



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Franz-Josef-Strauß-Str. 14 | 97232 Giebelstadt

Dieses Gutachten umfasst 52 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 2 K 36/25

Objektart Flurstück 739/7 (661 m²) bebaut mit einem Zweifamilien-Wohnhaus mit Garage (Baujahr 1993) mit gesamt 201,92 m² Wohnfläche

Grundbuch Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Eßfeld | Blatt 1607 | Gemarkung Eßfeld



Marktwert 386.000 EUR

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 60.000 €
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 13.600 €
wegen Underrent (zu niedriger Miethöhe)**

Wertermittlungsstichtag 07.10.2025

Qualitätsstichtag 07.10.2025

_. 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	6
2.4	Ausschlusskriterien	8
2.5	Gewährleistung	8
2.6	Urheberrecht	8
2.7	Literaturverzeichnis	9
2.8	Verwendete Abkürzungen	10
3	Grundbuch	12
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II	12
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	13
3.3	Altlasten/Kontaminierung	13
4	Beschreibung und Beurteilung	14
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	14
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage	14
4.3	Gebäudebeschreibung	16
4.4	Baubeschreibung	18
5	Verfahrenswahl	20
6	Berechnung	21
6.1	Bodenwert	21
6.2	Sachwert	23
6.3	Ertragswert	25
7	Marktwert	29
8	Informationen zu den Vorschlagswerten	30
9	Ergebnisübersicht	32
10	Anlage Fotodokumentation	33
	Grundrisse Ansichten Schnitt	
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Flurstück 739/7 (661 m ²) bebaut mit einem Zweifamilien-Wohnhaus mit Garage (Baujahr 1993) mit gesamt 201,92 m ² Wohnfläche																													
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Eßfeld Blatt 1607 Gemarkung Eßfeld																													
Objektanschrift	Franz-Josef-Strauß-Str. 14 97232 Giebelstadt																													
Baujahr	1993																													
Besonderheiten	<p>Die tatsächliche Nutzung weicht von der vorliegenden baurechtlichen Genehmigung ab. Anstelle eines Zweifamilien-Wohnhauses wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten errichtet. In Kellergeschoss und Dachgeschoss Garage befindet sich jeweils eine zusätzliche Wohneinheit, die nicht Bestandteil der vorliegenden Baugenehmigungen ist. Der im Osten über die gesamte Hausbreite befindliche Lichthof weicht ebenfalls von der baurechtlichen Genehmigung ab.</p> <p>Weitere Baugenehmigungen konnten nicht recherchiert werden. Somit liegen für die tatsächliche Nutzung der zusätzlichen Wohneinheiten in Keller- und Dachgeschoss Garage keine baurechtlichen Genehmigungen vor.</p> <p>Auf Grund der fehlenden baurechtlichen Genehmigung kann durch die Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen werden.</p> <p>Die Ermittlung des Verkehrswerts basiert auf der Annahme einer Nichtgenehmigungsfähigkeit der von der Baugenehmigung abweichenden Nutzung.</p>																													
Zubehör	KG: Einbauküche Baujahr unbekannt EG: Einbauküche Baujahr 2008 DG: Einbauküche Baujahr 2015 DG Garage: Einbauküche Baujahr 2015 auf Grund von Alter und Zustand erfolgt ein wertneutraler Ansatz																													
Vermietung	Folgende Vermietungssituation wurde mitgeteilt: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Wohnung</th> <th>Mietbeginn</th> <th>Mietdauer</th> <th>Kaltmiete monatlich</th> <th>Nebenkosten monatlich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EG inkl. Garage</td> <td>01.11.14</td> <td>unbefristet</td> <td>525 €</td> <td>220 €</td> </tr> <tr> <td>DG inkl. Stellplatz</td> <td>15.08.18</td> <td>unbefristet</td> <td>615 €</td> <td>150 €</td> </tr> <tr> <td>KG inkl. Stellplatz</td> <td>05.12.13</td> <td>unbefristet</td> <td>215 €</td> <td>70 €</td> </tr> <tr> <td>DG über Garage</td> <td>01.11.21</td> <td>unbefristet</td> <td>220 €</td> <td>70 €</td> </tr> </tbody> </table>					Wohnung	Mietbeginn	Mietdauer	Kaltmiete monatlich	Nebenkosten monatlich	EG inkl. Garage	01.11.14	unbefristet	525 €	220 €	DG inkl. Stellplatz	15.08.18	unbefristet	615 €	150 €	KG inkl. Stellplatz	05.12.13	unbefristet	215 €	70 €	DG über Garage	01.11.21	unbefristet	220 €	70 €
Wohnung	Mietbeginn	Mietdauer	Kaltmiete monatlich	Nebenkosten monatlich																										
EG inkl. Garage	01.11.14	unbefristet	525 €	220 €																										
DG inkl. Stellplatz	15.08.18	unbefristet	615 €	150 €																										
KG inkl. Stellplatz	05.12.13	unbefristet	215 €	70 €																										
DG über Garage	01.11.21	unbefristet	220 €	70 €																										
Energieausweis	Wurde laut Eigentümer nicht erstellt																													
Verkehrswert	Nach § 194 BauGB			386.000 €																										
Im Marktwert berücksichtigte Wertminderungen	Baumängel Bauschäden Instandhaltungs- und Modernisierungsstau (siehe Gebäudebeschreibung)			60.000 €																										
	Underrent (siehe Ertragswert)			13.600 €																										
Wertermittlungstichtag	07.10.2025																													

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)

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse; 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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 09.07.2025 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) Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

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	11.04.2024
Auskunft Umweltamt Landkreis Würzburg	vorhanden	08.09.2025
Bauakte Landratsamt Würzburg	vorhanden	21.06.1990
Grundbuchauszug	vorhanden	13.06.2025
Mietvertrag EG Auszug	vorhanden	01.11.2014
Mietvertrag DG	vorhanden	15.08.2018
Mietvertrag DG Garage	vorhanden	01.11.2021
Aufstellung Vermietungen	vorhanden	keine Angabe

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 07.10.2025 statt.

Anwesende am Ortstermin

Herr xxx xxx (Mitgentümer)
Frau xxx xxx (Miteigentümerin)
Herr xxx xxx (Rechtsanwalt Miteigentümer)
zeitweise Frau xxx xxx (Mieterin EG und DG Garage)
zeitweise Frau xxx xxx (Mieterin DG)
zeitweise Frau xxx xxx (Mieterin KG)
Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

In Wohnung EG konnten Eltern- und Kinderzimmer nicht besichtigt werden.

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 Bestands 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 4 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

2.7.1 Verwendete Literatur

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

2.8 Verwendete Abkürzungen

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

3 Grundbuch

Auszug vom: 13.06.2025

Amtsgericht: Würzburg

Grundbuch von: Eßfeld

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
25	1607	1	Eßfeld		739/7	661,00

Gesamtfläche 661,00
davon zu bewerten **661,00**

Abteilung I, Eigentümer

xxxxx xxxxx ME zu 1/2

xxxxx xxxxx ME zu 1/2

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung
25/1607	1	1	739/7	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Starkstromleitungsrecht für die Firma Fränkisches Überlandwerk AG, Nürnberg; gemäß Flurbereinigung "Eßfeld 2"
25/1607	2	1	739/7	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

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege).

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 außerhalb der Grenzen von festgesetzten Lärmbelastungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

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 Bayern, Landkreis Würzburg
Einwohnerzahl rund 165.900
Landkreis Der Landkreis Würzburg liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken. Nachbarkreise sind im Norden die Landkreise Main-Spessart und Schweinfurt, im Osten die Landkreise Kitzingen und Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und im Süden und Westen der baden-württembergische Main-Tauber-Kreis. Die kreisfreie Stadt Würzburg ist ganz vom Landkreis Würzburg umgeben.

Verkehr

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).

Unternehmensstruktur

Die ausschließlich mittelständische Unternehmensstruktur zeigt Schwerpunkte im Maschinen- und Anlagenbau, in der Natursteingewinnung und -verarbeitung, im Lebens- und Nahrungsmittelbereich, bei Logistikunternehmen und im Textilbereich. Namhafte Unternehmen haben sich in Spezialbereichen wie Druck, Optik, Spielplatzanlagen Bootsbau und Kfz-Zulieferung etabliert. Für Kreativität und Forschung stehen zwischenzeitlich zahlreiche Firmen und Existenzgründer in den Bereichen Information & Kommunikation, Bio-, Umwelt- und Medizintechnologie.

Bildung

Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sind in allgemeinen und berufsbildenden Schulen, in zahlreichen Weiterbildungseinrichtungen, vor allem aber in der zwischenzeitlich auch technisch ausgerichtete Universität Würzburg und der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt sowie in den anwendungsorientierten außeruniversitären Einrichtungen gewährleistet.

Arbeitsmarkt

Im Landkreis Würzburg gab es am 31. Dezember 2024 40.190 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im August 2025 im Landkreis Würzburg 3,1%, in Bayern 4,2% und in Deutschland 6,4%

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

Gemeinde Giebelstadt ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Würzburg und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeindeteilen Allersheim, Eßfeld, Euerhausen, Giebelstadt, Herchsheim, Ingolstadt i. UFr., Kauzenmühle, Klingholz, Sulzdorf und Weidenmühle.

Lage

Eßfeld liegt zwei Kilometer nördlich des Kernortes Giebelstadt. Im Westen verläuft die Bundesstraße 19. Von dieser zweigt die den Ort im Süden berührende Kreisstraße WÜ 13 ab.

Einwohnerzahl

ca. 5.600 Gemeinde | ca. 700 Eßfeld

Infrastruktur

Neben mehreren Arztpraxen findet man eine Apotheke und diverse Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken und Gaststätten.

Bildung und Soziales

Folgende Gewerbe sind ansässig: Bavaria Yachtbau, Opitec Hobbyfix, HandyGames, SSI Schäfer Automation GmbH, SSI Schäfer IT Solutions GmbH
In der Gemeinde befinden sich 2 Kindertageseinrichtungen und eine Volksschule.

Freizeit und Kultur

In der befinden sich zahlreiche Vereine und verschiedene Sportanlagen. Im Kartoffelkeller, der ehemaligen Zehntscheuer des Zobelschlosses, organisiert der Kulturverein Giebelstadt e. V. vor allem im Winterhalbjahr Kleinkunst- (Kabarett), Theater- und Musikveranstaltungen. Alljährlich finden in Giebelstadt die Florian Geyer Festspiele statt.

Verkehr

Entfernungen Straßen	Würzburg 16 km Bad Mergentheim 25 km B19 im Ort B13 Entfernung 11 km BAB3 Entfernung 12 km
Flugplatz	Der Flugplatz Giebelstadt, ein ehemaliger Militärflugplatz, hat eine Zulassung für Maschinen bis zu einem Abfluggewicht von 14 t und ist der größte Flugplatz im Landkreis. Er wird häufig von im Landkreis ansässigen Firmen genutzt.
ÖPNV	Buslinie 421 nach Würzburg sowie der Mobilitätsservice callheinz im Verkehrsverbund NVM. nächste Bushaltestelle ca. 200 m

Grundstücke

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.
Lage	Das zu bewertende Grundstück liegt am südwestlichen Ortsrand von Eßfeld, in einem Baugebiet aus den 1980/90iger Jahren.
Nachbarschaft	In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich größtenteils Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Westen befinden sich ein Grünstreifen und landwirtschaftliche Flächen.
Immissionen	keine erkennbar
Bau-/Planungsrecht	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und unterliegt somit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).
Grundstücksgröße	661 m ²
Straßenfront	ca. 10 m
Grenzbebauung	an Flst. 739/6 von Flst. 739/6 und 739/8
Zuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Ebenheit	ansteigend von Südost nach Nordwest um ca. 1,5 m
Erschließung	
Straßenart	Anliegerstraße
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, beidseitiger Gehweg gepflastert
Zugang	direkt über Franz-Josef-Strauß-Straße
Ver-/Entsorgung	Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

4.3 Gebäudebeschreibung

Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück Nr. 739/7 hat eine Größe von 661 m² und ist mit einem Zweifamilienwohnhaus (201,92 m² Wohnfläche), einer Einfachgarage und 2 KFZ-Stellplätzen bebaut.

Am 21.06.1990 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum „Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses mit Garage“. Die abschließende Fertigstellung erfolgt am 14.04.1993

Die tatsächliche Nutzung weicht von der vorliegenden baurechtlichen Genehmigung ab. Anstelle eines Zweifamilien-Wohnhauses wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten errichtet. In Kellergeschoss und Dachgeschoss Garage befindet sich jeweils eine zusätzliche Wohneinheit, die nicht Bestandteil der vorliegenden Baugenehmigungen ist. Der im Osten über die gesamte Hausbreite befindliche Lichthof weicht ebenfalls von der baurechtlichen Genehmigung ab.

Weitere Baugenehmigungen konnten nicht recherchiert werden. Somit liegen für die tatsächliche Nutzung der zusätzlichen Wohneinheiten in Keller- und Dachgeschoss Garage keine baurechtlichen Genehmigungen vor. Auf Grund der fehlenden baurechtlichen Genehmigung kann durch die Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen werden.

Eine Baugenehmigung ist nicht selbstverständlich und hängt von der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörden ab.

Nach Ansicht des Unterzeichners scheint eine baurechtliche Genehmigung zur baurechtswidrigen Nutzung als unwahrscheinlich, da sich nach gesetzlichen Vorschriften ab zwei Nutzungseinheiten die Gebäudeklasse mit entsprechend erhöhten Anforderungen an Brand-, Schallschutz, etc. ändert. Eine Wohnnutzung in und auf Grenzgaragen ist nicht zulässig. Belichtungsmöglichkeit und Raumhöhen der Räume im Kellergeschoss entsprechen nicht den gesetzlichen Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume, ein ausreichender Schutz der WC-Anlage im KG gegen Rückstau und Anzahl der notwendigen KFZ-Stellplätze sind nicht ausreichend.

Die Ermittlung des Verkehrswerts basiert auf der Annahme einer Nichtgenehmigungsfähigkeit der von der Baugenehmigung abweichenden Nutzung.

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

Wohnhaus

Das in Massivbauweise errichtete Bauwerk verfügt über Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock 50 cm, mit Satteldach 38° Dachneigung traufständig zur Straße mit Giebelhaus im Süden, und 5 Satteldachgauben.

Der Hauszugang befindet sich traufseitig im Norden zwischen Garage und Wohnhaus auf Niveau Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich neben Treppenhaus mit Eingangsbereich eine 4-Zimmerwohnung (106,14 m² Wfl.) mit Diele, Flur, Garderobe, WC, Küche, Bad, Wohn-/Esszimmer mit Terrasse, Arbeitszimmer und 2 Schlafzimmern.

Im Dachgeschoss befindet sich neben Treppenhaus und Abstellraum eine 3-Zimmerwohnung (95,78 m² Wfl.) mit 2 Fluren, Küche, Bad, Wohn-/Esszimmer mit Balkon und 2 Schlafzimmern.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Tanklager und 2 Kellerräumen eine baurechtlich nicht genehmigte 2-Zimmerwohnung (lt. Baugenehmigung Trockenraum).

Garage

Das eingeschossige in Massivbauweise errichtete Bauwerk ist teilunterkellert (unter Eingangsbereich) und verfügt über Dachgeschoss mit einseitigem Kniestock 50 cm und Satteldach 38° Dachneigung, traufständig zur Straße. Im Süden befindet sich ein Geräteraum mit Zugang zum Garten.

Im Dachgeschoss befindet sich eine baurechtlich nicht genehmigte 1-Zimmerwohnung (lt. Baugenehmigung Abstellraum und Bodenraum Garage).



Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- 1999 Bodenfliesen EG Treppenhaus
- 2005-2015 Fenstermodernisierung (ohne EG Küche und WC) und Austausch 1x DLF über Garage
- 2009 Erneuerung Wand- und Bodenfliesen Bad DG Wohnhaus
- 2015 Modernisierung Rollläden KG Wohnung

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau

Das Objekt hat einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es liegen diverse Mängel bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau vor. Zur Gewährleistung einer nachhaltig wirtschaftlichen Nutzung sind folgende Mängelbeseitigungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich:

- Schimmel an Teilen von Wänden und Decken in KG und EG
- Feuchteschäden in KG Abstellraum unter Hauszugang
- Gebrochene Verglasung EG Bad
- Tragfähigkeit Balkongeländer
- Undichtheit Trockenfirst
- Schäden Plattenbelag Hauszugang
- Instandhaltungsrückstau Fassade, Holzbauteile
- Modernisierungsrückstau Heizungsanlage
- Modernisierungsrückstau Innenausbau



Die Kostenschätzung zur Beseitigung o. a. Baumängel, Bauschäden, bzw. Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **60.000 €** (ca. 300 €/m²Wfl) in Ansatz gebracht. Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Energieausweis

wurde nicht vorgelegt

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

Folgende Vermietungssituation wurde mitgeteilt:

Wohnung	Mietbeginn	Mietdauer	Kaltmiete monatlich	Nebenkosten monatlich
EG inkl. Garage	01.11.14	unbefristet	525 €	220 €
DG inkl. Stellplatz	15.08.18	unbefristet	615 €	150 €
KG inkl. Stellplatz	05.12.13	unbefristet	215 €	70 €
DG über Garage	01.11.21	unbefristet	220 €	70 €

Mietverträge KG und DG über Garage werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Allgemeines).

4.4 Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Wohnhaus

Gebäudeart	1.01 freistehende Einfamilienhäuser		
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)		
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss		
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)		
Bauweise	Massivbauweise		
Baujahr	1993		
Modernisierungsmaßnahmen		Jahr	Umfang
Modernisierung der Fenster		2005-2015	umfassend
Modernisierungsgrad zum Stichtag	einfach - 2 Punkt(e)		
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	48 Jahr(e)		
Modifizierte Restnutzungsdauer	48 Jahr(e)		
Korrektur wegen Objektzustand	-1 Jahr(e)		
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands	47 Jahr(e)		
Zustand	mittel		
Ausstattungsstufe	mittel (2,53)		
Gebäudemaß	490 m ² BGF		

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

Rohbau

Kellerwände	SHBI - MW 35,5 cm
Außenwände	LHLZ-MW 36.5cm HLZ - MW 24cm
Decken	Stahlbeton-Massivdecken
Treppe	Stahl-Zweiholmtreppe mit Holzstufen und Holzstabgeländer
Dach	Pfettendachstuhl
Dachhaut	Betondachsteine dunkelbraun

Ausbau

Fenster	Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung 2-fach, 2x Holzfenster Dachliegefenster Holz, 1x Kunststoff weiß
Haustüre	Holz mit Glasausschnitten und Seitenteil
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden grau im KG braun
Innentüren	Türblätter und -zargen holzfurniert
Bäder	EG Bad: WC, WT, BW, DU EG WC: WC, WT DG Bad: WC, WT, BW, DU DG Garage: WC, WT, DU KG: WC, WT, DU
Bodenbeläge	Fliesen: Treppenträume, Flure, Bäder, Küche DG Garage Laminat/PVC/Teppich: Schlafräume, Küche KG, EG und DG
Wandbekleidung	Tapeten gestrichen
Spitzboden	nicht ausgebaut nicht gedämmt

Technik

Elektro	gemäß der Bauzeit
Heizung	Öl-Zentralheizung Viessmann Vitola-biferral BEA 22 27 kW Baujahr 1991 Brenner Weishaupt WL 10-A Baujahr 1992 Letzte Überprüfung nach §1 KÜO am 11.04.2024 ohne Mängel Wärmeübertragung über Kompakt-Heizkörper
Warmwasser	über Heizungsanlage DG Garage: elektr. Durchlauferhitzer
Öltank	im KG 4 x 2.000 Liter

Zubehör

KG: Einbauküche Baujahr unbekannt
EG: Einbauküche Baujahr 2008
DG: Einbauküche Baujahr 2015
DG Garage: Einbauküche Baujahr 2015
auf Grund von Alter und Zustand erfolgt ein wertneutraler Ansatz

Garage

Außenwände Mauerwerk
Dach Pfettendachstuhl
Garagentor Sektionaltor mechanisch betrieben
Elektro Schalter/Steckdosen Aufputzinstallation

Außenanlagen

Hauszugang Natursteinplatten
Garagenvorplatz Betonsteinpflaster
Stellplätze Rasengitterstein
Bepflanzung Rasen, Büsche, Sträucher, Hecken

Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundflächen (BGF) werden nach DIN 277 (2005-02) auf Basis der vorliegenden Unterlagen ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

Wohnhaus

Kellergeschoss	=10,99*9,99+9,99*3,5	144,76 m ²
Erdgeschoss	=10,99*9,99+9,99*3,5+2,15*8,24	162,47 m ²
Dachgeschoss	=10,99*9,99+9,99*5,5+2,15*8,24	182,45 m ²

Wohnhaus	489,68 m²
-----------------	-----------------------------

Garage

Erdgeschoss	=3,99*8,24	32,88 m ²
Dachgeschoss	=3,99*8,24	32,88 m ²

Garage	65,76 m²
---------------	----------------------------

Wohnfläche

Wohnflächen werden den vorliegenden Bauakten entnommen und ggf. ergänzt bzw. angepasst. Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

Wohnhaus

Wohnung EG	106,14 m ²
Wohnung DG inkl. Balkon 14/2 m ²	95,78 m ²

Wohnhaus	201,92 m²
-----------------	-----------------------------

5 Verfahrenswahl

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** 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 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 die Wahl der Normalherstellungskosten und durch die 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)

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) 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 bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

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 bewertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 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 739/7	661	80,00					Ja	52.880

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

BODENWERT (gesamt) 52.880

Entspricht 13% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
 zu 1 Flurstück 739/7

Bodenrichtwert: 80,00 EUR/m²
 Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Würzburg zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024

6.2 Sachwert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

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

§ 38 Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohnhaus	1	1993	80	47	489,68 m ² BGF	1.322	17,00	Linear	41,25	444.976
2	Garage	1	1993	80	47	65,76 m ² BGF	585	12,00	Linear	41,25	25.312

Σ 470.288

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	470.288
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 14.108
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	484.396
+ Bodenwert	52.880
Vorläufiger Sachwert	537.276
± Marktanpassung	-10,00% -53.728
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	483.548
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden siehe Gebäudebeschreibung	60.000
Sachwert (ungerundet)	423.548
SACHWERT (gerundet)	424.000

6.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Ermittlung des Ertragswerts

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

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

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

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

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

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

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

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Wohnhaus	201,92	18.592		
2	Garage		774		
		Σ 201,92	Σ 19.366	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²) **201,92**
Gesamtrohertrag (EUR) **19.366**

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 07.10.2025 auf:

386.000 EUR

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 60.000 €
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungstau**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 13.600 €
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: 23.10.2025

.....
Gutachter: Helmut Rummel

8 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	97232 Giebelstadt
Straße, Hausnummer	Franz-Josef-Strauß-Str. 14
Einwohnerzahl	5.739
Lage (Wohnen)	unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis) unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)
Grundstückswert	80,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
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 Landkreis Würzburg zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Marktanpassung	-10 %
Bemerkungen	Die Marktanpassung basiert auf Daten von 277 Vergleichsobjekten im Kreis Würzburg. Zu 37 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor. Zur Verbesserung der Aussagekraft wurden zusätzlich Daten zu 240 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2025 berücksichtigt.
Quelle	on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank
Vergleichsmieten	
Wohnen – EG	7,37 €/m² (Spanne: 6,28 – 8,64 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 975 Objekte im Umkreis von 9,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 14 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,4 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 (06/2019-06/2025) angepasst.
Wohnen – DG	7,54 €/m² (Spanne: 6,45 – 8,81 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 975 Objekte im Umkreis von 9,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,2 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 (06/2019-06/2025) angepasst.

Stellplatz (außen)

22,49 €/Stellplatz (Spanne: 16,79 – 30,12 €/Stellplatz)

Bemerkungen

Es wurden 796 Objekte im Umkreis von 13,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,1 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Stellplatz (innen)

64,50 €/Stellplatz (Spanne: 48,09 – 86,52 €/Stellplatz)

Bemerkungen

Es wurden 796 Objekte im Umkreis von 13,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle

on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz

3,17 % (Spanne: 1,50 % – 4,50 %)

Bemerkungen

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Zweifamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Quelle

Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Immobilienverband IVD zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

9 Ergebnisübersicht

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	52.880
	Sachwert	402.000
	Ertragswert	386.000
	Vergleichswert	1.290.000
Marktwert		386.000
Ableitung vom Ertragswert		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.910
	x-fache Jahresmiete	19,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,02%
	Nettorendite (ReE/x)	4,09%
Mietfläche	Wohnfläche	201,92m ²
	Nutzfläche	
	Σ	201,92m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	19.366
	Jahresreinertrag	15.801
Liegenschaftszins	Wohnen	2,40%
	Gewerbe	
	i.D.	2,40%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	18,40%
	Gewerbe	
	i.D.	18,40%

10 Anlage Fotodokumentation

Ansicht Nordost



Ansicht Osten



Ansicht Südost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Garten



EG Treppenhaus



EG Bad



EG Bad



EG WC



EG Wohnen



EG Kochen



DG Wohnen/Essen



DG Wohnen/Essen



DG Eltern



DG Kind



DG Bad



DG Bad



DG Küche



DG Küche



DG Balkon



**DG Garage
Bad**



**DG Garage
Küche**



**DG Garage
Zimmer**



KG Treppenhaus



KG Keller



KG Keller



KG Wohnen



KG Wohnen



KG Bad



KG Bad

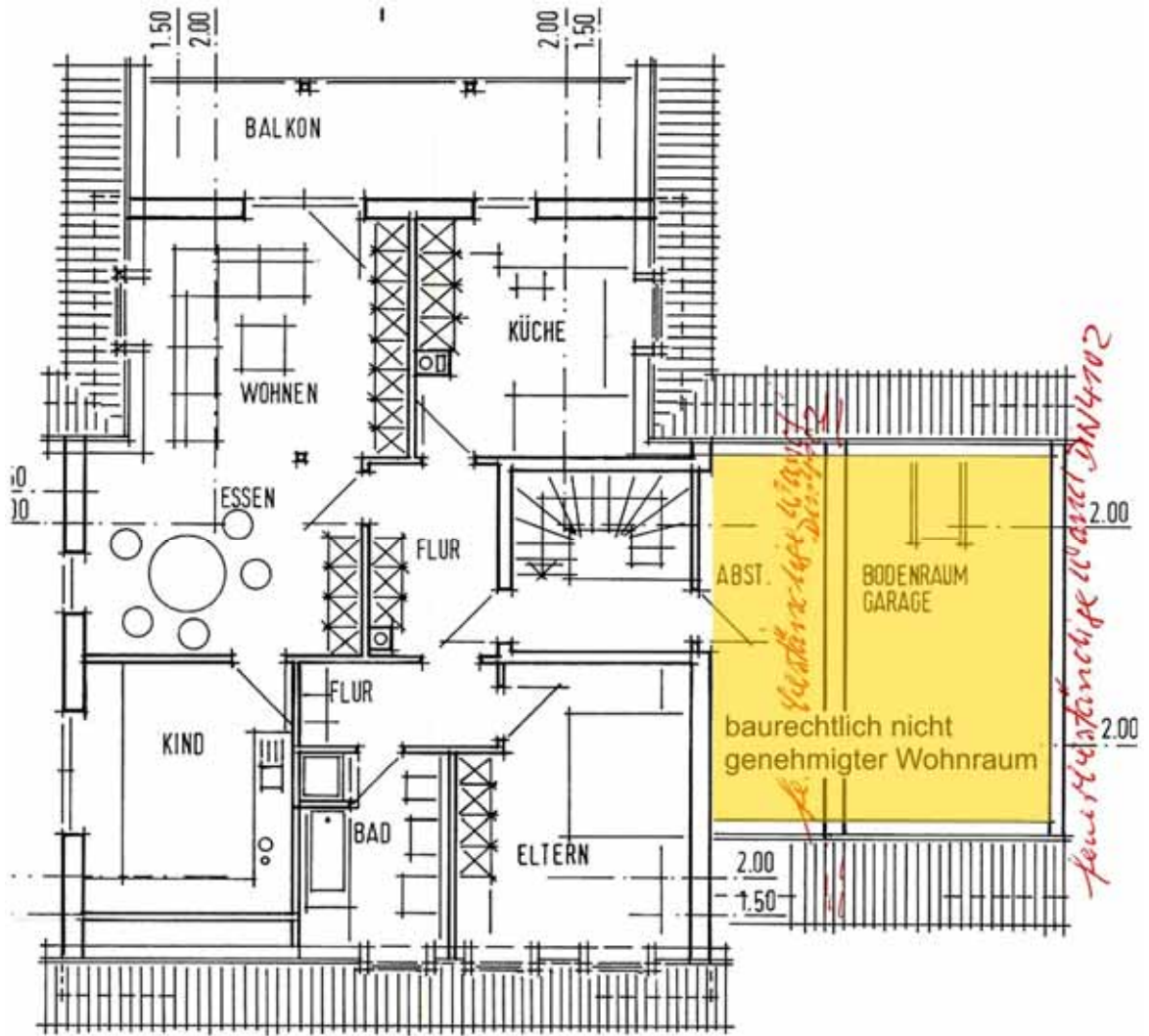


KG Schlafen

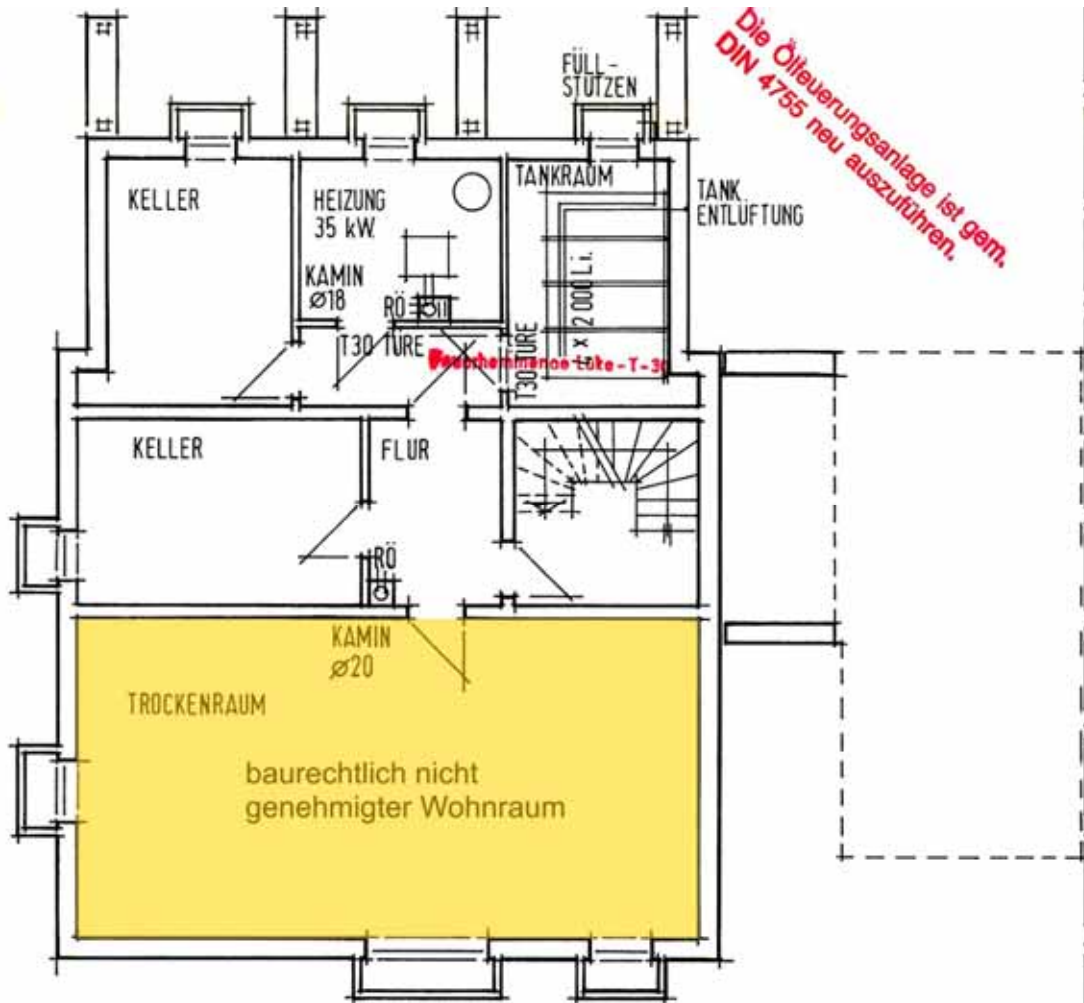


KG Küche

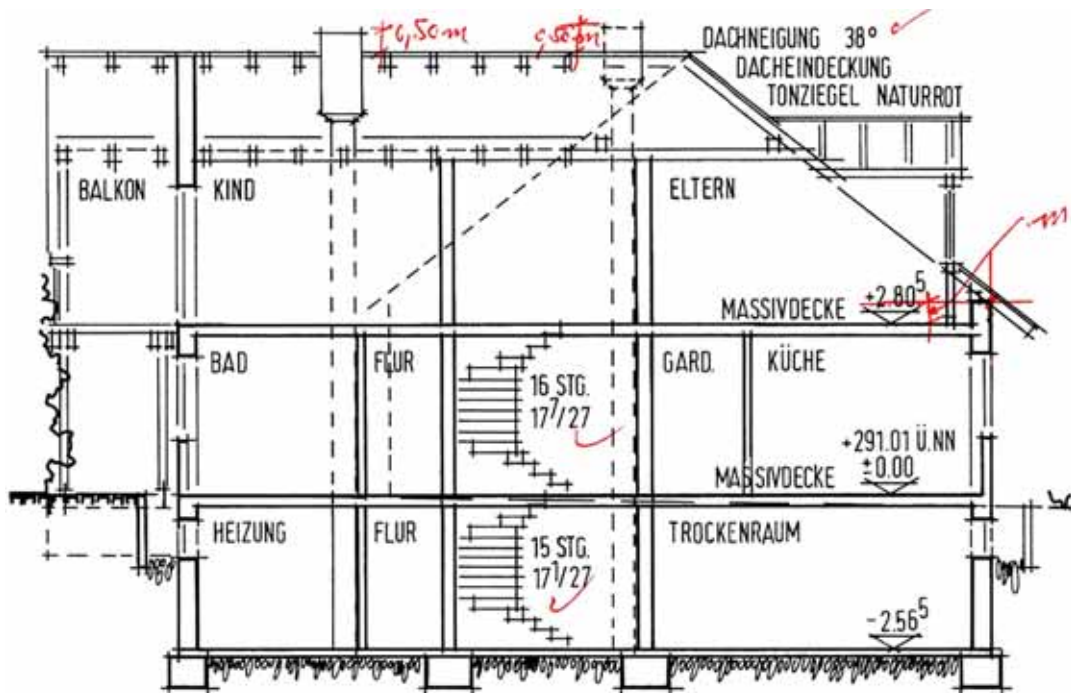




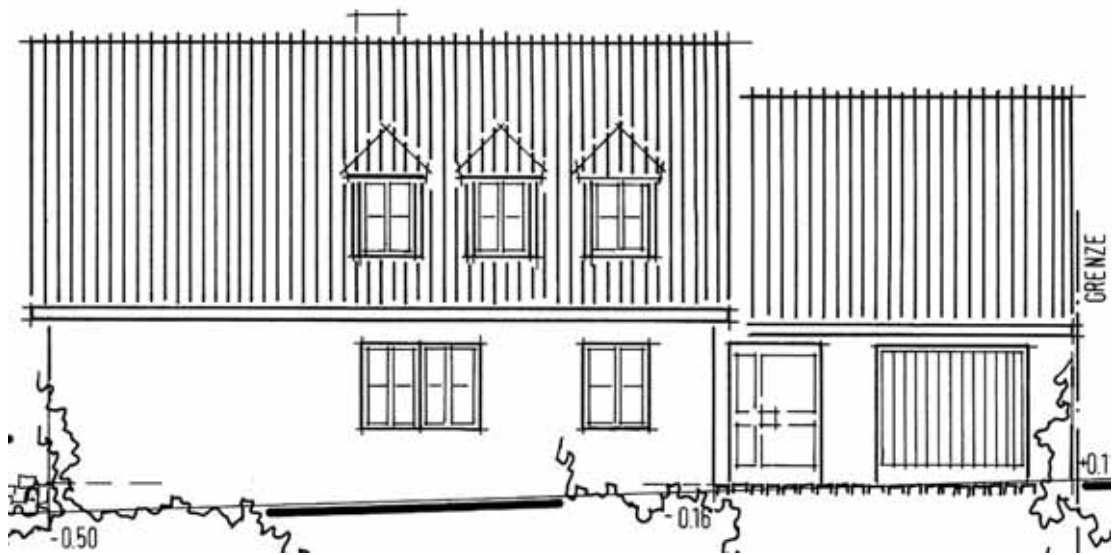
Dachgeschoss



Kellergeschoss



Schnitt



Osten



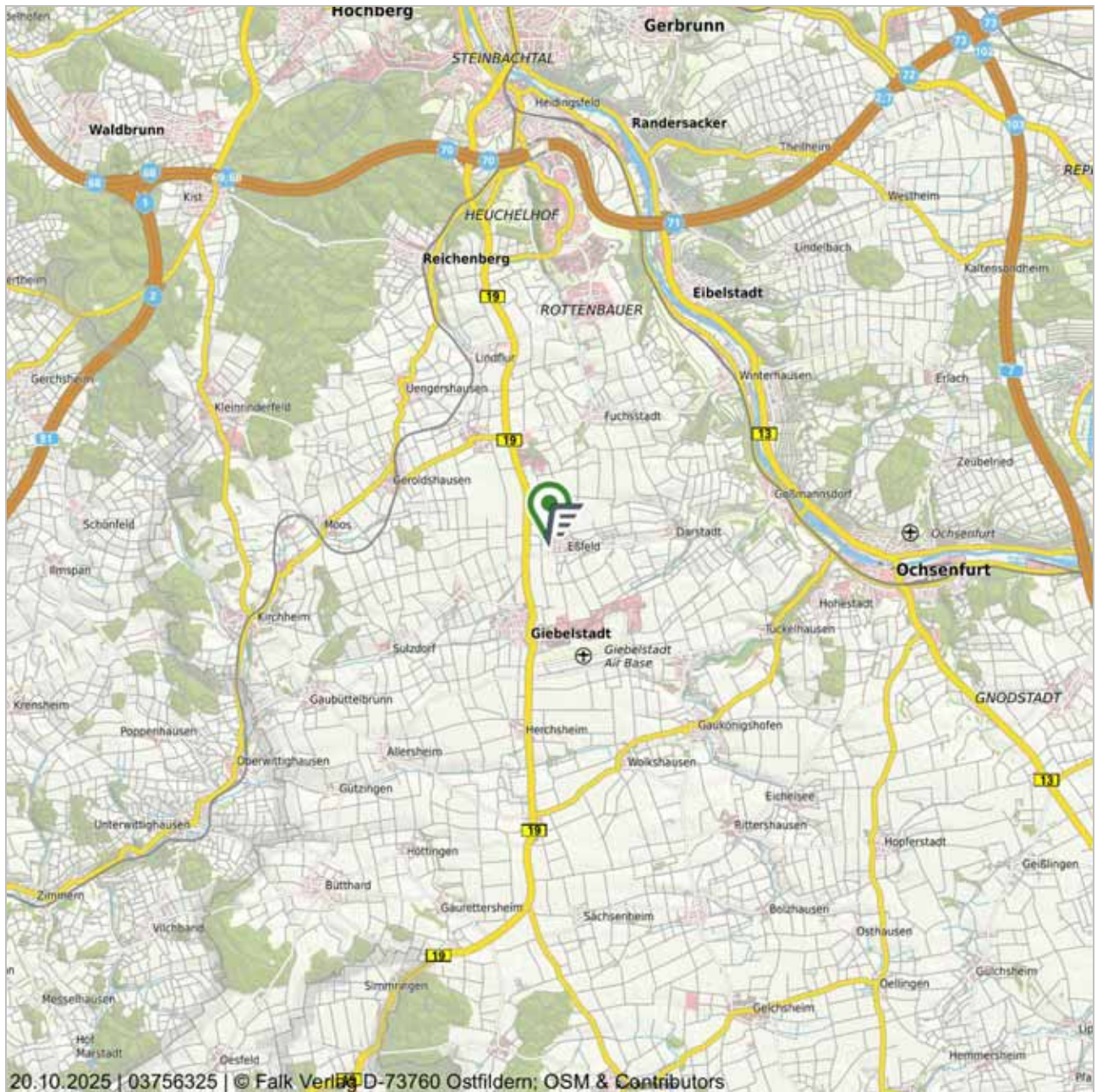
Norden



Westen



Süden



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: 2025



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: 2025



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: Oktober 2025



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)