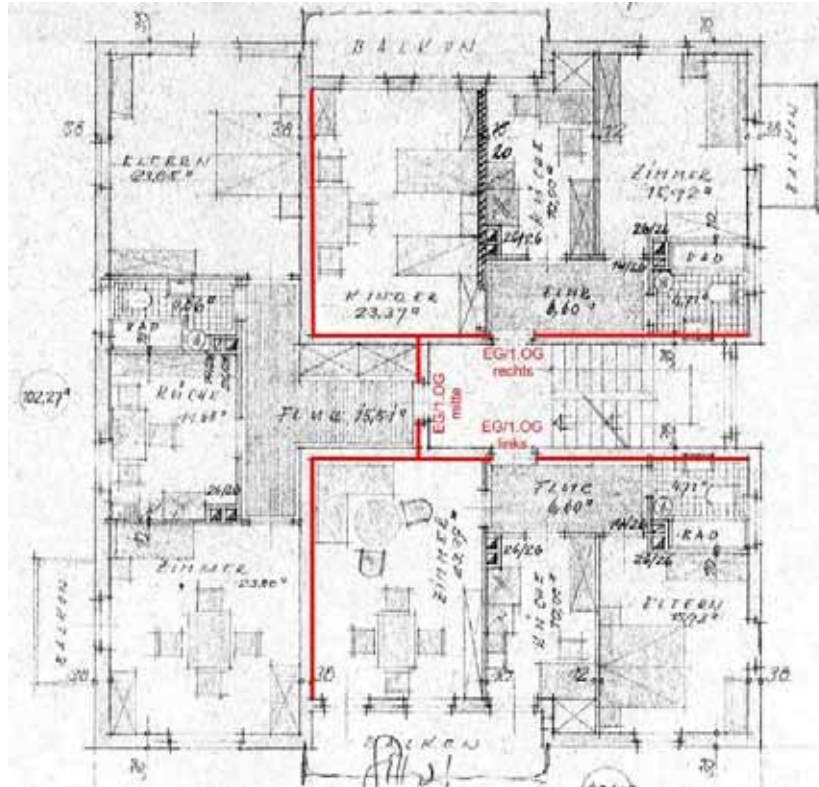


KG Keller

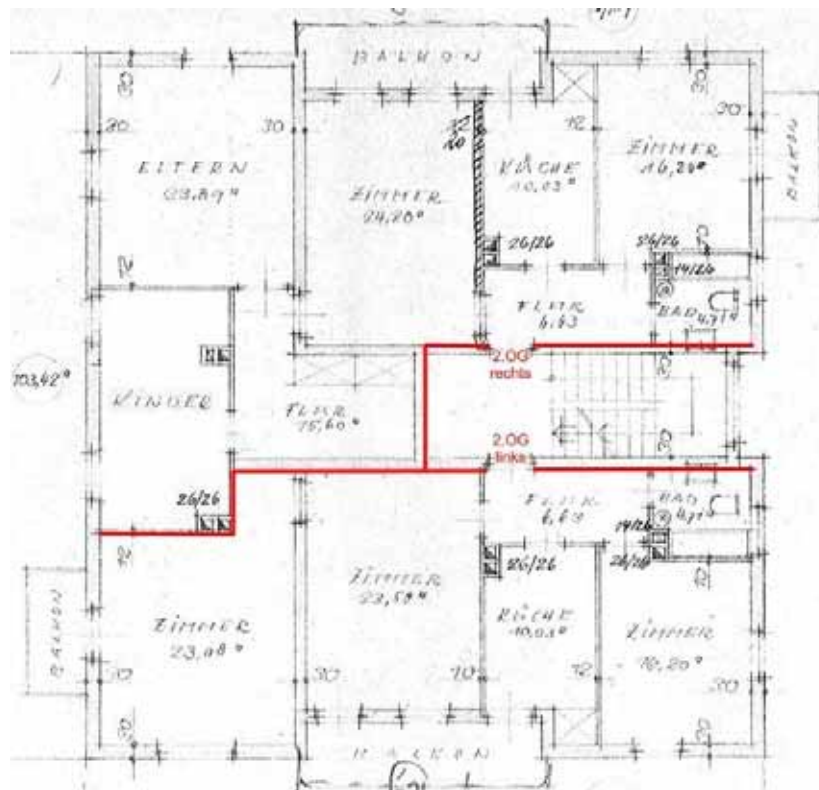


KG Keller

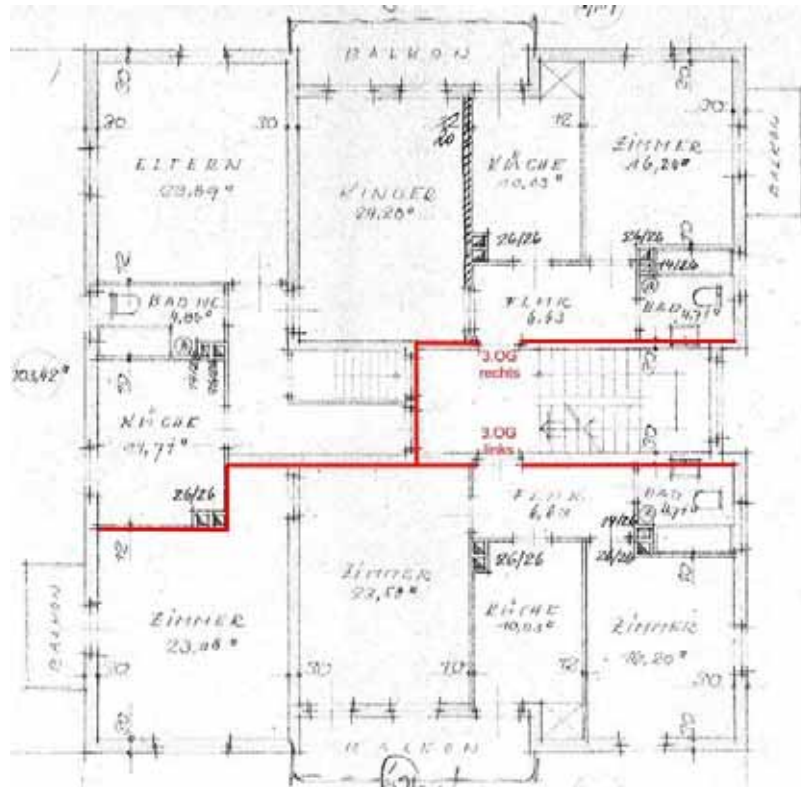




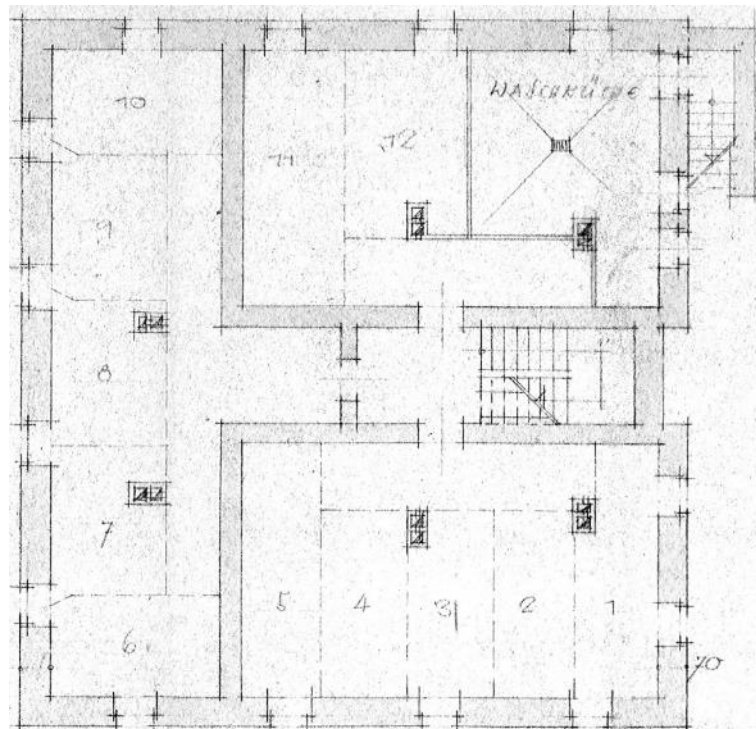
Erdgeschoss | 1.Obergeschoss



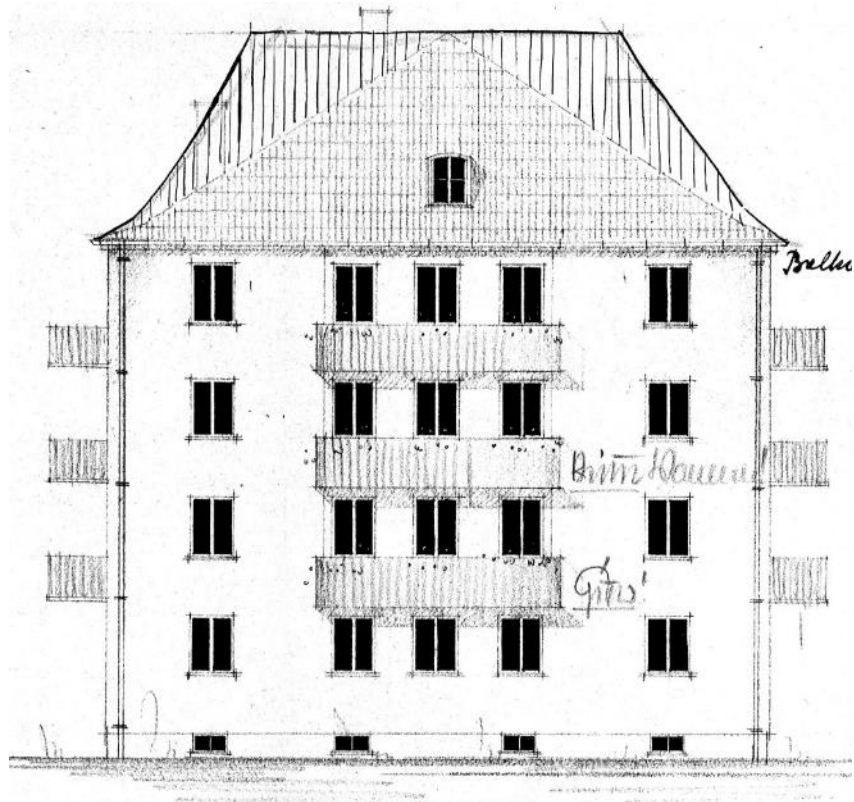
2.Obergeschoss



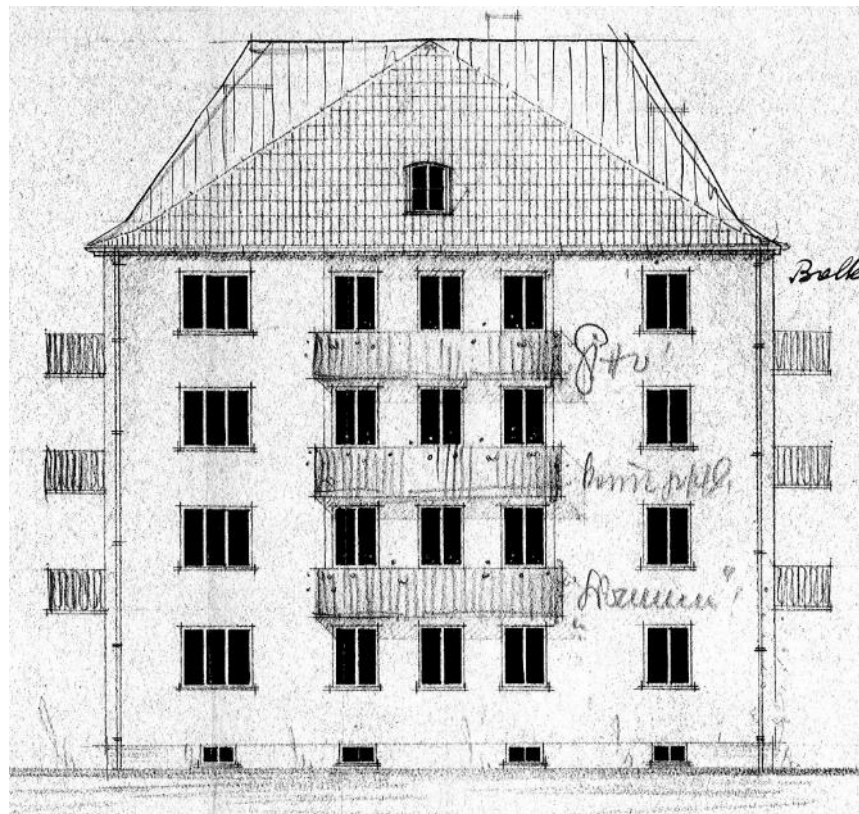
3.Obergeschoss



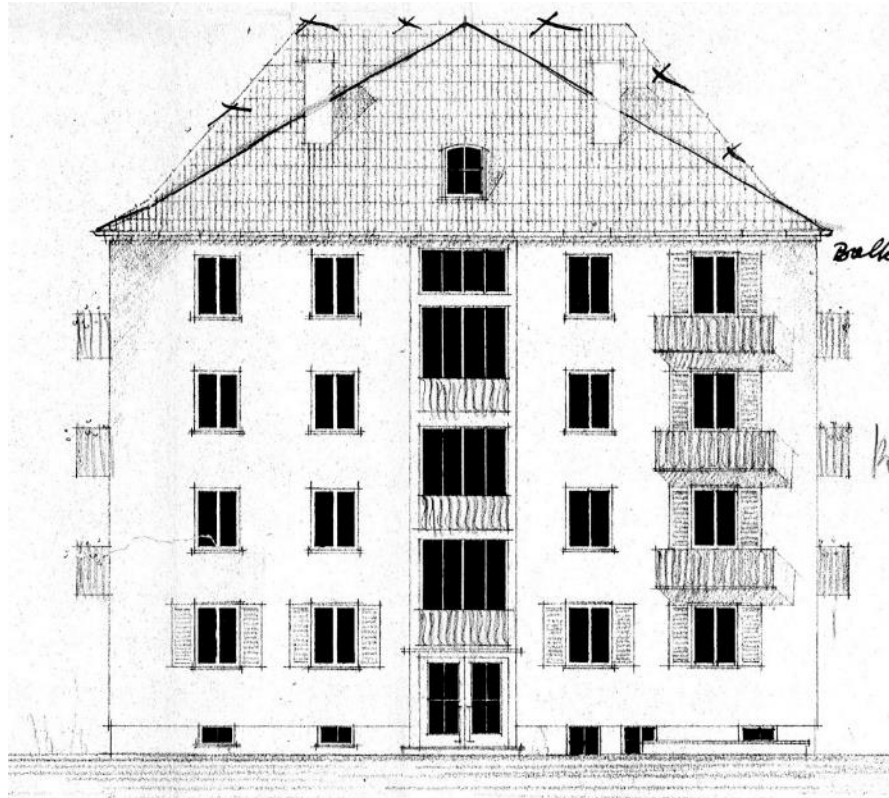
Kellergeschoss



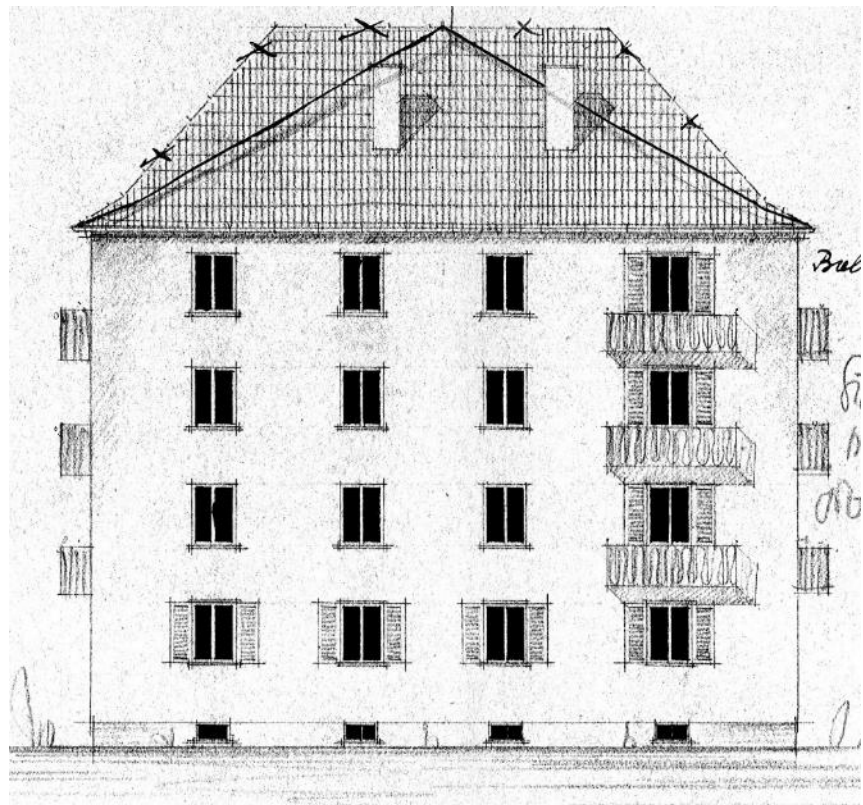
Norden



Süden



Osten



Westen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **05.06.2027**

Vorschau
 (Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Leistenstr. 10, 97082 Würzburg		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	div.		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _n)	983,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür **gedacht**, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Robert Dürr

Kantstr. 2
 97074 Würzburg

Ingenieurbüro
 Dipl.-Ing. (FH) Robert Dürr
 Kantstr. 2, 97074 Würzburg
 Tel: 0931 110 107 44 11 Fax: 0931 110 107 44 12

06.08.2017
 Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

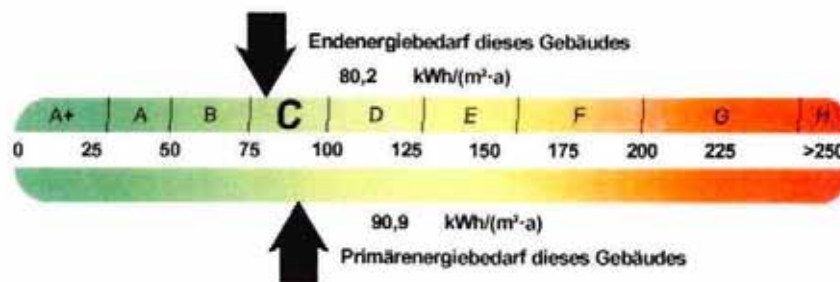
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau:
 (Auswahl rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 21,1 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 90,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 79,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert 0,48 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

80,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

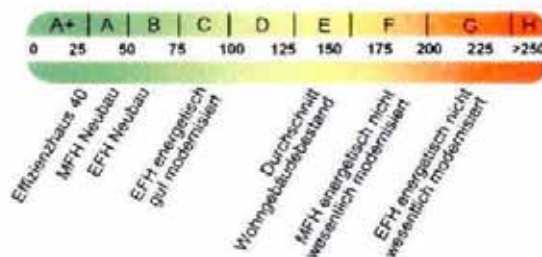
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁷: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

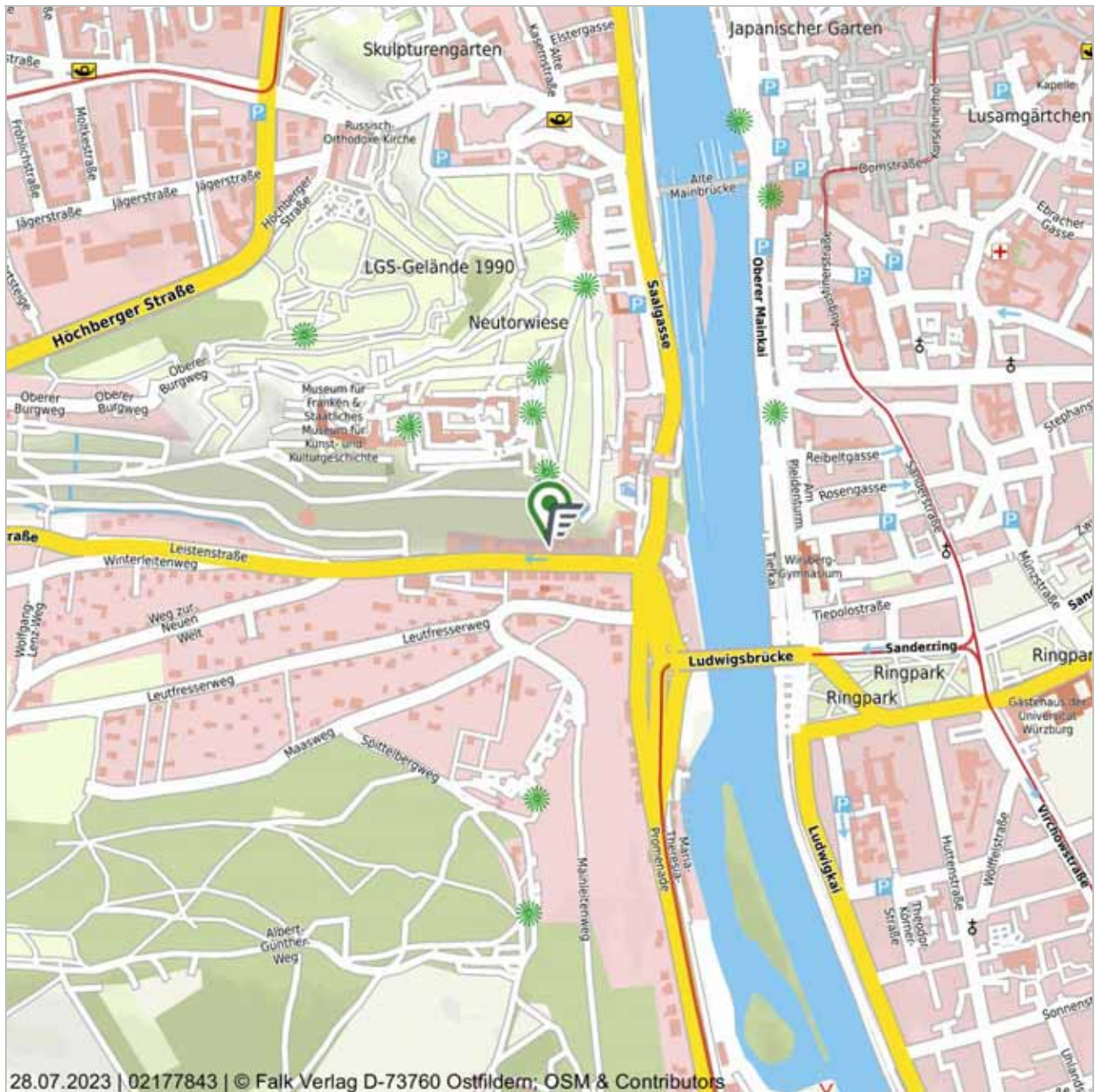


0

15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemein-
denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte
darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen
von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Maßstab (im Papierdruck): 1: 10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1: 10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

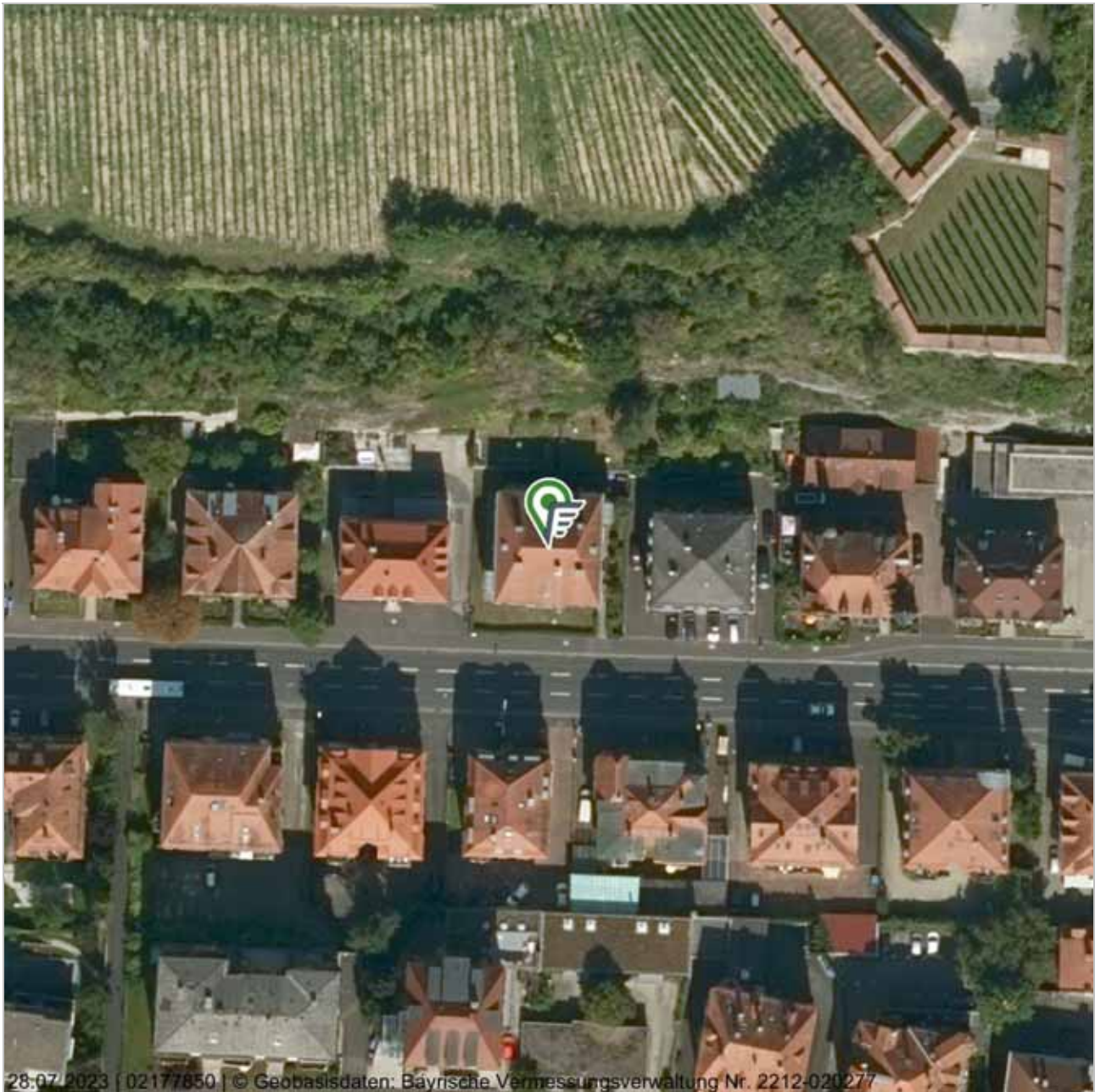
100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2023



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)