



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Breslauer Str. 7 | 97318 Kitzingen

Dieses Gutachten umfasst 39 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 2 K 42/25

Objektart Flurstücke Nr. 5793/17 (665 m²) und 5793/144 (4 m²)
bebaut mit einem 2-Familienwohnhaus (234,25 m² Wfl.) und einem Kiosk

Grundbuch Amtsgericht Kitzingen | Grundbuch von Kitzingen | Blatt 17257 | Gemarkung Kitzingen



Marktwert 434.000 EUR

Inkl. Anteil Flurstück 5793/144 von 600 EUR

Wertermittlungstichtag 24.02.2026

Qualitätsstichtag 24.02.2026

_. 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	7
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	15
4.3	Gebäudebeschreibung	16
4.4	Baubeschreibung	19
5	Verfahrenswahl	21
6	Berechnung	22
6.1	Bodenwert	22
6.2	Sachwert	24
6.3	Ertragswert	26
7	Marktwert	29
8	Informationen zu den Vorschlagswerten	30
9	Ergebnisübersicht	31
10	Anlage Fotodokumentation	32
	Grundrisse Ansichten Schnitte	
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Flurstücke Nr. 5793/17 (665 m²) und 5793/144 (4 m²) bebaut mit einem 2-Familienwohnhaus (234,25 m² Wfl.) und einem Kiosk	
Grundbuch	Amtsgericht Kitzingen Grundbuch von Kitzingen Blatt 17257 Gemarkung Kitzingen	
Objektanschrift	Breslauer Str. 7 97318 Kitzingen	
Baujahr	1932 bis 2006	
Zubehör	Kein Zubehör	
Vermietung	Es bestehen keine Mietverhältnisse. Das Bewertungsobjekt wird von einem Miteigentümer selbstgenutzt.	
Energieausweis	Wurde laut Eigentümer nicht erstellt	
Besonderheiten	Das vorgefundene Bauwerk weicht in Teilen von den vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen ab. - Mit Bescheid vom 02.11.1999 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „Überdachung der gewerblichen Fläche / Errichtung eines Carports“ ⑥ im Anschluss an den Kiosk ⑤. Abweichend hiervon wurde ein geschlossener Baukörper errichtet. Auf Grund von Alter und Zustand des Baukörpers erfolgt ein wertneutraler Ansatz. - Die südliche errichtete Doppelhaushälfte wurde giebelseitig Richtung Südosten um einen eingeschossigen Vorbau erweitert. Der Baukörper entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Auf Grund von Alter und Zustand des Baukörpers erfolgt ein wertneutraler Ansatz. - Mit Bescheid vom 07.11.2005 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „Wohnhauserweiterung/Aufstockung“. Gemäß Genehmigungsunterlagen befinden sich im Erdgeschoss Abstell- und Hobbyräume. Abweichend hiervon wird an Stelle des Vorraumes eine KFZ-Garage vorgefunden. Gemäß Auflagen müssen „Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.“ Der tatsächliche Stauraum ist kürzer. „Der Stauraum ist zur Straße hin offen zu halten und darf nicht eingefriedet werden. Das Anbringen von Toren, Ketten oder anderen Hindernissen ist unzulässig.“ Abweichend hiervon ist der Stauraum mit einem Tor versehen. - Gemäß Genehmigungsbescheid vom 07.11.2005 ist die Trennwand zw. Altbau und OG Windfang als Brandwand auszuführen. Abweichend hiervon wurde eine Türöffnung in die Brandwand eingebaut. - Gemäß Genehmigungsbescheid vom 07.11.2005 ist eine Fensteröffnung in OG Bad nicht zulässig. Abweichend hiervon wurde eine Fensteröffnung in die Außenwand eingebaut. - Gemäß Genehmigungsunterlagen sind „4 Stellplätze herzustellen, die straßenseitig nicht eingefriedet werden dürfen. Sie sind als solche auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten.“ Die geforderten Stellplätze sind nicht vorhanden und werden beim Wertansatz nicht berücksichtigt.	
Verkehrswert	Nach § 194 BauGB	434.000 €
	Inkl. Anteil Flurstück 5793/144	600 €
	berücksichtigte Wertminderungen: Sanierungs-/Instandhaltungs-/Modernisierungstau	117.000 €
Wertermittlungsstichtag	24.02.2026	

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 19.11.2025 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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

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
16x Bauakten Stadt Kitzingen	vorhanden	Siehe Gebäudebeschreibung
3x Bescheinigung Schornsteinfeger	vorhanden	12.10.2024 / 10.04.2025
Auskunft Altlastenkataster LRA KT	vorhanden	19.01.2026
B.Plan "Altsiedlung Kitzingen"	vorhanden	19.06.1975
Grundbuchauszug	vorhanden	2025

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 24.02.2026 statt.

Anwesende am Ortstermin

zeitweise Frau xxx xxx (Miteigentümerin)
zeitweise Herr xxx xxx (Bevollmächtigter)
Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

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 2025.

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 Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
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
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
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
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
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

3 Grundbuch

Auszug vom: 2025
Amtsgericht: Kitzingen,
Grundbuch von: Kitzingen,

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
385	17257	1	Kitzingen		5793/17	665,00
					5793/1244	4,00

Gesamtfläche 669,00
davon zu bewerten 669,00

Abteilung I, Eigentümer

xxxxx xxxxx
xxxxx xxxxx

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
385/17257	1	1	5793/17, 5793/1244	Vormerkung - Auflassungsvormerkung, Auflassungsvormerkung bezüglich xxxxx xxxxx
385/17257	2	1	5793/17, 5793/1244	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

Kitzingen ist eine Stadt im nordbayerischen Regierungsbezirk Unterfranken und als Große Kreisstadt Sitz des Landratsamtes im gleichnamigen Landkreis. Kitzingen liegt an den Ufern des Mains im Maindreieck, inmitten des Weinbaugebiets Franken. In Sichtweite der Stadt im Osten beginnen die Steilstufen der Mittelgebirgslandschaft des Steigerwalds.

Die Universitäts- und Regierungsstadt Würzburg liegt 20 km nordwestlich und die Industriestadt Schweinfurt 34 km nördlich (jeweils Luftlinie).

Stadtteile

Kitzingen Stadt setzt sich aus den Stadtteilen Kitzingen (Kernstadt) Etwashausen, Siedlung, Hoheim, Sickershausen, Hohenfeld und Repperndorf zusammen.

Einwohnerzahl

ca. 23.000

Ortsfunktion

Die historische Weinhandelsstadt liegt im äußersten Westen der Metropolregion Nürnberg, im Süden der Regiopolregion Mainfranken und ist Teil der Planungsregion Würzburg (Bayerische Planungsregion 2).

Verkehr

Kitzingen liegt am Autobahnkreuz Biebelried (etwa sechs Kilometer entfernt) mit Anbindung an die Bundesautobahn 3 (Frankfurt am Main–Nürnberg, Ausfahrt Rottendorf oder Kitzingen/Schwarzach) und an der A 7 (Kempten–Ulm–Kassel–Hamburg, Ausfahrt Kitzingen), außerdem führt die Bundesstraße 8 durch das Stadtgebiet. Eine wichtige Nahverkehrsverbindung im Landkreis Kitzingen ist die Staatsstraße 2271.

Des Weiteren führt die Bahnstrecke Fürth–Würzburg durch Kitzingen.

ÖPNV

An den Häfen Kitzingen besteht für die Schifffahrt über die Bundeswasserstraße Main eine Anbindung an die Flusssysteme von Rhein und Donau.

Es bestehen Regionalverbindungen nach Nürnberg und Würzburg alle 60 Minuten. In der HVZ gibt es alle 30 min Fahrmöglichkeiten nach Würzburg.

Unternehmensstruktur

Von den Industrieunternehmen Kitzingens sind drei Firmen hervorzuheben: Die Firma GEA Brewery Systems (seit 2006 zur GEA Group gehörend) plant und baut komplette Brauhäuser für alle großen Brauereikonzerne weltweit. Die beiden Automobilzulieferer, die F.S. Fehrer Automotive und Franken Guss beschäftigen zusammen etwa 1700 Mitarbeiter.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage errichtete die Deutsche Post AG eines ihrer bundesweit 33 Paketzentren in Kitzingen. Zur Belieferung seiner zahlreichen Filialen unterhält der Lebensmittel Marken-Discounter Netto in Kitzingen ein großes Auslieferungslager. Die Seiler Flügel und Pianos werden in Kitzingen seit 1961 gefertigt. Im Jahr 2008 wurde das Unternehmen von dem global operierenden koreanischen Großkonzern Samick übernommen.

Bildung

In Kitzingen können Schülerinnen und Schüler von einem flächendeckenden Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in allen allgemeinbildenden Schularten profitieren. Darüber hinaus gibt es zwei Förderschulen und zwei Berufsfachschulen. In diesem Bereich finden Sie alle Informationen rund um alle Schulen der Stadt Kitzingen.

Arbeitsmarkt

In Kitzingen gab es im Juni 2025 35.695 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigung am Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Januar 2026 in Kitzingen 3,3 %, in Bayern 4,4 % und in Deutschland 6,6 %

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Stadtteil

Lage

Die Siedlung liegt unmittelbar im Südosten der Kitzinger Altstadt auf der rechten Mainseite. Nordwestlich befindet sich Etwashausen, direkt im Norden liegt der Flugplatz Kitzingen. Der Osten wird vom Kitzinger Stadtteil Hoheim eingenommen, während im Südosten das Gebiet der Stadt Mainbernheim beginnt. Südlich, bereits mit der Siedlung verwachsen, liegt Sickershausen, ebenfalls ein Kitzinger Stadtteil und im Südwesten der Stadtteil Hagenmühle. Weiter südwestlich entlang des Maines erstreckt sich Hohenfeld.

Infrastruktur

Der Stadtteil Siedlung wird von der Bundesstraße 8 in zwei Hälften geteilt. Sie verläuft hier als Mainbernheimer Straße und trennt den älteren Teil der Ansiedlung, der vor dem Zweiten Weltkrieg entstand, vom jüngeren aus den 1950er und 1960er Jahren. Außerdem liegt die Siedlung an der Staatsstraße 2271. Am Rande der besiedelten Fläche liegt im Osten das Gewerbegebiet Goldberg. Weitere Gewerbeflächen erstrecken sich entlang des Maines im westlichen Teil des Stadtteils.

Grundstück

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. Die Grundstücke liegen zentral im Stadtteil Siedlung nördlich der B8 an der Einmündung der Saarlandstraße, auf Höhe des Neubaugebietes „Breslauer Straße“.

Lage

Nachbarschaft

Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Immissionen

keine erkennbar

Bau-/Planungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Altstadtsiedlung Kitzingen", 4. Änderung Fassung vom 19.06.1975 mit folgenden Festsetzungen: Baugrenze | Kleinsiedlungsgebiete (WS) | GRZ 0,25 | GFZ 0,35 | VG I+D | offene Bauweise

Entwicklungszustand

Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).

Grundstücksgröße

Flst. 5793/17 665 m²

Flst. 5793/144 4 m²

Straßenfront

ca. 15 m Breslauer Straße

ca. 50 m Saarlandstraße

Grenzbebauung

zu Flurstück 5793/16

Zu Saarlandstraße

Zuschnitt

polygonaler Zuschnitt

Topographie

nahezu eben

Straßenart

Anliegerstraße

Straßenausbau

Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen, asphaltiert

Zugang

über Breslauer Straße und Saarlandstraße

Zufahrt Garage über Saarlandstraße

Ver-/Entsorgung

Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

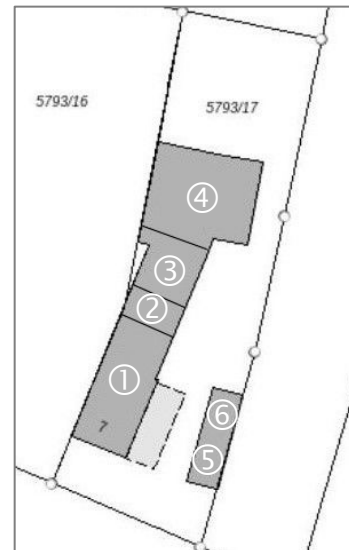
4.3 Gebäudebeschreibung

Allgemeines

Die zu bewertenden Grundstück Nr. 5793/17 (665 m²) und 5793/144 (4 m²) bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind mit einem 2-Familienwohnhaus (234,25 m² Wohnfläche) und einem Kiosk bebaut.

Folgende baurechtlichen Genehmigungen konnten recherchiert werden:

- 02.08.1932 ① Errichtung eines Doppelhauses.
- 26.05.1949 ① Dachgeschossausbau
- 01.08.1949 ⑤ Errichtung eines Verkaufshäuschens
- 18.04.1962 ② Erstellung eines Anbaus
- 05.12.1962 ② Erstellung eines Anbaus – Tektur
- 28.10.1959 ① Entwässerung an städtischen Kanal
- 12.08.1963 ③ Erstellung einer Autogarage und eines Lagerraumes
- 28.09.1966 ① Errichtung von 2 Dachgaupen
- 08.11.1966 ④ Erstellung einer Autogarage und eines Lagerraumes – Tektur
- 15.07.1970 ③ Ausbau des Dachgeschosses
- 13.07.1971 ④ Erweiterung des Wohnhauses
- 24.02.1976 ③ Erweiterung des Wohnhauses – Tektur
- 23.11.1998 ③ Verlängerung der vorh. Gaube
- 23.03.1999 ⑤ Nutzungsänderung in einen Tante-Emma-Laden
- 02.11.1999 ⑥ Überdachung der gewerbl. Fläche / Errichtung eines Carports
- 07.11.2005 ④ Wohnhauserweiterung/Aufstockung



Das vorgefundene Bauwerk weicht in Teilen von den vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen ab.

- Mit Bescheid vom 02.11.1999 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „Überdachung der gewerblichen Fläche / Errichtung eines Carports“ ⑥ im Anschluss an den Kiosk ⑤. Abweichend hiervon wurde ein geschlossener Baukörper errichtet. Auf Grund von Alter und Zustand des Baukörpers erfolgt ein wertneutraler Ansatz.
- Die südliche errichtete Doppelhaushälfte wurde giebelseitig Richtung Südosten um einen eingeschossigen Vorbau erweitert. Der Baukörper entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Auf Grund von Alter und Zustand des Baukörpers erfolgt ein wertneutraler Ansatz.
- Mit Bescheid vom 07.11.2005 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „Wohnhauserweiterung/Aufstockung“. Gemäß Genehmigungsunterlagen befinden sich im Erdgeschoss Abstell- und Hobbyräume. Abweichend hiervon wird an Stelle des Vorraumes eine KFZ-Garage vorgefunden. Gemäß Auflagen müssen „Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.“ Der tatsächliche Stauraum ist kürzer. „Der Stauraum ist zur Straße hin offen zu halten und darf nicht eingefriedet werden. Das Anbringen von Toren, Ketten oder anderen Hindernissen ist unzulässig.“ Abweichend hiervon ist der Stauraum mit einem Tor versehen.
- Gemäß Genehmigungsbescheid vom 07.11.2005 ist die Trennwand zw. Altbau und OG Windfang als Brandwand auszuführen. Abweichend hiervon wurde eine Türöffnung in die Brandwand eingebaut.
- Gemäß Genehmigungsbescheid vom 07.11.2005 ist eine Fensteröffnung in OG Bad nicht zulässig. Abweichend hiervon wurde eine Fensteröffnung in die Außenwand eingebaut.
- Gemäß Genehmigungsunterlagen sind „4 Stellplätze herzustellen, die straßenseitig nicht eingefriedet werden dürfen. Sie sind als solche auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten.“ Die geforderten Stellplätze sind nicht vorhanden und werden beim Wertansatz nicht berücksichtigt.

Baurechtliche Genehmigungen zu den abweichenden Ausführungen konnte nicht recherchiert werden. Für die aufgeführten Abweichung sind baurechtliche Genehmigungen einzuholen bzw. bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen durchzuführen.

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

Die Bewohner stimmen einer Veröffentlichung von Fotoaufnahmen des Innenbereichs nicht zu.

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

Wohnhaus

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude untergliedert sich in 3 Baukörper und ist nahezu vollständig auf der Grundstücksgrenze zu Flurstück 5793/16 errichtet. ① ② ③ sind teilunterkellert und verfügen über Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.

Der südwestliche Gebäudeteil von ① verfügt über ein Satteldach 52° Dachneigung, traufständig zur Breslauer Str.; der nordöstliche Gebäudeteil sowie ② und ③ verfügen über ein Pultdach 30° Dachneigung mit First an der Grundstücksgrenze.

In ① ② ③ befindet sich eine 6-Zimmerwohnung in Ober- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Treppe zum Dach- und Kellergeschoss, Küche mit Zugang zum Anbau (ohne Baugenehmigung), Esszimmer, Bad, Wohn- und Schlafzimmer. Im Dachgeschoss von befinden sich Flur, Bad, Abstellen und 3 Zimmer. Im Kellergeschoss befinden sich

④ ist nicht unterkellert und verfügt über Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss (OG und DG in Holzständerbauweise).

Im Erdgeschoss befinden sich Garage, Hobby- und Abstellräume mit Zugang von außen. Im Obergeschoss befindet sich eine 2-Zimmerwohnung mit Windfang, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, Küche, Bad, Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer. Wohnungszugang erfolgt im Obergeschoss über eine Stahl-Außentreppe.

Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1998	① ② ③ Kernsanierung: Fenster, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Öltanks, Warmwasser mit Solarthermie, Bäder, Innenausbau, Außenanlage
2006	④ Wohnhauserweiterung/Aufstockung
2018	Badmodernisierung EG Altbau
2021	Badmodernisierung OG Neubau

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungssstau

Das Objekt weist durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Es liegt mittlerer Modernisierungs-/Instandhaltungssstau vor. Die Beseitigung folgender Baumängel/-schäden sind ebenfalls zu berücksichtigen:

- Im unteren Bereich aller Innenseiten der Kellerwände werden Durchfeuchtungen festgestellt. Seit Beginn der nicht vollendeten Baumaßnahme auf dem Nachbargrundstück (ca. 2019) tritt bei Starkregen regelmäßig Wasser über Kellerfußboden/-wände ins Gebäude ein. In der Vergangenheit wurden Wasserstände bis ca. 20 cm erreicht. Derzeit erfolgen behelfsmäßig bei Starkregen Abpumpmaßnahmen mittels zweier Pumpenschächte.



- In ④ OG Wohnen werden mehrere Beschädigungen im Bodenbelag auf Grund von Setzungen im Unterbau festgestellt. Im Schwellenbereich zum Flur wurde festgestellt, dass sich direkt unter dem Laminatbelag ca. 4 cm starke Styroporplatten befinden. Eine Estrichebene wurde nicht vorgefunden. 2021 kam es in ④ OG Bad zu einem Wasserschaden mit darauffolgender Badsanierung. Estrichtrocknungsmaßnahmen sollen nicht durchgeführt worden sein.
- In ① DG Bad treten Setzungen von Bodenfliesen und Abmauerungen auf.



- Der Kaminofen in ① EG Essen unterliegt der Austauschpflicht

Die Kostenschätzung der notwendigen Sanierungs-/Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **117.000 €** (ca. 500 €/m² WFL x 234,25 m² WFL) in Ansatz gebracht. Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten wird der aufgeführte Sanierungs- und Modernisierungsaufwand im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt und die notwendigen Kosten zum Herstellen des Zustandes als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom vorläufigen Wert abgezogen.

Im Übrigen wird der aktuelle Gebäudezustand durch Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

Kiosk ⑤

Das nicht unterkellerte in Holzständerbauweise errichtete Gebäude verfügt über Erdgeschoss und Walmdach 20° Dachneigung. Der Kiosk wird aktuell nicht betrieben und dient als Abstellraum. Auf Grund von Alter und Zustand des Baukörpers erfolgt ein wertneutraler Ansatz.



Energieausweis

Nicht vorhanden

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

Es bestehen keine Mietverhältnisse. Das Bewertungsobjekt wird von einem Miteigentümer selbstgenutzt.

4.4 Baubeschreibung

Nachfolgenden Angaben erfolgen vorbehaltlich ihrer Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung und Informationen die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

Altbau ① ② ③

Rohbau

Außenwände	Mauerwerk verputzt
Decke KG	Kappendecke
Decke EG	vermutlich Holzbalkendecke
Treppe KG	Massiv
Treppe DG	Holz
Tragwerk Dach	zimmermannmäßiger Dachstuhl aus Holz
Dachhaut	① Biberschwanz rot ② ③ Falzziegel rot
Fassade	Lochfassade verputzt

Ausbau

Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung 2-fach
Haustüre	Holz mit Glasausschnitten einfachverglast
Sonnenschutz	② ③ Kunststoffrollläden grau
Innentüren	Türblätter und -zargen Holz
Bäder	EG Bad: WC, WT, DU DG Bad: WC, WT, DU, BW
Bodenbeläge	Fliesen: Bäder, Küche, EG Anbau, Windfang, Keller Laminat: Wohnräume
Wandbekleidung	Tapeten, teilweise gestrichen
Decken-/Dachbekleidung	Holzpaneele
Spitzboden	nicht ausgebaut nicht gedämmt

Technik

Elektro	modernisiert 1998
Heizung	Öl-Zentralheizung Wolf, HK 2 – 22 22 kW Baujahr 1999 Brenner Wolf, 018,3 – MH Baujahr 1998 Letzte Überprüfung nach §1 KÜO am 10.04.2025 ohne Mängel Wärmeübertragung über Kompakt-Heizkörper EG Essen 6 kW Austauschpflicht EG Wohnen Wamsler 10872 6 kW Baujahr 2018 Warmwasserspeicher über Heizungsanlage und Solarthermie Kunststofftanks 2 x 1.000 Liter
Kaminöfen	kein Zubehör
Warmwasser	
Öltank	

Zubehör

Neubau ④

Rohbau

Außenwände EG	Mauerwerk verputzt
Außenwände OG/DG	Holzständerwerk verputzt
Decken	Holzbalkendecken
Treppe	Holz
Tragwerk Dach	zimmermannmäßiger Dachstuhl aus Holz
Dachhaut	Betondachsteine rot
Fassade	Lochfassade verputzt

Ausbau

Fenster	Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung 2-fach
Haustüre	Kunststoff weiß mit Glasausschnitten
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden grau
Innentüren	Türblätter und -zargen weiß beschichtet
Bäder	WC, 2xWT, DU, BW
Bodenbeläge	Fliesen: Bad, Küche, Windfang Laminat: Wohnräume
Wandbekleidung	Tapeten, teilweise gestrichen

Deckenbekleidung
Spitzboden

Tapete gestrichen
nicht ausgebaut | gedämmt

Außenanlagen

Wege, Terrassen
Außentreppe
Bepflanzung

Betonsteinpflaster bzw. Betonsteinplattengrau
Konstruktion, Gitterroststufen und Geländer aus verzinktem Stahl
Rasen, Büsche, Sträucher, Hecken, Bäume

Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundflächenberechnungen liegen nicht vor. Sie werden auf Basis der vorliegenden Bauakten ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

Altbau 1,2,3

Kellergeschoss	$= (8,36 + (4,7 + 3,48) / 2) * 5,25 - 5 * 3,25$	49,11 m ²
Erdgeschoss	$= 8 * 5,65 + (8,36 + (4,7 + 3,48) / 2) * 5,25$	110,56 m ²
Dachgeschoss	$= 8 * 5,65 + (8,36 + (4,7 + 3,48) / 2) * 5,25$	110,56 m ²

Altbau 1,2,3	270,24 m²
---------------------	-----------------------------

Neubau 4

Erdgeschoss	$= (8,51 + 1,45) * 5,01 + 8,51 * 4,5$	88,19 m ²
Obergeschoss	$= 8,545 * 10,545$	90,11 m ²
Dachgeschoss	$= 8,545 * 10,545$	90,11 m ²

Neubau 4	268,41 m²
-----------------	-----------------------------

Kiosk 5

Erdgeschoss	12,00 m ²
-------------	----------------------

Kiosk 5	12,00 m²
----------------	----------------------------

Wohn-/Nutzfläche

Wohn-Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Sie werden den auf Basis der vorliegenden Bauakten ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

Wohnung Altbau 1,2,3

EG Windfang	$= 1,15 * 4,75$	5,46 m ²
EG Küche	$= 3,36 * (5,17 - 1)$	14,01 m ²
EG Essen	$= 4,05 * 5,17$	20,94 m ²
EG Bad	$= 1,9 * 3,05$	5,80 m ²
EG Wohnen	$= 4,84 * 4,86 + 1,65 * 1,5$	26,00 m ²
EG Zimmer	$= 4,4 * 0,6 + (4,4 + 3,48) / 2 * (4,86 - 0,6)$	19,42 m ²
DG Flur	$= 1,85 * 3,5 - 1,05 * 2,7$	3,64 m ²
DG Bad	$= 2,6 * 3,15$	8,19 m ²
DG Abstellen	$= 2,1 * 1,8$	3,78 m ²
DG Zimmer 1	$= 2,6 * 5,13$	13,34 m ²
DG Zimmer 2	$= 6,5 * 3,9$	25,35 m ²
DG Zimmer 3	$= 4,4 * 3,94 - 1,3 * 0,8$	16,30 m ²

Wohnung Altbau 1,2,3	162,22 m²
-----------------------------	-----------------------------

Wohnung Neubau 4

OG Windfang	3,92 m ²
OG Flur	10,17 m ²
OG Küche	12,72 m ²
OG Wohnen/Essen	19,80 m ²
OG Schlafen	14,73 m ²
OG Bad	10,69 m ²

Wohnung Neubau 4	72,03 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. 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

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

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 Verfahrenswesen 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 Wertermittlungstichtag 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
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 5793/17	665	150,00					Ja	99.750
2	Flurstück 5793/144	4	150,00					Ja	600

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

BODENWERT (gesamt)

100.350

Entspricht 23% des Ertragswertes

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück 5793/17

Bodenrichtwert: 150,00 EUR/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Kitzingen zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024

zu 2 Flurstück 5793/144

Bodenrichtwert: 150,00 EUR/m²

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*		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Gebäudeteil 1,2,3	alle	1932	80	44	270,24 m² BGF	1.419	17,00	Linear	45,00	246.763
2	Gebäudeteil 4	alle	2006	80	47	268,41 m² BGF	1.065	17,00	Linear	41,25	196.490

Σ 443.253

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	443.253
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 13.297
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	456.550
+ Bodenwert	100.350
Vorläufiger Sachwert	556.900
± Marktanpassung	-1,00% -5.569
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	551.331
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden siehe Gebäudebeschreibung	117.000
SACHWERT	434.331

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.

§ 34 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert

angesetzte Mieten

Auf Grund der in der Anlage aufgeführten Recherche von Angebotsmieten sowie eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen und empirischer Erhebungen, erachtet der Sachverständige unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Raumaufteilung und Ausstattung des zu bewertenden Objekts die angesetzten Mietpreise für angemessen und nachhaltig.

Die angenommenen Mieterträge berücksichtigen sowohl bereits durchgeführte als auch noch auszuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. notwendige Beseitigungen von Baumängeln und Bauschäden (siehe Objektbeschreibung).

Liegenschaftszinssatz

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen. Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen scheint der angesetzte Liegenschaftszinssatz als angemessen. Dieser Liegenschaftszinssatz wird auch durch empirische Untersuchung aus neuerer Zeit bestätigt.

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
		In Gebäude					Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen	44	2,36	1	162,22		7,85	15.281	1.554
w	2	Wohnen	47	2,36	1	72,03		9,27	8.012	815
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 45	Ø 2,36	Σ 2	Σ 234,25			Σ 23.293	Σ 2.369

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100% und der gewerbliche Anteil ist 0%.

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²		EUR		wagnis	CO ₂	EUR/m²		
			(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen	14,40	0,52	367,00	2,40	2,00				19,69
w	2	Wohnen	14,40	0,31	367,00	4,58	2,00				19,54

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 19,64

Ertragswert (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung								
			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen	15.281	3.009	12.272	1.554	10.718	27,1899	291.421
w	2	Wohnen	8.012	1.566	6.446	815	5.631	28,2160	158.884

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 23.293

Σ 4.575

Σ 18.718

Σ 2.369

Σ 16.349

Σ 450.305

Ertragswert der baulichen Anlagen

450.305

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

+ Bodenwert

100.350

Vorläufiger Ertragswert

550.655

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

117.000

ERTRAGSWERT

433.655

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Gebäudeteil 1,2,3	162,22	15.281		
2	Gebäudeteil 4	72,03	8.012		

Σ 234,25

Σ 23.293

Σ

Σ

Gesamte WNFI. (m²)

234,25

Gesamtrohertrag (EUR)

23.293

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 24.02.2026 auf:

434.000 EUR

Inkl. Anteil Flurstück 5793/144 von 600 EUR

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: 03.03.2026.....

Gutachter: Helmut Rummel

8 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	97318 Kitzingen
Straße, Hausnummer	Breslauer Str. 7
Einwohnerzahl	22.945
Lage (Wohnen)	exzellent (im Verhältnis zum Kreis) durchschnittlich (im Verhältnis zum Land)
Grundstückswert	150,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
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 Kitzingen zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Marktanpassung	-1 %
Bemerkungen	Die Marktanpassung basiert auf Daten von 98 Vergleichsobjekten im Kreis Kitzingen. Zu 19 Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor. Zur Verbesserung der Aussagekraft wurden zusätzlich Daten zu 79 Doppelhaushälften und Reihenendhäusern aus dem Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2025 berücksichtigt.
Quelle	on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank
Vergleichsmieten	
Wohnen –	7,85 €/m² (Spanne: 6,95 – 8,87 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 1055 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (12/2019-12/2025) angepasst.
Wohnen –	9,27 €/m² (Spanne: 8,27 – 10,39 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 1055 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (12/2019-12/2025) angepasst.
Quelle	on-geo GmbH
Liegenschaftszinssatz	2,36 % (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: Doppelhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
Quelle	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Immobilienverband IVD zum Stichtag 01.01.2026. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

9 Ergebnisübersicht

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	100.350
	Sachwert	434.331
	Ertragswert	433.655
Marktwert		434.000
Ableitung vom Sachwert		
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	1.850
	x-fache Jahresmiete	18,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,37%
	Nettorendite (ReE/x)	4,31%
Mietfläche	Wohnfläche	234,25m²
	Nutzfläche	
	Σ	234,25m²
Ertrag	Jahresrohertrag	23.293
	Jahresreinertrag	18.718
Liegenschaftszins	Wohnen	2,36%
	Gewerbe	
	i.D.	2,36%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	19,64%
	Gewerbe	
	i.D.	19,64%

10 Anlage Fotodokumentation

Südosten



Nordosten



Südwesten



Nordosten

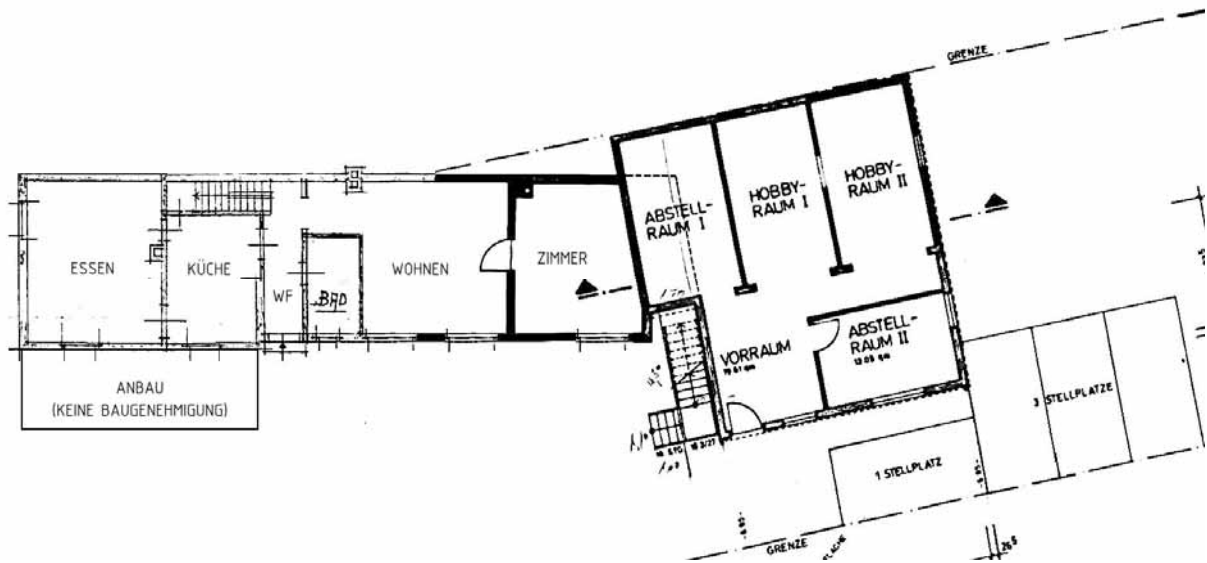


Norden

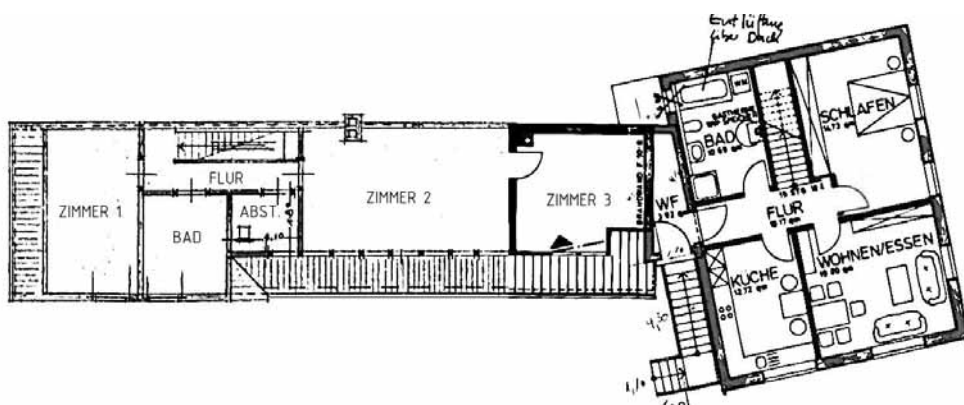


Garten im Norden

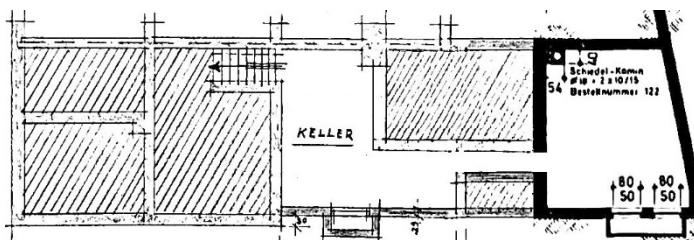




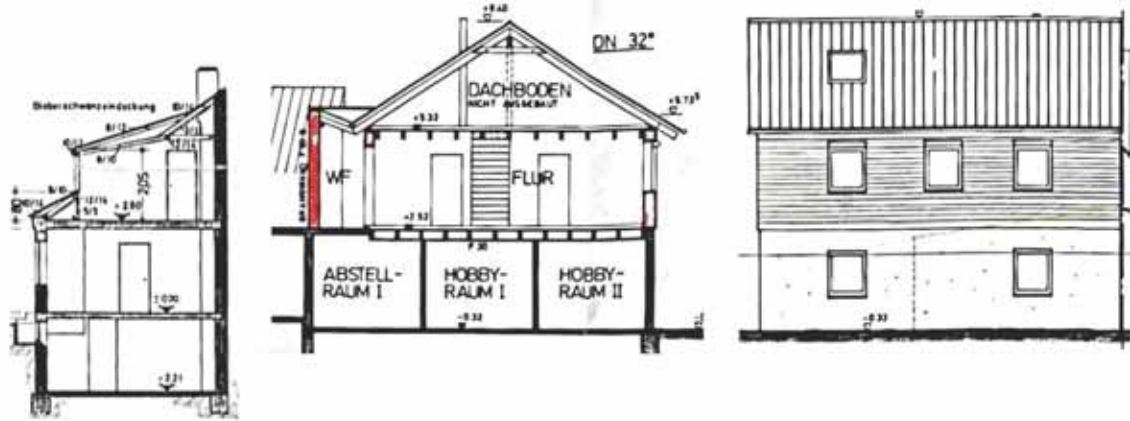
Erdgeschoss



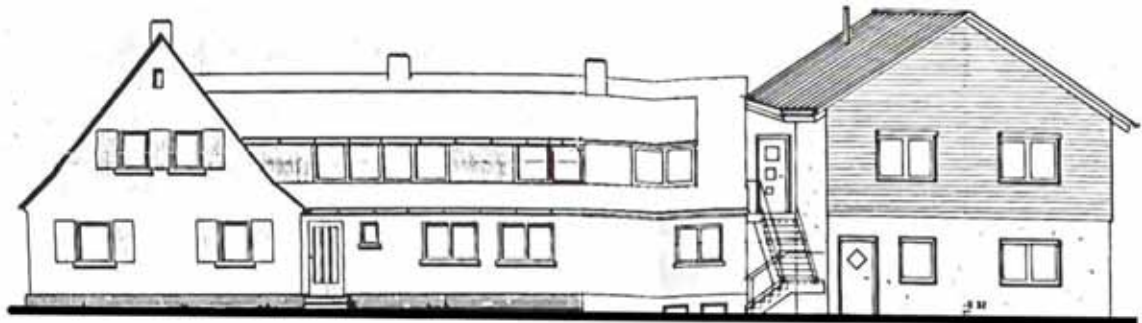
Dachgeschoss



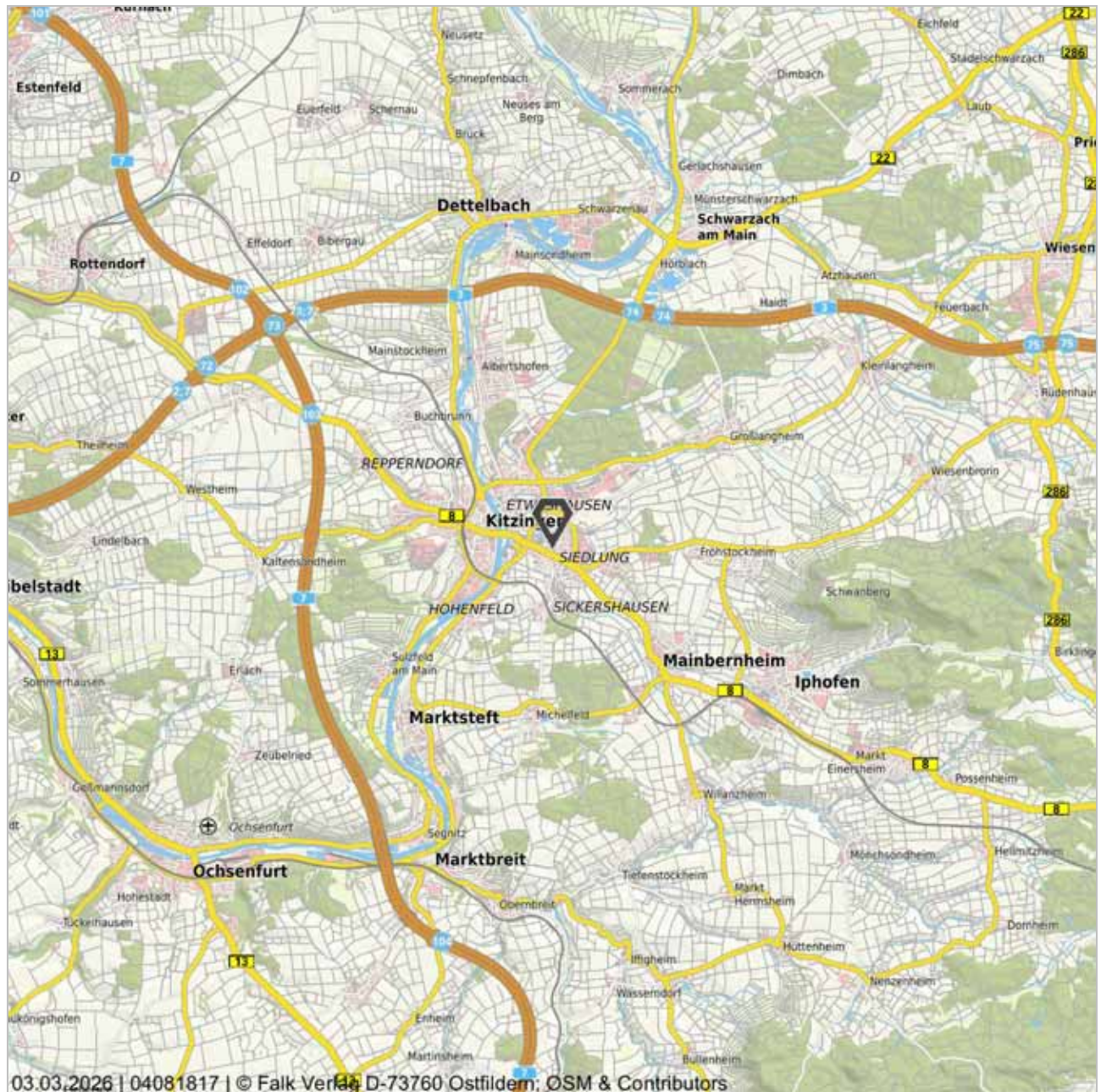
Kellergeschoss



Schnitte



Osten



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



0

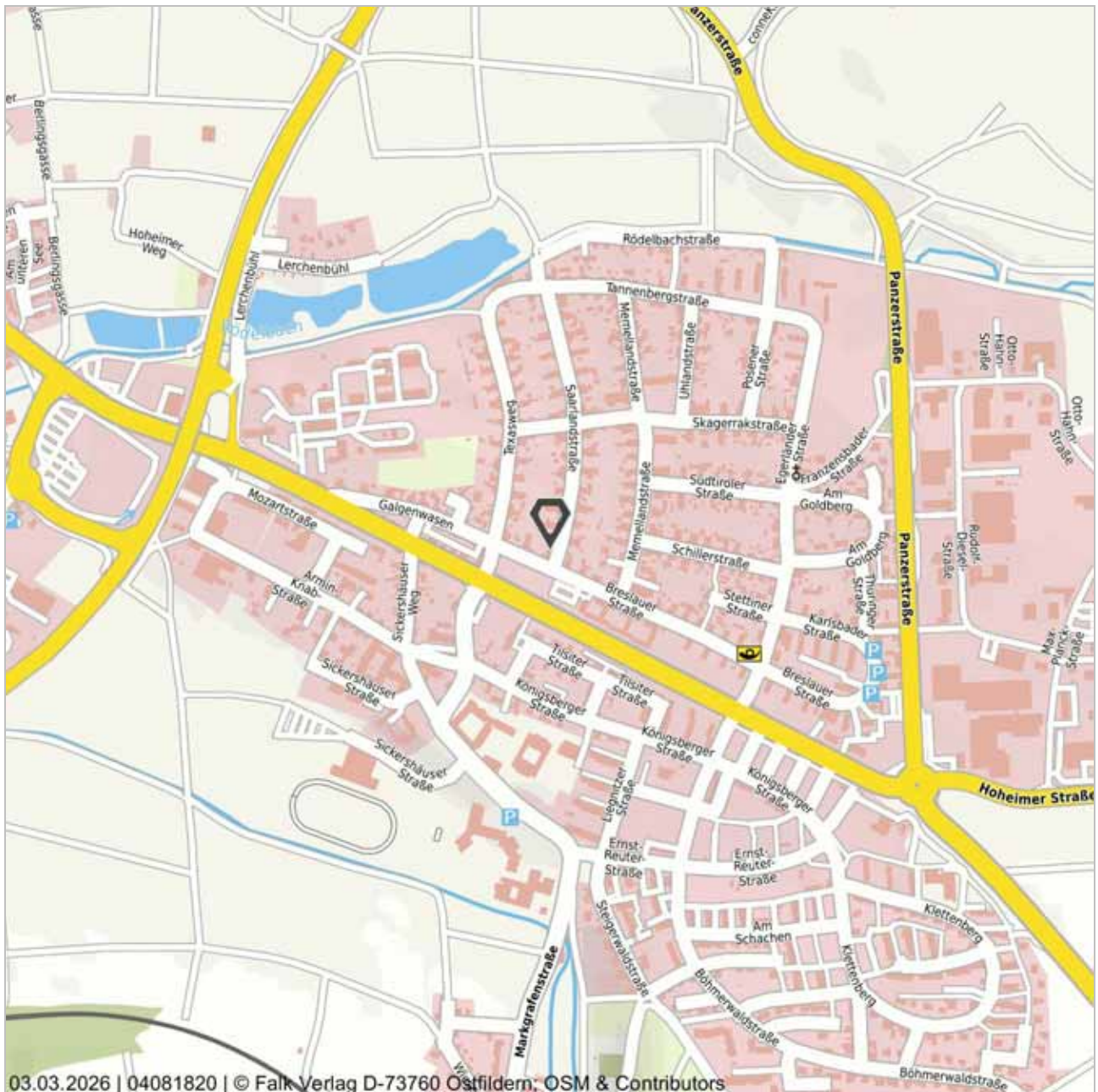
15.000 m

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: 2026



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: 2026



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, Straßen- 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: März 2026



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



0

100 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)