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

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



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
der Eigentumswohnung. Nr. 25
Budapester Straße 1, 3, 5
97084 Würzburg**

Nr. 1010 / 23



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	5
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	7
3.2 Nutzungseinheiten.....	8
3.3 Gebäudekonstruktion.....	8
3.4 Ausstattung.....	9
4. Berechnungen.....	15
4.1 Wohnfläche.....	15
5. Wertermittlung.....	15
6. Bodenbewertung.....	16
7. Sachwertverfahren.....	17
7.1 Sachwert.....	18
8. Vergleichswertverfahren.....	19
9. Verkehrswert.....	20
10. Anlagen.....	21

Dipl.Ing. FH Architekt Winfried Werrlein

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

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

Aktenzeichen: 2 K 26/23
- 1.2 Objektart: 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerabteil
und Stellplatz im Freien
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser
Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 12.01.2024
- 1.6 Qualitätsstichtag: 12.01.2024
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 01.08.2023:

Grundbuch von Heidingsfeld
Band 411, Blatt 15.040
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

10,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück: 4908/4

Budapester Str. 1, 3, 5,
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 2.602 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung sowie Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 25 und dem Pkw-Abstellplatz Nr. 25 auf der Tiefgarage.

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsverbot und Beschränkung des Hauptheizungsbetriebes auf Strom- und Gasbasis) für Heuchelhofgesellschaft Städt. Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Würzburg

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

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

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht:

Grundbuchauszug vom 01.08.2023

Durch die Hausverwaltung:

Teilungserklärung, Grundrissplan ca. M 1/100

Vom Unterzeichner wurde ein aktueller Lageplan M 1/1.000 beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 12.01.2024 statt. Trotz rechtzeitiger Ladung waren zum Besichtigungstermin weder die Antragstellerin noch der Antragsgegner anwesend. Der/die Mieter/in waren offensichtlich nicht informiert. Das Gebäude konnte deshalb nur von außen, bzw. konnte das Treppenhaus besichtigt werden.

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

Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse:

Die Wohnung ist augenscheinlich vermietet.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:	Bayern
Ort:	Würzburg
Ortsteil:	Heuchelhof
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage

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

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	2.602 m ²
Straßenfront:	ca. 120 m
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Anliegerverkehr

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit beidseitigen gepflasterten Gehsteigen.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

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

2.5 Altlasten / Bodenveränderung

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

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Bauart:	Viergeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, mit flachgeneigtem Pultdach.
---------	--

Baujahr:	Das Einbaudatum des Personenaufzuges ist 1993. Deshalb wird von einem Baujahr 1993 ausgegangen.
Modernisierung:	Über mögliche Modernisierungsmaßnahmen ist nichts bekannt.

3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	Wohnräume
Obergeschosse:	Wohnräume

3.3 Gebäudekonstruktion

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die einsehbaren Bauteile.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton-Massivwände
Kellerdecke:	Stahlbeton-Massivdecke
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Innenwände:	Mauerwerk
Treppe vom KG zum 3.OG:	Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Sockel:	Sichtbeton

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Titanzink
Spenglerarbeiten:	Titanzink
Hauseingang:	Aluminiumhaustüre mit Isolierverglasung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden
Innentüren:	Spantüren, lackiert

3.3.1 Balkon

Konstruktion:	Vorgebautes Stahlbetonfertigteil
Geländer:	Stahlgeländer

3.4 Ausstattung

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, deshalb kann über die Ausstattung und den baulichen Zustand keine Aussage getroffen werden.

Laut den vorliegenden Unterlagen befindet sich die zu bewertende Wohnung im Haus Nr. 3 im Erdgeschoss.

3.4.1 Installation

Über die Bauart der Heizung, der Warmwasserversorgung und der Elektro-Installation kann keine Aussage getroffen werden, da die betroffenen Räumlichkeiten nicht besichtigt werden konnten.

3.4.2 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Besondere Bauteile: Personenaufzug

Baumängel / Bauschäden:

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

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

Bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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

Reparaturstau:

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

In den besichtigten Bereichen keine sichtbaren Baumängel bzw. Bauschäden bzw. Reparaturstau.

Über einen möglichen Reparaturstau bzw. Baumängel oder Bauschäden in der zu bewertenden Wohnung und den dazugehörigen Nebenräumen kann keine Aussage getroffen werden.

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

Belichtung und Besonnung: Augenscheinlich gut

Grundrissgestaltung: Laut Planunterlagen funktional

3.4.3 Nebengebäude

Östlich des Wohnhauses befindet sich ein Parkdeck in Massivbauweise. Auch dieses konnte nur von außen besichtigt werden. Offensichtlich handelt es sich eine ebenerdige Etage mit einem darüber liegendem Parkdeck.

3.4.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Einfriedung:	Nach Süden Stahlmattenzaun
Wege:	Betonpflaster
Stellplätze:	Betonpflaster
Bepflanzung:	Rasen, Bäume



Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Nauturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserelemen-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tonziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und türen	- nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	Standardstufe		
	3	4	5
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelhölzer auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Beschreibung des Gebäudestandards für Garagen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter; Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlage; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlage	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

4. Berechnungen

4.1 Wohnfläche

Laut Aufstellung Seite 21, Anlage 3 der Teilungserklärung vom 26.08.1988: **30,16 m²**

5. Wertermittlung:

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.

5.1 Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.

Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.

5.2 Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.

Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.

5.3 Vergleichswertverfahren: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreis solcher Grundstücke bzw. Wohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. Wohnung hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück bzw. die Wohnung liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke bzw. Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

5.4 Zusammenfassung: Das zur Bewertung anstehende Objekt ist eine Eigentumswohnung. Deshalb werden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewandt.

6. Bodenbewertung

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

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2022, € 500,00/m² inkl. Erschließung.

Gesamtgrundstücksgröße: 2602,00 m²

Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2022: 500,00 / m² inkl. Erschließung

Miteigentumsanteil: 10,58 / 1.000

Bodenwertanteil: 2.602 m² x 500,00 / m² x 10,58 / 1.000 = € 13.764,58

= rd. € 14.000,00

7. Ertragswertverfahren

Nettokaltmiete

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

Laut amtlichem Mietspiegel der Stadt Würzburg beträgt die Mietpreisspanne für die Wohnung € 7,80/m² bis € 12,46/m² und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete € 10,13/m².

Die Ertragswertberechnung wird mit einer Nettokaltmiete in Höhe von € 10,00/m² durchgeführt.

Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV 2021)

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

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssätze

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

7.1 Ertragswert

Wertermittlungsstichtag:	12.01. 2024				
Baujahr:	1993				
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre				
Alter:	31 Jahre				
Restnutzungsdauer:	39 Jahre				
Mietausfallwagnis:	2 %				
Gewählter Liegenschaftszins:	3,00 %				
Vervielfältiger gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV:	rd. 22,81				
Bodenwertanteil:	€ 14.000,00				
Rohrertrag/Monat					
Wohnung:	30 m ²	x €	10,00 /m ²	= €	300,00
Garage:	1 Stck.	x €	40,00 /Stck.	= €	40,00
Jahresrohertrag				12 x €	340,00
				= €	4.080,00
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten:					
	1 Whg.	x €	280,00 /Whg.	= €	280,00
Instandhaltungskosten:					
Mietausfallwagnis:					
2% aus	€	4.080,00		= €	81,60
Bewirtschaftungskosten gesamt:				€	661,60
Grundstücksreinertrag				€	3.418,40
abzüglich Bodenertragsanteil					
3,00% von	€	14.000,00		= €	420,00
Gebäudeertragsanteil				€	2.998,40
x Vervielfältiger	22,81			= €	68.393,50
Abzug wegen nicht möglicher Innenbesichtigung				€	5.000,00
zuzüglich Bodenwertanteil				€	14.000,00
				€	77.393,50
Ertragswert zum Stichtag				rd. €	77.000,00
Wert pro m ² Wohnfläche:				€	2.566,67

8. Vergleichswertverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg liegen folgende Vergleichswerte vor:

Vergleichspreise

Auskunft aus der Kaufpreissammlung								
Nr.	Verk.- jahr	Lage	Bodenricht- wert - €/m ²	Wohn- einheiten	Bau- jahr	Wohn- fläche/m ²	Kaufpreis/€	Kaufpreis/€ m ² Wohnfl.
1	2023	Berner Straße	500,00	278	1993	35,32	101.300,00	2.868,06
2	2023	Moskauer Ring	500,00	64	1994	38,41	123.000,00	3.202,29
3	2023	Berner Straße	500,00	278	1992	37,12	99.500,00	2.680,50
4	2023	Budapester Str.	500,00	66	1993	30,16	82.000,00	2.718,83
5	2023	Berner Straße	500,00	278	1994	30,33	104.000,00	3.428,95
6	2023	Moskauer Ring	500,00	98	1992	35,31	115.000,00	3.256,87
7	2023	Moskauer Ring	500,00	98	1992	34,74	85.000,00	2.446,75
8	2023	Moskauer Ring	500,00	62	1993	37,00	105.500,00	2.851,35

Ohne den Abzug wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung ergibt sich ein Preis von rd. € 2.733,00/m² inkl. Stellplatz.

Dieser Wert entspricht den Vergleichswert Nr. 4, in der gleichen Wohnanlage.

Auch die weiteren Vergleichspreise plausibilisieren den ermittelten Ertragswert (Mittelwert rd. € 2.447,00/m²).

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das zu bewertende Objekt ist eine Eigentumswohnung.

Derartige Objekte werden am Markt nach Ertrags Gesichtspunkten oder nach dem Vergleichswert gehandelt.

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

Weitere Zu- oder Abschläge sind deshalb nicht erforderlich.

Die Vergleichspreise stützen den Ertragswert.

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

rd. € 77.000,00.

Würzburg, den 17.01.2024

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger



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

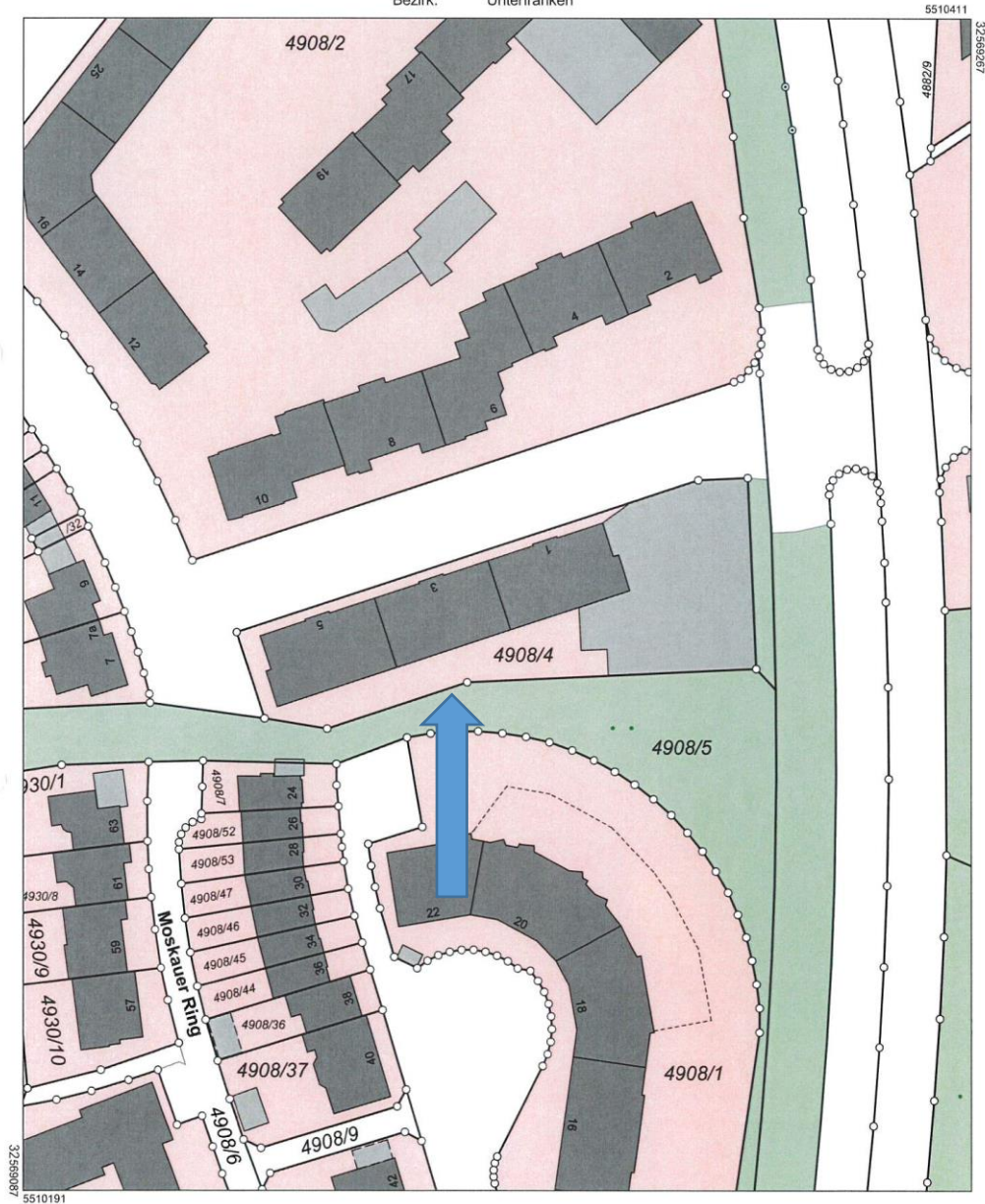
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 23.10.2023

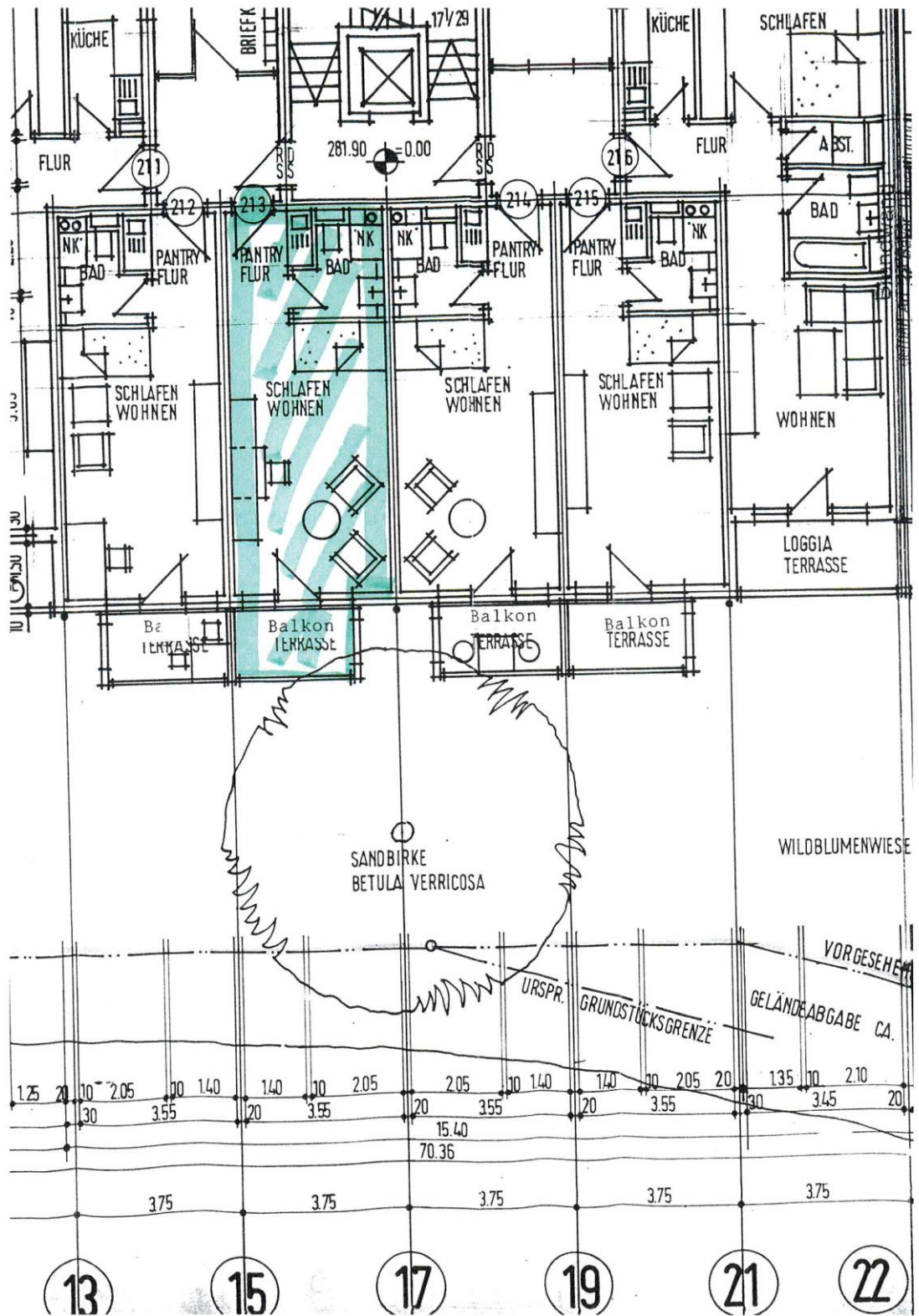
Flurstück: 4908/4
Gemarkung: Heidingsfeld

Gemeinde: Stadt Würzburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



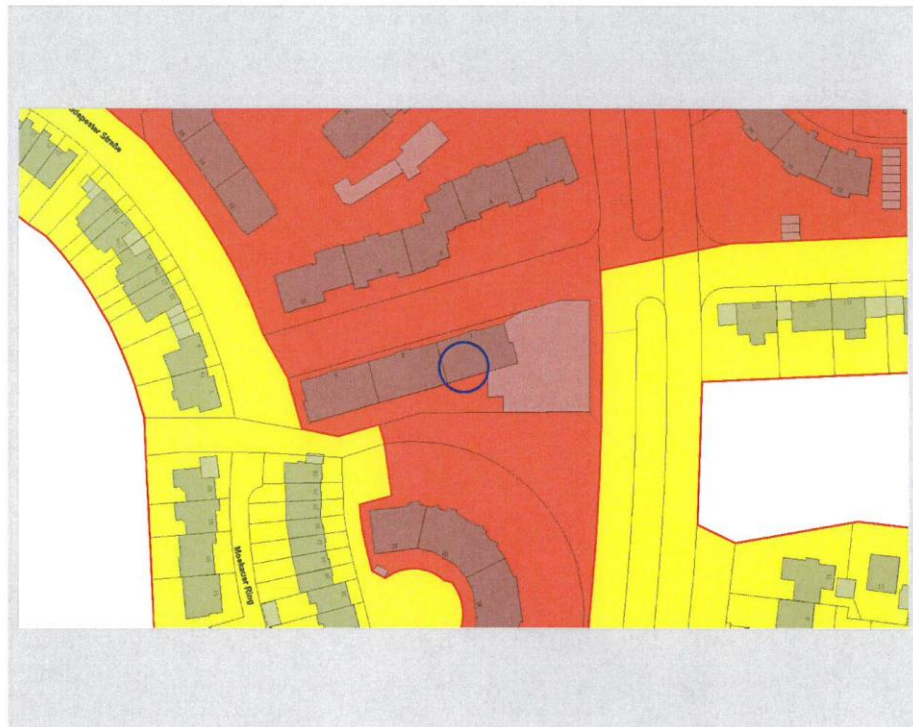


Stichtag:
01.01.2022

Ihre Abfrage (Flurstück):
Gemarkung Heidingsfeld (707), 4908/4

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Veitshöchheimer Str. 1
97080 Würzburg
Tel.: 0931 - 37 3309
Fax: 0931 - 37 3392
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de
web: www.wuerzburg.de/gutachterausschuss

Textliche Bodenrichtwertauskunft siehe folgende Seite(n)



Kartenhintergrund: © LDBV Bayern; Keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit des Kartenhintergrundes
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte; Siehe Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

Legende zur

Bodenrichtwertkarte

- Gesuchte Adresse/Flnr.
- Grenze BRW-Zone
- Bestandsgebäude
- Gemarkungs-/ Stadlgrenze
- Flurgrenze
- (10001)** Nummer der Bodenrichtwertzone
- 890 €/m²** Bodenrichtwert in €/m²
- Richtwertgebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit gemischter Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit überwiegend individueller Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung
- Richtwertgebiet Geschäftslage
- Sanierungsgebiet (ohne Richtwertangabe)
- Richtwertgebiet mit überwiegender Garten- bzw. Wochenendnutzung

Entwicklungsstatus

- B** baureifes Land
- R** Rohbauland
- LF** Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF** sonstige Flächen

Art der baulichen Nutzung

- W** Wohnbauflächen
- M** gemischte Bauflächen
- G** gewerbliche Bauflächen
- R** Rohbauland (ohne Erschließungskosten)
- SO** Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

- WGfZ** Geschosflächenzahl
- Grundstücke in der Innenstadt oder in Heidingsfeld können in mehreren Richtwertzonen liegen.**
- Hier sollte geprüft werden, ob für weitere Teilflächen abweichende Richtwerte berücksichtigt werden müssen!**





Stichtag:
01.01.2022

Ihre Abfrage (Flurstück):
Gemarkung Heidingsfeld (707), 4908/4

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Veitshöchheimer Str. 1

97080 Würzburg

Tel.: 0931 - 37 3309

Fax: 0931 - 37 3392

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de

web: www.wuerzburg.de/gutachterausschuss

BRW-Zone: 22014		Bodenrichtwert: 500,00 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: W	Ergänzung zur Art der Nutzung: -		
Bauweise: -	Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1.2	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Zonen-Bezeichnung: Richtwertgebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung			
Bemerkung:			