

**LEINACH-FRANKFURT-BERLIN
O E S T E M E R GmbH
SACHVERSTÄNDIGENRING**

Am Riedberg 23, 97274 Leinach
Telefon 09364 6735 und 09364 9835, Telefax 09364 6261

Messturm, 25. Stock, 60308 Frankfurt am Main
Telefon 069 95417420, Telefax 069 95417425

Alexanderstraße 3, 10178 Berlin
Telefon 030 24738933, Telefax 030 24738937

**GUTACHTEN
zum Verkehrswert
Greifswalder Weg 2
97318 Kitzingen**

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

**Geschäftszeichen
des Auftraggebers: 2 K 80/22
des Sachverständigen: 23008 S
26. April 2023**

Das Gutachten umfasst 61 Blatt und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	Seite	3
2	Beschreibung	Seite	6
3	Berechnungen	Seite	15
4	Auswertung	Seite	16
	Bodenwert		106.000,00 €
	Bauwert		218.000,00 €
	Sachwert		324.000,00 €
	Ertragswert		378.000,00 €
	Verkehrswert		390.000,00 €
5	Anlagen	Seite	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrswert für das Objekt Greifswalder Weg 2 (Flurstück 5908/2) in 97318 Kitzingen

1.2 Auftraggeber ¹⁾

Amtsgericht Würzburg

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen

Ottostraße 5

97070 Würzburg

Aktenzeichen: 2 K 80/22

1.3 Auftragsinhalt

Verkehrswertschätzung

1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

15.02.2023

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG

1.6 Grundeigentümer ²⁾

Aus Datenschutzgründen werden die GE im Gutachten nicht genannt.

1.7 Ortsbesichtigung

Bei der Besichtigung am 15.02.2023 waren u. a. zeitweise oder ständig anwesend

für den GE:

ein Verfahrensbeteiligter (kurz: V) und
ein Rechtsanwalt eines zweiten V

1) in den weiteren Ausführungen kurz AG (= Auftraggeber) genannt.

2) in den weiteren Ausführungen kurz GE (= Grundeigentümer) genannt.

für den Sachverständigen ³⁾:

Herr Oestemer

1.8 Verwendete Unterlagen, u. a.

Baupläne im Maßstab (kurz: M) 1 : 100, vom V zugemalt

Grundbuchauszug vom 27.12.2022

amtlicher Lageplan im M 1 : 1000, siehe Anlage 5.1

eigene Aufzeichnungen anlässlich der Ortsbesichtigung

1.9 Grundbuchdaten

laut Grundbuchauszug:

Grundbuch von Kitzingen

Band 307, Blatt 14556

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 5908/2

Greifswalder Weg 2

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Grundstücksgröße: 707 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

3) in den weiteren Ausführungen kurz SV (= Sachverständiger) genannt.

III. Abteilung:

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

2 Beschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort:	Kitzingen
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Die Stadt Kitzingen verfügt über ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte sowie Apotheken, Kindergärten und schulische Einrichtungen sind vorhanden.

2.2 Grundstück

Grundstücksfläche:	707 m ²
Straßenfront:	etwa 34 m
Zuschnitt:	unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Gefälle von Süden nach Norden
Baugrund:	soweit ersichtlich: normal Der Baugrund wurde nicht untersucht.
Grundwasser:	Der Grundwasserspiegel wird augenscheinlich nicht erreicht. Der Grundwasserstand wurde nicht untersucht.
Immissionen:	Anwohnerverkehr

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Anwohnerstraße
Straßenausbau:	Die Straße ist asphaltiert und besitzt einen Gehsteig.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser sowie mit Strom und mit Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	nein
Bebauungsplan:	augenscheinlich allgemeines Wohngebiet
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen

2.5 Altlasten

Obwohl die Auswertung der, zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, siehe Anlage 5.2.

2.6 Gebäude

2.6.1 allgemeine Beschreibung, siehe Anlage 5.3

Bauart:	Das Wohnhaus verfügt über ein Unter- (kurz: UG) sowie ein Erd- (kurz: EG) und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss (kurz: DG). Wegen der Hanglage befinden sich die, im nördlichen UG gelegenen Räume, über dem natürlichen Gelände.
Baujahr:	etwa 1967
Modernisierung:	Augenscheinlich wurden keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Nutzung UG:	Wohn- und Kellerräume
Nutzung EG:	Wohnräume
Nutzung DG:	Wohnräume und Speicher

2.6.2 Baukonstruktion, soweit bekannt bzw. teilweise als Augenschein

Konstruktionsart:	Massivbau
Bauart der Fundamente:	Beton
Bauart der Bodenplatte:	Beton
Bauart der UG-Wände:	Mauerwerk
Bauart der UG-Decke:	Stahlbeton-Massivdecke

Bauart der Umfassungswände:	Mauerwerk
Bauart der Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke
Bauart der Innenwände:	Mauerwerk
Bauart der Treppen:	aufgesattelte Holztreppe ohne Setzstufen
Bauart der Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Bauart der Sockel:	Putz mit Anstrich
Bauart der Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Bauart der Dachform:	Satteldach
Bauart der Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung
Bauart der Spenglerarbeiten:	Zinkblech
Bauart des Kamins:	Fertigteilkamin
Bauart des Hauseingangs:	Holz mit Glasfüllungen
Bauart der Fenster:	Holz mit Wärmedämmverglasung, laut V, im Jahre 1978 erneuert
Bauart der Innentüren:	Holz Futtertüren
Bauart des Balkons:	Beton
Konstruktion:	auskragende Stahlbeton-Massivplatte
Bodenbelag:	Betonplatten
Geländer:	Stahlgeländer mit Holzbekleidung

2.6.3 Ausstattung

Installation

Baujahr Heizkessel:	augenscheinlich 30 Jahre alt
Bauart Heizkessel:	Ölkessel
Heizöllagerung:	Stahl tanks
Erneuerung der Heizung:	augenscheinlich etwa 30 Jahre alt
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung über die Heizung
Zustand der sichtbaren Leitungen:	bauzeitgemäß
Elektroinstallation:	durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

besondere Bauteile:

besondere Einrichtung:

Baumängel:	Offensichtlich sind zum Begehungszeitpunkt keine sichtbaren Baumängel bzw.-schäden erkennbar
Reparaturstau:	Augenscheinlich ist zum Besichtigungszeitpunkt kein Reparaturstau ersichtlich. Der aktuelle Gebäudezustand ist durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, funktional

2.6.4 allgemeine Beschreibung

Im UG wurden die Räumlichkeiten letztmalig vor etwa 20 Jahren erneuert. In der Bereichsmittle an der Westseite befindet sich eine Diele. Die Haustüre besteht aus Holz. Darüber und an der Südseite befinden sich drei Briefkästen und eine Klingelanlage. Der Boden ist mit Laminat ausgelegt. An der Ostseite befinden sich ein Holzelement mit zwei feststehenden Verglasungen und eine Türe, mit einem Glasfenster. Die Heizungsanlage besitzt offensichtlich Bestandsschutz und dürfte etwa 30 Jahre alt sein. Der ursprüngliche Kessel wurde bereits ausgetauscht. Ein Typenschild ist nicht erkennbar. Die Heizleitungen sind veraltet. In einem südlich liegenden Öltankraum gibt es drei Tanks aus Stahl, mit jeweils 1500 Liter Fassungsvermögen. Östlich liegt eine Diele. Die Beschreibung ist, wie vor. An der Südseite führt eine einläufige Holzterrappe in das EG. Nordwestlich liegt ein Wohnraum. Die Decke und die Wände sind mit Raufaser tapeziert. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. An der Südseite befindet sich eine kunststoffumkleidete Türzarge mit einem kunststoffbeschichteten Türblatt. An der Nordseite sind zwei Fenster, mit einem Drehkippschlag. Westlich ist ein ähnliches Fenster angeordnet. Östlich liegt ein weiterer Wohnraum. Die Ausstattung ist, wie vor. An der Nordseite führt eine Türe in den Garten. Weiterhin gibt es ein Fenster mit einem Drehkippschlag. Östlich sind etwa 1 m hoch Fliesen ausgeführt. Hier befindet sich augenscheinlich eine Vorrichtung für eine KÜcheneinrichtung. Südlich gibt es eine Türe, wie vor, mit einem feststehenden Glasfeld. Die Treppe in der Diele besitzt lichte Höhen zwischen den Trittstufen von 14 cm. Zulässig sind nur

12 cm. Auch das Treppengeländer besitzt teilweise übergroße Zwischenräume von bis etwa 28 cm, s. o. Nordöstlich liegt ein weiterer Wohnraum. Die Ausstattung ist, wie vor. An der Nordseite gibt es zwei Fenster mit einem Drehkippschlag und mit einem außen liegenden Rollladen. Die Heizkörper sind im gesamten Gebäude, wie vor, soweit erkennbar aus Stahl. Es grenzt ein Badezimmer an. Die Decke und die oberen Wandbereiche sind mit Raufaser tapeziert. Die unteren Wandbereiche sind bis in eine Höhe von etwa 1,5 m gefliest. An der Nordwestseite befindet sich eine Duschabtrennung, mit einer raumhohen Verfliesung. Die Badewanne besteht, soweit erkennbar, aus Stahl. Es gibt einen Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser. An der Südseite ist ein Sitzklosett mit Druckspülung. An der Ostseite sind zwei Fenster mit einem Drehkippschlag angeordnet. Der Fußboden ist gefliest. Südlich liegt ein kleiner Vorraum. Die Decke ist geputzt und gestrichen. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert. Im Übrigen ist die Ausstattung, wie vor. Östlich liegt eine Waschküche. Die Decke und die oberen Wandbereiche sind geputzt und gestrichen. Die unteren Wandbereiche sind zum Großteil gefliest. In der Südwestecke ist eine Dusche. Hier befinden sich bis in eine Höhe von etwa 1,8 m Fliesen. Die Dusche ist außer Betrieb. Im Raum gibt es an der Nordostseite einen Heizkörper. Der Fußboden ist gefliest und besitzt einen Bodeneinlauf. An der Ostseite befindet sich eine Türe ins Freie. Die Türe besitzt augenscheinlich keine entsprechende Klimaklasse als Außentüre. Südlich liegt ein Fenster mit einem Drehkippschlag. Westlich liegen Hausanschlussräume. Die Decke und die Wände sind mit Raufaser tapeziert. An der Südseite befindet sich ein einfach verglastes Kellerfenster aus Stahl. Die Wasserleitungen sind veraltet und ungedämmt. Auch die Elektroinstallation ist augenscheinlich veraltet. Eine Türe an der Nordseite besitzt eine Stahlkonstruktion. Der Fußboden besteht aus einem Zementestrich. In der Hausmitte befindet sich ein Lagerraum. Der Raum besitzt einen Vorraum und ist zur Diele hin, offen. Der Raum selbst ist mit einer Stahltüre und an der Südseite mit zwei Stahlfenstern mit Einfachverglasung ausgestattet. Der Boden besteht augenscheinlich aus Zementestrich.

Im EG wurden die Räumlichkeiten letztmalig etwa zehn Jahren erneuert. In der Bereichsmittle liegt eine Diele. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert. Die Wände sind mit Mustertapeten versehen. An der Südseite führt eine Treppe in das DG. Die Treppe besitzt den gleichen Aufbau, wie die Treppe vom UG zum EG. Der Fußboden ist mit

Teppich belegt. Nordwestlich liegt eine Küche. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert. Die Wände sind mit Mustertapeten versehen. Die Fensterbänke bestehen, soweit erkennbar, aus sog. Solnhofener Marmor. An der Nordseite befinden sich eine Balkontüre sowie ein Fenster mit einem Drehkippbeschlag und, wie vor, mit einem außenliegenden Rollladenkasten. Die Türe an der Südseite besitzt ein Glasfeld. Der Fußboden ist mit Teppich belegt. An der Ost- und an der Südseite gibt es eine Kücheneinrichtung. An der Westseite befindet sich ein Fenster, mit einem Drehkippbeschlag. Nördlich liegt ein Balkon. Der Balkon ist mit Betonfertigteilplatten belegt. In den Fugen gibt es starke Moosbildungen. Inwieweit der Bodenbelag noch wasserdicht ist, kann nicht geprüft werden. Das Geländer besteht an der Nord- sowie an der Ost- und an der Westseite aus einer Stahlkonstruktion. Das Geländer sei zum Zeitpunkt der Fenstererneuerung mit erstellt worden. Östlich liegt eine Speisekammer. Die Decke ist, soweit erkennbar, geputzt und gestrichen. Die Wände sind mit Tapeten versehen. Der Fußboden ist mit PVC belegt. An der Nordseite ist ein Fenster mit einem Drehkippbeschlag angeordnet.

Östlich liegt ein Kinderzimmer. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert. Die Wände sind mit Mustertapeten versehen. Der Fußboden ist mit PVC belegt. An der Nordseite befindet sich ein Fenster mit einem Drehkippbeschlag. Die Türe ist, wie vor. Östlich liegt ein WC. Die Decke ist geputzt und gestrichen. Die Wände sind mit Mustertapeten versehen. An der Westseite befindet sich ein Waschbecken, mit einem Fliesenschild. Östlich ist ein Fenster angeordnet. Es gibt ein Sitzklosett mit Druckspülung und ein Waschbecken mit Kaltwasser. Östlich liegt ein weiteres Kinderzimmer. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert. Die Wände sind mit Strukturpapeten versehen. Der Fußboden ist mit Teppich belegt. Östlich ist ein Fenster mit einem Drehkippbeschlag angeordnet. Westlich befindet sich eine Türe, mit einem feststehenden Glasfeld. Südlich liegt ein Badezimmer. Die Decke ist mit Holz bekleidet. Südlich sind zwei Waschbecken mit Kalt- und mit Warmwasser sowie ein Sitzklosett mit Druckspülung aufgestellt. Der Fußboden ist mit kleinen Mosaikfliesen versehen. Westlich ist eine Türe, mit einem feststehenden Glasfeld. Südlich liegt ein Schlafzimmer. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert. Die Wände sind mit Mustertapeten versehen. Der Fußboden ist mit Teppich belegt. An der Südseite sind zwei Fenster mit einem Drehkippbeschlag angeordnet.

Als Nachtrag zur Diele: An der Westseite befindet sich ein, mit Kacheln bekleideter Grundofen aus Stahl. Nach Angabe des V sei der Betrieb nicht mehr zulässig. Es müssten offensichtlich Filter oder Ähnliches eingebaut werden. Südlich liegt ein Wohnzimmer. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert. Die Wände sind mit Mustertapeten versehen. An der Nordwestseite steht der bereits beschriebene Kachelofen. An der Südseite gibt es an der Ostseite zwei Fenster mit einem Drehkippschlag. An der Westseite befinden sich eine Terrassentüre und ein feststehendes Glaselement sowie ein Fenster mit einem Drehkippschlag. Die außen liegende Terrasse ist mit einer Holzkonstruktion überdacht. Die Einfassungen bestehen an der Ost- und an der Südseite aus Betonelementen. Der Fußboden ist gefliest. Auf der Terrasse sind zwei aufgefrorene Heizkörper gelagert. An der Westseite sind zwei Fenster mit einem Drehkippschlag eingetreten. Der Fußboden ist, soweit erkennbar, mit PVC belegt.

Im **DG** wurden die Räumlichkeiten letztmalig vor etwa 15 Jahren erneuert. In der Bereichsmittle befindet sich eine Diele mit einem Treppenaufgang. Das Geländer und die Treppenstufen besitzen, wie vor, unzulässige Zwischenräume, als Öffnungen. Die Decke ist geputzt und gestrichen. Die Wände sind mit Mustertapeten versehen. An der Südwestseite befinden sich zwei Kaminputztürchen. Der Fußboden ist mit Teppich belegt. An der Süd- und an der Westseite befindet sich ein Dachraum. Der Dachraum ist im Decken- und im Dachschrägenbereich behelfsmäßig abgedeckt. Nach den derzeitigen Vorschriften ist die letzte Decke über den Wohnräumen entsprechend wärmezudämmen. Ob dies hier zutrifft, lässt sich nur zerstörend überprüfen. An der Ostseite befindet sich eine Stahltüre. An der Westseite sind zwei Fenster mit einem Drehkippschlag. An der Nord- und an der Südseite ist ein Dachliegefenster eingebaut. Die Türe in der Ostwand klemmt. Nördlich befindet sich ein Abstellraum. Die Dachschräge ist mit Holz bekleidet. Die Wände sind mit Strukturpapeten versehen. An der Nordseite ist ein Dachliegefenster aus Stahl, mit einer Einfachverglasung. Der Fußboden ist mit PVC belegt. Östlich liegt ein Wohnraum. Die Decke und die Dachschrägen sind mit Holz bekleidet. Auch die Abseiten sind mit Holz bekleidet. An der Ostseite befinden sich feststehende Verglasungen sowie zwei Fenster mit einem Drehkippschlag. Die Türen in der Westwand bestehen, soweit erkennbar, aus einem Holzfutter und sind furniert. Der Fußboden ist mit Teppich belegt. An der Nordwestseite ist ein Badezimmer. Die Decke und die Dachschrägen sind mit Holz

bekleidet. An der Nordseite ist ein Dachliegefenster mit einer Wärmedämmverglasung eingebaut. Im Raum gibt es einen Elektroboiler zur Wassererwärmung sowie eine Duschtasse, mit einer Abtrennung und ein Waschbecken mit Kalt- und mit Warmwasser. Weiterhin gibt es ein Sitzklosett mit einem Aufputzspülkasten. Nach Angabe des V sei der Boiler außer Betrieb.

Die **Ansichten und die Außenbereiche** wurden seit der Errichtung des Gebäudes nicht erneuert. Nach Angabe des V sei nach etwa 20 Jahren noch einmal eine Feinschicht aufgezogen worden. An der **Nordseite** ist die Ausstattung, wie bereits erwähnt. Der Balkon ist augenscheinlich nicht mehr vollständig und unfachgerecht abgedichtet. Im Sockelbereich löst sich zum Teil der Anstrich. Augenscheinlich ist der Anstrich unfachgerecht mit dampfdichten Anstrichen erfolgt. Die Fensterbänke bestehen aus Betonwerkstein. Die Umwegung und die Terrasse sind, soweit erkennbar, aus Muschelkalk. Im Übrigen findet eine gärtnerische Nutzung statt. Die Hauptfläche ist mit Gras bewachsen. Das Dach ist mit Ziegeln bedeckt. Die Ansichten und die Außenbereiche an der **Ostseite** sind, wie vor.

An der **Südseite** führt eine Ausgleichstreppe mit einem Muschelkalkbelag zu einer Umwegung. An der Westseite liegt ein Kellerzugang. An der Südostseite steht nördlich ein Holzanbau, als Lagerhalle. Die Eindeckung ist aus Blech. Beim Kellerzugang befindet sich ein Plattenbeleg, soweit erkennbar, aus Muschelkalk. An der Südostseite steht eine Doppelgarage. Die Decke besteht aus Beton. Die Wände sind geputzt und gestrichen. Der Fußboden ist aus einem Betonverbundestrich ausgeführt. An der Südseite sind zwei Stahlschwingtore eingebaut. Das westlich gelegene Schwingtor ist mit Handbetrieb zu öffnen. Das östlich gelegene Schwingtor ist mit Elektronik nachgerüstet und öffnet sich selbsttätig. Die Einfriedung an der Südseite besteht aus einer Thujenhecke. Die Außenbereiche und die Ansichten an der **Südseite** sind ähnlich, wie vor. Das Gelände fällt zum Gebäude hin, augenscheinlich im Baugrubenbereich AG, ab. Die beiden Kamine sind mit Blech bekleidet. Bei den Außenbereichen an der **Westseite** besteht die Einfriedung aus einem kunststoffbeschichteten Maschendrahtzaun. An der Nordseite verläuft eine Thujenhecke. Auch an der Südseite setzt sich die Thujenhecke fort. Die Zuwegung erfolgt über eine sechsstufige Ausgleichstreppe. Der Hausumgang ist mit Muschelkalkplatten belegt. Es ist ein Bodenablauf angeord-

net. Die Einfriedungen bestehen im Bereich des Gebäudes aus betonierten Mauern mit einer Muschelkalkabdeckung und mit einem Stahlgeländer. Zum Gebäude hin gibt es eine Ausgleichsstufe. Davor ist der Bereich zum Hauseingang hin zurückgesetzt und wettergeschützt.

Das Gebäude ist derzeit unbewohnt. Zum Zustand der Baulichkeiten siehe Bilder 1 bis 64.

3 Berechnungen

Sämtliche Maße werden den überlassenen Plänen entnommen.

Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

3.1 Brutto-Grundfläche (kurz: BGF)

Die Berechnung der BGF erfolgt nach der DIN 277/1987.

Wohnhaus

UG:	14,35 m	x	11,12 m	=	159,57 m ²
EG:	14,39 m	x	11,16 m	=	160,59 m ²
DG:	14,39 m	x	11,16 m	=	<u>160,59 m²</u>
					480,76 m²

Garage

$$6,50 \text{ m} \quad \times \quad 6,50 \text{ m} \quad = \quad \mathbf{42,25 \text{ m}^2}$$

3.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohnflächenangaben in den überlassenen Plänen werden übernommen:

UG:	rd. 75,00 m ²
EG:	rd. 127,00 m ²
DG:	<u>rd. 35,00 m²</u>
gesamt:	rd. 237,00 m²

4 Auswertung

Bodenwert

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

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Kitzingen beträgt der Bodenrichtwert für das, zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2022, € 150,00/m², einschl. Erschließung.

Grundstücksgröße	707 m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022	€ 150,00/m ² , einschl. Erschließung
Bodenwert:	707 m ² x € 150,00/m ² = € 106.050,00 rd. € 106.000,00

Sachwert

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)** sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, kurz: NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. NHK sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden, baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste, einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den NHK gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (kurz: BNK), insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Die NHK sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche,

wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

Die **Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV)** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der Sachwert der baulichen **Außenanlagen** und der sonstigen Anlagen wird, soweit er nicht vom Bodenwert miterfasst wird, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden (§ 21 (3) ImmoWertV).

Die **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)** ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Mit **Marktanpassungen (§ 14 ImmoWertV)** und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 14, Abs. 1). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur 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 ermittelt keine Sachwertfaktoren. Deshalb wird auf andere Datenquellen zurückgegriffen. Die Sachwertfaktoren werden in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und vom vorläufigen Sachwert ermittelt. Das

Sprengnetter Marktdatenportal nennt für das Bewertungsobjekt einen Sachwertfaktor von 1,31. Die Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage von zurückliegenden Verkäufen ermittelt. Aufgrund der aktuell gestiegenen Kreditzinsen ist ein Rückgang der Nachfrage nach Immobilien festzustellen. Deshalb ist ein geringfügiger Abschlag auf den vorgenannten Sachwertfaktor gerechtfertigt.

Wir schätzen den Sachwertfaktor zum Stichtag auf 1,25.

Sachwert Wohnhaus

Wertermittlungsstichtag:		15.02.2023
Baujahr:	fiktiv *)	1973
Gesamtnutzungsdauer:		70 Jahre
Alter:		50 Jahre
Restnutzungsdauer:		20 Jahre
BGF:	rd.	481 m ²
Standardstufe:		3
NHK (2010):		€ 850,00/m ²
Baupreisindex (2010 = 100):		172,00
NHK zum Stichtag:		€ 1.462,00/m ²
Außenanlagen:		3 %
Alterswertminderung linear:		71 %
Gebäudeherstellungswert		
481 m ²	x	€ 1.462,00/m ²
		= <u>€ 703.222,00</u>
zuzüglich besondere Bauteile		= €
zuzüglich Außenanlagen		3 % = <u>€ 21.096,66</u>
Gebäudeherstellungswert, einschl. BNK		= € 724.318,66
abzüglich Alterswertminderung		71 % = <u>€ 514.266,25</u>
		= € 210.052,41
Gebäudesachwert zum Stichtag, gerundet		€ 210.000,00

*) wegen der durchgeführten Modernisierungen und Instandsetzungen

Sachwert Garage

Wertermittlungsstichtag:		15.02.2023
Baujahr:	fiktiv	1973
Gesamtnutzungsdauer:		70 Jahre
Alter:		50 Jahre
Restnutzungsdauer:		20 Jahre
BGF:	rd.	42 m ²
Standardstufe:		
NHK (2010):		€ 400,00/m ²
Baupreisindex (2010 = 100):		172,00
NHK zum Stichtag:		€ 688,00/m ²
Alterswertminderung linear:		71 %

Gebäudeherstellungswert

42 m ²	x	€ 688,00/m ²	=	€	<u>28.896,00</u>
Gebäudeherstellungswert einschl. BNK			=	€	28.896,00
abzüglich Alterswertminderung		71 %	=	€	<u>20.516,16</u>
			=	€	8.379,84

Gebäudesachwert zum Stichtag, gerundet € **8.000,00**

Zusammenfassung Sachwert

Gebäudesachwert Wohnhaus		€	210.000,00
+ Gebäudesachwert Garage		€	<u>8.000,00</u>
		€	218.000,00
+ Bodenwert		€	<u>106.000,00</u>
Vorläufiger Sachwert		€	324.000,00
Marktanpassungsfaktor	1,25		
marktangepasster vorläufiger Sachwert		€	405.000,00
abzüglich bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		€	15.000,00
zuzüglich bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		€	<u>0,00</u>
		€	390.000,00
Grundstückssachwert zum Stichtag, gerundet		€	390.000,00

Ertragswertverfahren

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

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 (§ 19 (1) ImmoWertV).

Die **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 (§ 19 (2) ImmoWertV).

Die **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 (§ 19 (2) ImmoWertV).

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 (2) ImmoWertV).

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 (§§ 17 bis 20) abzuleiten (§ 14(3) ImmoWertV).

Als **Restnutzungsdauer** ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Ertragswert

Wertermittlungsstichtag: 15.02.2023

Baujahr: fiktiv 1973

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Alter: 50 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Mietausfallwagnis: 2 %

Gewählter Liegenschaftszins: 2,50 %

Vervielfältiger gemäß Anlage

zu § 16 Abs. 3 WertV: rd. 15,59

Bodenwert: € 106.000,00

Rohrertrag/Monat

rd. 237 m² x € 8,50/m² *) = € 2.014,50

Jahresrohertrag 12 x € 2.014,50

= € 24.174,00

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

1 Wohnung x € 280,00/Wohnung = € 280,00

Instandhaltungskosten:

rd. 237 m² x € 10,00/m² = € 2.370,00

Mietausfallwagnis:

2 % aus € 24.174,00 = € 483,48

Bewirtschaftungskosten gesamt: € 3.133,48

Grundstücksreinertrag € 21.040,52

abzüglich Bodenertragsanteil

2,50 % von € 106.000,00 = € 2.650,00

Gebäudeertragsanteil € 18.390,52

*) geschätzt ortsüblich

x Vervielfältiger 15,59	= €	286.708,21
abzüglich Baumängel bzw. Reparaturstau	€	15.000,00
zuzüglich Bodenwert	€	<u>106.000,00</u>
	€	377.708,21
Grundstücksertragswert zum Stichtag, gerundet	€	378.000,00

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.

Wertermittlung

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

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 BGF mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung verringert. Der durchschnittliche m²-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Wert R 2002 (NHK 2000) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen und BNK werden gesondert berechnet.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, 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.

Zusammenfassung

Das, zu bewertende Objekt, ist ein Einfamilienhaus. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt. Das Ertragswertverfahren wird informativ zur Wertfindung hinzugezogen und stützt den marktangepassten Sachwert.

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

rd. € 390.000,00.

Leinach, 26. April 2023

Martin Oestemer, Baumeister

5 Anlagen

5.1 Lageplan, unmaßstäblich;
siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 4



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

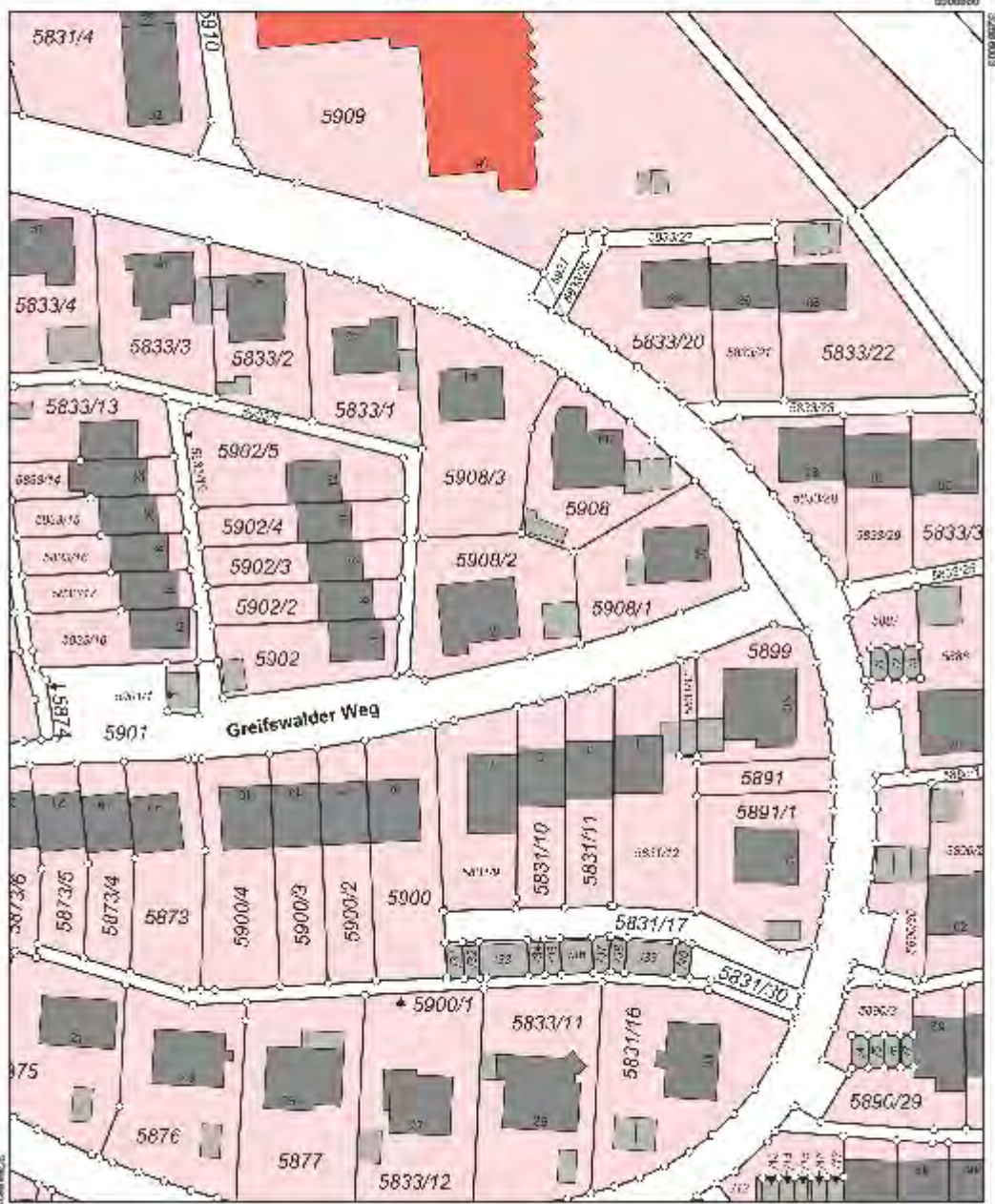
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 21.04.2023

Flurstück: 5908/2
Gemarkung: Kitzingen

Gemeinde: Große Kreisstadt Kitzingen
Landkreis: Kitzingen
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 Meter

Verfügung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

5.2 Auszug aus dem Altlastenkataster; siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 7



Umwelt, Natur und Landschaftspflege
Landratsamt Kitzingen

Landratsamt Kitzingen - Kaiserstraße 4 - 97318 Kitzingen

Oestemer GmbH Sachverständigenring
Am Riedberg 23
97274 Leinach

OESTEMER
GMBH

25. April 2023

EING.
So St

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Sabine Laumer-Arnoldt

Gebäude-/Zimmer-Nr. 7.73.11

Telefon +49 (9321) 928-6204

Telefax +49 (9321) 928-6299

Sabine.Laumer-Arnoldt@kitzingen.de

www.kitzingen.de

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
Z K 80/22

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
62-1783.1

Kitzingen,
25.04.2023

Vollzug des Bodenschutzrechts:

Auskunft aus dem Kataster nach Art. 3 BayBodSchG mit Kostenbescheid

Objekt: Fl. Nr. 5908/2 der Gemarkung Kitzingen, Greifswalder Weg 2, 97318 Kitzingen

Eigentümer: Eigentümergemeinschaft Leynar/Thauer/Grocholl

Anlage: 1 Kostenrechnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage teile ich mit:

Das Flurstück 5908/2 der Gemarkung Kitzingen, Greifswalder Weg 2, 97318 Kitzingen, ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Konkrete Hinweise auf Altlasten liegen uns nicht vor.

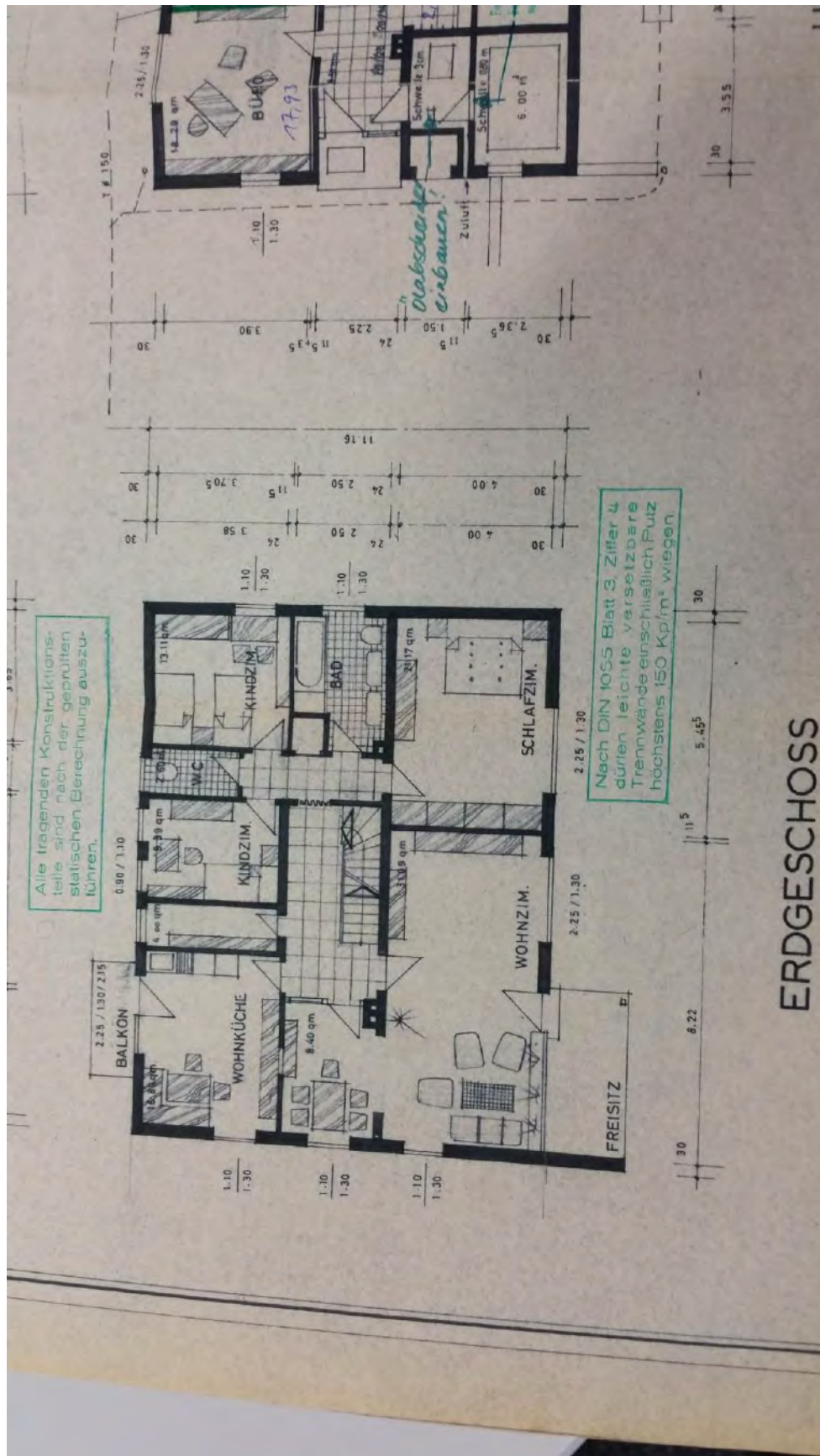
Bitte beachten Sie, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Wir erheben eine Gebühr in Höhe von 20,00 EUR.

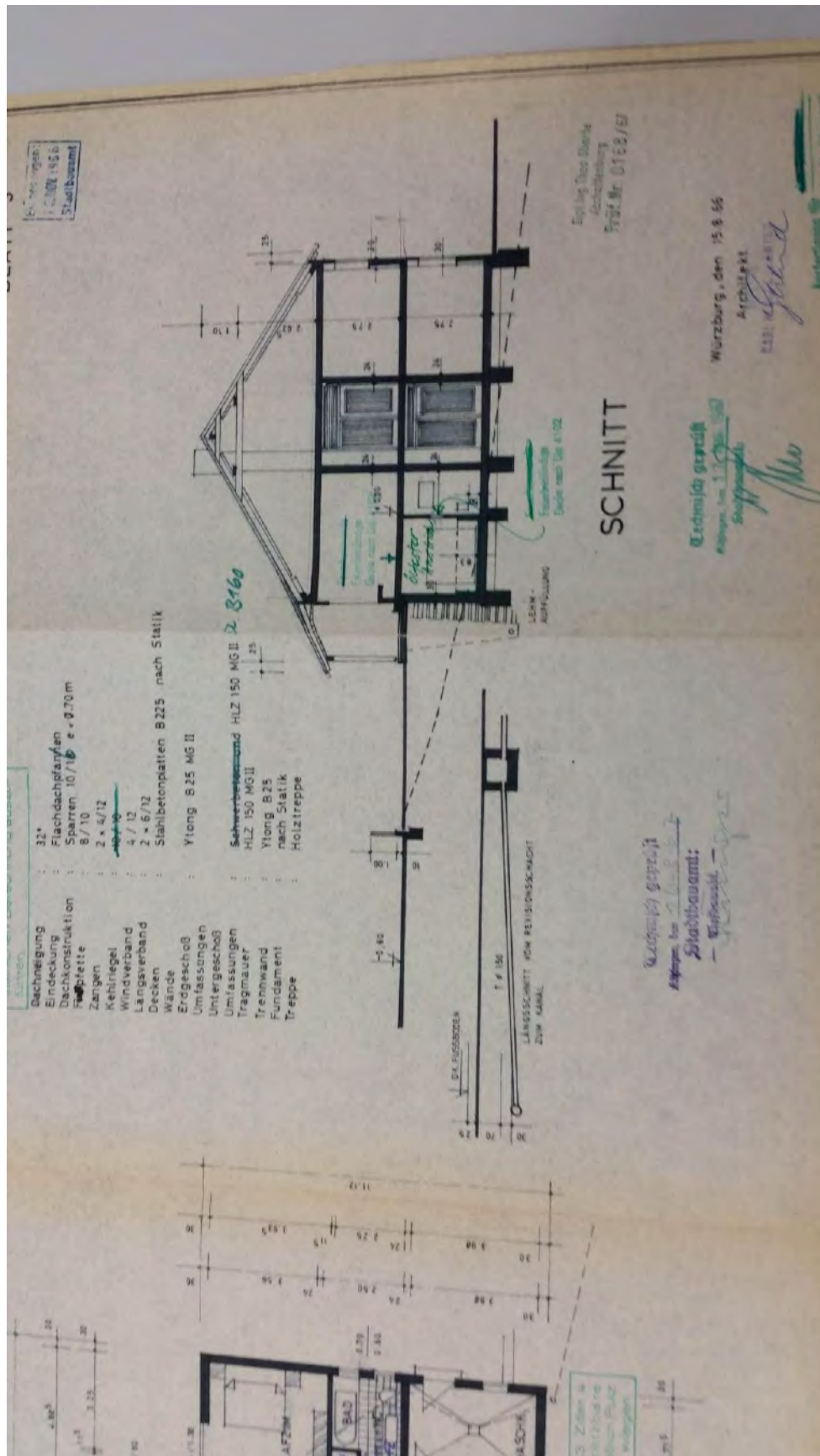
Die Kosten (Gebühren und Auslagen) hat die Oestemer GmbH Sachverständigenring, Am Riedberg 23, 97274 Leinach, zu tragen, da sie die Auskunft aus dem Altlastenkataster beantragt hat.

Öffnungszeiten	Mo-Fr 08:00-12:00, Mo u. Di 13:00-15:30 Uhr, Do 13:00-17:00 Uhr	Terminvereinbarungen auch außerhalb
Servicezeiten	Mo-Do 08:00-08:30, 11:30-12:00, 13:00-14:00 Uhr, Fr 08:00-08:30 Uhr	der Öffnungszeiten möglich!
Konten der	Sparkasse Mainfranken Würzburg, IBAN DE37 7905 0000 0042 0690 54, BIC BYLADEM15WU	
Kreiskasse	Fürstlich Castell'sche Bank, IBAN DE09 7903 0001 0001 0003 00, BIC FUCEDE77XXX	

5.3 Fortsetzung, EG



5.3 Fortsetzung, Schnitt



5.4 Bilder



Bild 1



Bild 2

5.4 Fortsetzung



Bild 3

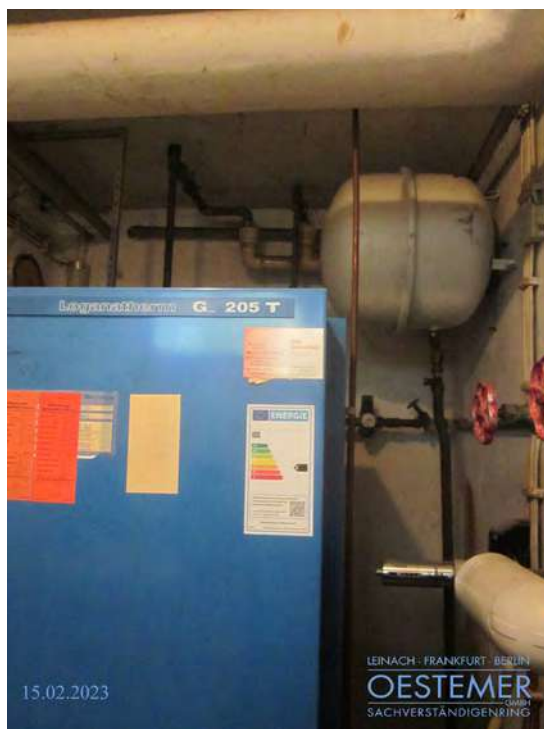


Bild 4

5.4 Fortsetzung



Bild 5



Bild 6

5.4 Fortsetzung



Bild 7



Bild 8

5.4 Fortsetzung



Bild 9



Bild 10

5.4 Fortsetzung



Bild 11



Bild 12

5.4 Fortsetzung



Bild 13



Bild 14

5.4 Fortsetzung



Bild 15



Bild 16

5.4 Fortsetzung



Bild 17



Bild 18

5.4 Fortsetzung



Bild 19



Bild 20

5.4 Fortsetzung



Bild 21



Bild 22

5.4 Fortsetzung



Bild 23



Bild 24

5.4 Fortsetzung



Bild 25



Bild 26

5.4 Fortsetzung



Bild 27



Bild 28

5.4 Fortsetzung



Bild 29



Bild 30

5.4 Fortsetzung



Bild 31



Bild 32

5.4 Fortsetzung



Bild 33



Bild 34

5.4 Fortsetzung



Bild 35



Bild 36

5.4 Fortsetzung



Bild 37



Bild 38

5.4 Fortsetzung



Bild 39



Bild 40

5.4 Fortsetzung



Bild 41



Bild 42

5.4 Fortsetzung



Bild 43



Bild 44

5.4 Fortsetzung



Bild 45



Bild 46

5.4 Fortsetzung



Bild 47



Bild 48

5.4 Fortsetzung



Bild 49



Bild 50

5.4 Fortsetzung



Bild 51



Bild 52

5.4 Fortsetzung



Bild 53



Bild 54

5.4 Fortsetzung



Bild 55



Bild 56

5.4 Fortsetzung



Bild 57



Bild 58

5.4 Fortsetzung



Bild 59



Bild 60

5.4 Fortsetzung



Bild 61



Bild 62

5.4 Fortsetzung



Bild 63



Bild 64