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

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



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
des Grundstückes
Klettenberg 1
97318 Kitzingen**

Nr. 1105 / 24



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	4
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	5
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	7
3.2 Nutzungseinheiten.....	7
3.3 Gebäudekonstruktion.....	7
3.4 Ausstattung.....	8
4. Berechnungen.....	18
4.1 Brutto-Grundfläche.....	18
4.2 Wohnfläche.....	19
5. Wertermittlung.....	20
6. Bodenbewertung.....	21
7. Sachwertverfahren.....	22
7.1 Sachwert.....	26
8. Ertragswertverfahren.....	27
8.1 Ertragswert.....	28
9. Verkehrswert.....	29
10. Anlagen.....	30

Dipl.Ing. FH Architekt Winfried Werrlein

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

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

Aktenzeichen: 2 K 71/24
- 1.2 Objektart: Einfamilienwohnhaus
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 13.01.2025
- 1.6 Qualitätsstichtag: 13.01.2025
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 18.09.2024:

Grundbuch von Kitzingen
Blatt 20.781

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 5833/9

Klettenberg 1
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 725 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

Kein Eintrag

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht:

Grundbuchauszug vom 18.09.2024.

Durch die Eigentümer:

Baupläne ohne Maßstab.

Vom Unterzeichner wurde ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 13.01.2025 statt.

Teilnehmer:

Ein Miteigentümer

Der Unterzeichner

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

Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse: Das Wohnhaus wird zum Besichtigungszeitpunkt von einem Miteigentümer bewohnt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland: Bayern

Ort: Kitzingen

Wohnlage: Gute Wohnlage

Verkehrsanbindung: Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Versorgung und Dienstleistungsbetriebe: Kitzingen verfügt über ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße: 725 m²

Straßenfront: ca. 25 m

Zuschnitt: Nahezu rechteckig

Ebenheit: Leichtes Gefälle von Süd nach Nord

Baugrund: Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.

Grundwasser: Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.

Immissionen: Anliegerverkehr

2.3 Erschließung

Art der Straße: Innerörtliche Durchfahrtstraße

Straßenausbau: Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit beidseitigen Gehsteigen.

Versorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit Wasser, Strom und Telefon (Gasleitung in Erschließungsstraße) erschlossen.

Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz: Nein

Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klettenberg“ und ist als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Erschließungskosten: Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Derzeitige Nutzung: Wohnen

Baurecht: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.5 Altlasten / Bodenveränderung

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

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Bauart:	Eingeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und versetzten Wohnebenen.
Baujahr:	Ca. 1963
Modernisierung:	Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden aus 1980 im damals geltenden Standard, Einbau eines neuen Ölheizkessels 1994.

3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	Wohnräume
Dachgeschoss:	Speicherraum

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton

Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Massivdecke
Umfassungswände:	Ziegel-Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Innenwände:	Mauerwerk
Treppe vom KG zum EG:	Stahlbeton-Massivtreppe mit Natursteinbelag
Treppe vom EG zum DG:	Holzeinschubtreppe
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich auf ca. 5 cm Styropor-Wärmedämmung
Sockel:	Putz mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Kamin:	Fertigteilkamin mit Edelstahlrohreinsatz
Hauseingang:	Holzhaustüre mit Einfachverglasung
Fenster:	Holzverbundfenster
Innentüren:	Spantüren mit Holzfurnier und Stahlzargen

3.4 Ausstattung

3.4.1 Keller

Bodenbelag:	Zementestrich
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

Erdgeschoss

3.4.2 WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzverbundfenster
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation:	WC mit Druckspülung
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.3 Diele

Bodenbelag:	Naturstein
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.4 Flur

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.5 Küche

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidung:	PVC auf Fliesen, Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzverbundfenster
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.6 Essen

Bodenbelag:	Nadelfilz
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzverbundfenster
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard
Mängel:	Risse in Deckenbekleidung

3.4.7 Wohnen

Bodenbelag:	Tapeten
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzverbundfenster, Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.8 Bad

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen bis 1,20 m Höhe, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzverbundfenster
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation:	Badewanne, Waschtisch, WC,
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard
Reparaturstau:	Boden, Wand, Installation

3.4.9 Arbeiten

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzverbundfenster
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier

Heizung: Radiator
Elektroinstallation: Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.10 Schlafen

Bodenbelag: Linoleum
Wandbekleidung: Tapeten
Deckenbekleidung: Raufaser mit Anstrich
Fenster: Holzverbundfenster
Türe: Spantüre mit Holzfurnier
Heizung: Radiator
Elektroinstallation: Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.11 Kinderzimmer

Bodenbelag: Teppichboden
Wandbekleidung: Tapeten
Deckenbekleidung: Raufaser mit Anstrich
Fenster: Holzverbundfenster
Türe: Spantüre mit Holzfurnier
Heizung: Radiator
Elektroinstallation: Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.12 Installation

Baujahr Heizkessel: 1994
Bauart Heizkessel: Ölkessel
Heizöllagerung: Kellergeschweißter 5.000-Liter Stahltank (Einbau 1970)
Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung über Heizung.
Zustand der sichtbaren Leitungen: Bauzeitgemäß
Elektroinstallation: Einfacher Ausstattungsstandard ohne Fehlerschutzstromhalter (FI)





3.4.13 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Baumängel / Bauschäden:

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

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

Bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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

Zum Besichtigungszeitpunkt sichtbare Risse im Bereich der Deckenbekleidung über Erdgeschoss.

Reparaturstau:

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

Zum Besichtigungszeitpunkt Reparaturstau im Bereich Boden-, Wand-, Deckenbekleidung und Installation.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw.

Belichtung und Besonnung: Gut

Grundrissgestaltung: Funktional, teilweise gefangene Räume.

3.4.14 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom- Telefonanschluss (Gasleitung in Erschließungsstraße) versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Einfriedung:	Hecke, zur Straße Betonsockel
Wege:	Naturstein-Bruchplatten, Beton, Betonplatten, Betonpflaster
Terrassenbefestigung:	Naturstein-Bruchplatten
Bepflanzung:	Rasen, Bäume, Hecken

Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; Klein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Harfen-treppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gästewc; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- oder Brennwärtekessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, HybridSysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-auslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

4. Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen.
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

4.1 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/1987.

KG:	8,50 m	x	8,00 m		
	./.	4,95 m	x	1,75 m	= 59,34 m ²
EG:	15,00 m	x	11,00 m		
	./.	6,50 m	x	3,50 m	
	./.	3,25 m	x	3,00 m	= 132,50 m ²
DG:	15,00 m	x	11,00 m		
	./.	6,50 m	x	5,00 m	
	./.	3,25 m	x	3,00 m	= <u>122,75 m²</u>
					314,59 m²

4.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die 2. Berechnungs-Verordnung (II. BV) ermittelt.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht geringfügig vom Plan ab.

EG: WC:	2,090 m x 1,245 m	=	2,60 m ²
Windfang:	5,300 m x 2,090 m		
	./. 2,090 m x 1,300 m	=	8,36 m ²
Flur:	2,750 m x 1,620 m	=	4,46 m ²
Küche:	3,000 m x 2,635 m	=	7,91 m ²
Eßdiele:	5,400 m x 2,285 m	=	12,34 m ²
Wohnen:	5,400 m x 3,800 m	=	20,52 m ²
Bad:	2,450 m x 1,850 m	=	4,53 m ²
Arbeiten:	3,550 m x 3,685 m	=	13,08 m ²
Schlafen:	4,235 m x 3,685 m	=	15,61 m ²
Kinder:	3,600 m x 3,135 m	=	11,29 m ²
			<hr/>
			100,70 m ²
	./. 3% Putz	=	<hr/>
			3,02 m ²
			<hr/>
			97,68 m²

5. Wertermittlung: Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.
- 5.1 Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.
- Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.
- 5.2 Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.
- Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.
- 5.3 Zusammenfassung: Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt. Das Ertragswertverfahren wird informativ zur Wertfindung hinzugezogen.

6. Bodenbewertung

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

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landkreis Kitzingen beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2024, € 150,00/m² inkl. Erschließung.

Grundstücksgröße: 725 m²

Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2024: € 150,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 725 m² x € 150,00 /m² = € 108.750,00
= rd. **€ 109.000,00**

7. Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.

(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 2765), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 2761), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

(4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

Gesamtnutzungsdauer Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Aktuell werden von den Gutachterausschüssen die Sachwertfaktoren in Bezug zu den Nutzungsdauern nach der Schwertrichtlinie 2012 ermittelt.

Aus Gründen der Modellkonformität werden deshalb bis auf weiteres die Gesamtnutzungsdauern nach den Empfehlungen der Schwertrichtlinie 2012 angewandt.

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf Grund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann sich die Rest-Nutzungsdauer verlängern. Die Verlängerung ist abhängig vom Modernisierungsgrad.

Für das zu bewertende Objekt werden folgende Modernisierungspunkte vergeben:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	2,0

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 bis 1
2	kleine Modernisierung als Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	18 bis 20

Bei der Punktevergabe ist der Zeitrahmen zu berücksichtigen in der die Maßnahme ausgeführt wurde.

Je länger die Maßnahme zurückliegt, desto geringer die Punktezahl.

Es handelt sich um eine kleine Modernisierung zur Instandhaltung.

Dadurch verlängert sich die Nutzungsdauer nicht.

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie die für die Nutzungs- und Gebäudeart relevanten Eigenschaften von Bedeutung.

Ermittlung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung		1				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.02	545 €/m ² BGF	605 €/m ² BGF	695 €/m ² BGF	840 €/m ² BGF	1.050 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Gewichtete NHK	
Außenwände	139 €/m ² BGF
Dächer	91 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	67 €/m ² BGF
Innenwände und Innentüren	72 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	72 €/m ² BGF
Fußböden	30 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	54 €/m ² BGF
Heizung	54 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	36 €/m ² BGF

Summe Kostenkennwerte	615 €/m ² BGF
Korrekturfaktor:	1,00
Korrigierte NHK	615 €/m ² BGF

Marktanpassung

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein objektspezifischer Marktanpassungsfaktor, im Sachwertverfahren ist dies der Sachwertfaktor.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1)

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte beim benachbarten Landkreis Würzburg veröffentlicht in den Immobilienmarktberichten Sachwertfaktoren.
Der letzte Marktbericht wurde 2022 herausgegeben.

Auf Grund der räumlichen Nähe und der strukturellen Ähnlichkeiten der beiden Landkreise können die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses beim Landkreis Würzburg als ausgangswerte für den Landkreis Kitzingen herangezogen werden.

Die Sachwertfaktoren werden nicht für die einzelnen Gemeinden ermittelt sondern für den gesamten Landkreis.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Daten deshalb einer sachverständigen und kritischen Würdigung bedürfen.

Hier sind in erster Linie Lagemerkmale zu berücksichtigen.

Die Sachwertfaktoren werden in Abhängigkeit von der Art der Nutzung, dem Bodenrichtwertniveau und dem vorläufigen Sachwert ermittelt.

Bei einem vorläufigen Sachwert zwischen € 100.000,00 und € 300.000,00 und einem Bodenrichtwertniveau bis € 150/m² hat der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor von 1,21 ermittelt.

Beim Bewertungsobjekt ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene Wohnfläche begrenzt ist und Erweiterungen nur mit aufwändigen Baumaßnahmen möglich wären.

ich schätze den Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt unter Abwägung aller wertrelevanten Faktoren auf 1,15.

7.1 Sachwert

Wertermittlungstichtag:	13.01. 2025
Baujahr:	1963
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	62 Jahre
Restnutzungsdauer:	18 Jahre
Brutto-Grundfläche:	315 m ²
Standardstufe:	2
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 615,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	184,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.131,60 /m ²
Außenanlagen:	3 %
Alterswertminderung linear:	78 %
Bodenwert:	€ 109.000,00
Marktanpassungsfaktor:	1,15

Gebäudeherstellungswert

315 m ²	x	€ 1.131,60 /m ²	=	€	356.454,00
zuzüglich Außenanlagen					3 % = € 10.693,62
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK					€ 367.147,62
abzüglich Alterswertminderung					78 % = € 286.375,14
					€ 80.772,48
zuzügl. Bodenwert					€ 109.000,00
vorläufiger Sachwert					€ 189.772,48
marktangepasster vorläufiger Sachwert:					€ 218.238,35
abzüglich Reparaturstau etc.					€ 20.000,00
					€ 198.238,35

Sachwert zum Stichtag

rd. € 198.000,00

8. Ertragswertverfahren

Nettokaltmiete

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

Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV 2021)

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

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssätze

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

8.1 Ertragswert

Wertermittlungsstichtag:			13.01. 2025	
Baujahr:			1963	
Gesamtnutzungsdauer:			80 Jahre	
Alter:			62 Jahre	
Restnutzungsdauer:			18 Jahre	
Mietausfallwagnis:			2 %	
Gewählter Liegenschaftszins:			2,00 %	
Vervielfältiger gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV:		rd.	14,99	
Bodenwert:			€ 109.000,00	
Rohertrag/Monat				
98 m ²	x	€ 9,50 /m ²	= €	<u>931,00</u>
Jahresrohertrag			12 x €	931,00
			= €	11.172,00
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten:				
1 Einh.	x	€ 280,00 /Einh.	= €	280,00
Instandhaltungskosten:				
rd. 98 m ²	x	€ 10,00 /m ²	= €	980,00
Mietausfallwagnis:				
2% aus € 11.172,00			= €	<u>223,44</u>
Bewirtschaftungskosten gesamt:			€	1.483,44
Grundstücksreinertrag			€	9.688,56
abzüglich Bodenertragsanteil				
2,00% von € 109.000,00			= €	<u>2.180,00</u>
Gebäudeertragsanteil			€	7.508,56
x Vervielfältiger 14,99			= €	112.553,31
abzüglich Baumängel bzw. Reparaturstau			€	20.000,00
zuzüglich Bodenwert			€	<u>109.000,00</u>
			€	201.553,31
Grundstücksertragswert zum Stichtag			rd. €	202.000,00

9. Verkehrswert

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

Das zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus.
Für den Verkehrswert ist deshalb der Sachwert ausschlaggebend.

Beim Sachwertverfahren sind die Bauart, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Die weiteren, den Wert beeinflussenden, Merkmale wurden durch die Marktanpassung zum Ausdruck gebracht.

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

Weitere Zu- oder Abschläge sind deshalb nicht erforderlich.

Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert.

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

rd. € 200.000,00.

Würzburg, den 07.02.2025

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg - Außenstelle Kitzingen -
Ritterstraße 25
97318 Kitzingen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 20.11.2024

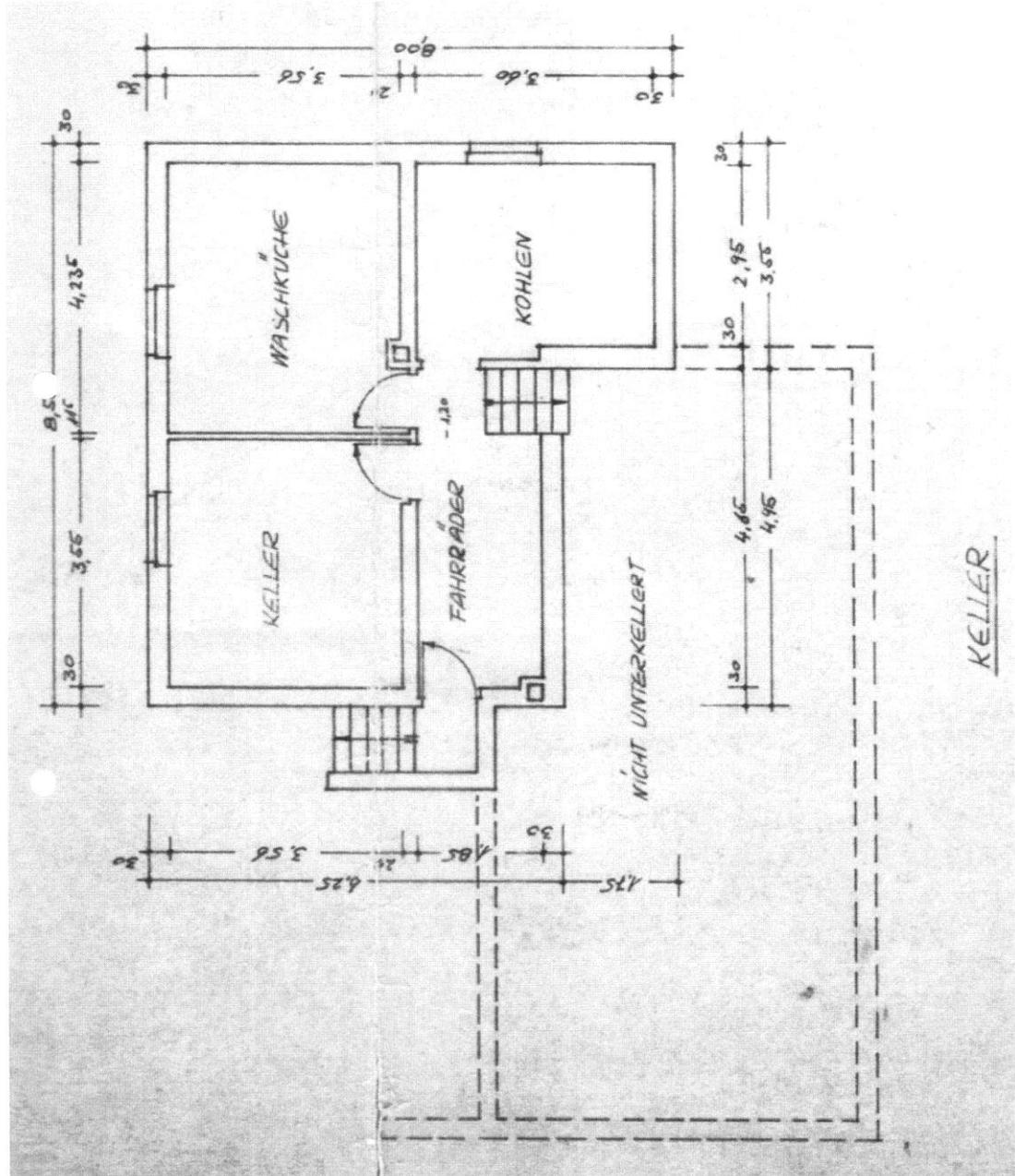
Flurstück: 5833/9
Gemarkung: Kitzingen

Gemeinde: Kitzingen
Landkreis: Kitzingen
Bezirk: Unterfranken

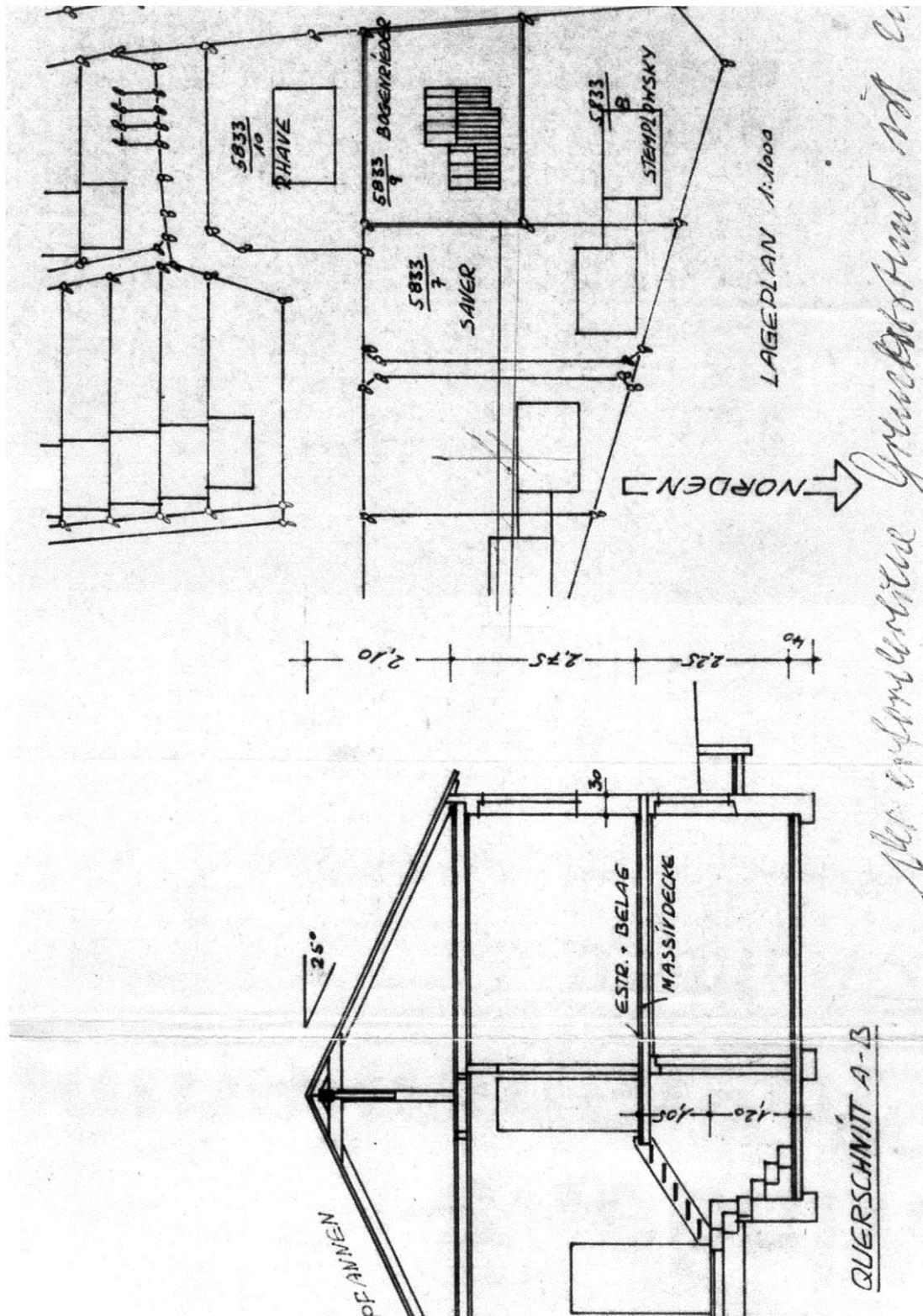


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



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



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

