

---

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  
Am Rosengarten 6  
97337 Dettelbach**

**Nr. 1113 / 24**



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
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.....	8
3.3 Gebäudekonstruktion.....	8
3.4 Ausstattung.....	9
4. Berechnungen.....	19
4.1 Brutto-Grundfläche.....	19
4.2 Wohnfläche.....	20
5. Wertermittlung.....	21
6. Bodenbewertung.....	22
7. Sachwertverfahren.....	23
7.1 Sachwert.....	27
8. Ertragswertverfahren.....	28
8.1 Ertragswert.....	29
9. Verkehrswert.....	30
10. Anlagen.....	31

## 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 81/24
- 1.2 Objektart: Wohnhaus
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 11.02.2025
- 1.6 Qualitätsstichtag: 11.02.2025
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 24.10.2024:  
  
Grundbuch von Dettelbach,  
Blatt 4.199  
  
Bestandsverzeichnis:  
  
Flurstück: 345  
  
Am Rosengarten 6,  
Gebäude- und Freifläche  
  
Grundstücksgröße: 70 m<sup>2</sup>

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Kein Eintrag

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

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

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht:

Grundbuchauszug

Durch den Eigentümer:

Aufmaßpläne mit Flächenangaben

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

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 11.02.2025 statt.

Teilnehmer:

Der Eigentümer  
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:

Laut Auskunft des Eigentümers ist ein Zimmer im Erdgeschoss vermietet.  
Das übrige Wohnhaus wird vom Eigentümer genutzt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland: Bayern

Kreis: Kitzingen

Ort: Dettelbach

Wohnlage: Gute Wohnlage

Verkehrsanbindung: Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

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

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße: 70 m<sup>2</sup>

Straßenfront: ca. 6 m

Zuschnitt:	Nahezu rechteckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Durchgangsverkehr. Ca. 80 m südlich des Grundstücks verläuft erhöht eine Bundesstraße.
Besonderheiten:	Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut.

### 2.3 Erschließung

Art der Straße:	Schmale Erschließungsstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Befestigung mit Natursteinpflaster, keine Gehsteige.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

### 2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Es handelt sich um kein Einzeldenkmal, das Grundstück liegt jedoch im Bereich des denkmalgeschützten Altstadtensembles der Stadt Dettelbach.
----------------	--

Bebauungsplan:	Laut den vorliegenden Unterlagen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und somit im Bereich § 34 BauGB.
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:	Zweigeschossiges Wohnhaus, geringfügig unterkellert, mit teilausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden.
Baujahr:	Vermutlich 18. Jahrhundert.

Modernisierung: Laut Auskunft des Eigentümers wurden durch den Vorbesitzer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und auch nach dem Erwerb durch den aktuellen Eigentümer.

U.a. wurden neu Fenster eingebaut und die verputzte Fassade freigelegt.

### 3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kriechkeller in Teilbereichen:
Erdgeschoss:	Wohnraum, Bad, Küche
Obergeschoss:	Wohnraum, Schlafzimmer
Dachgeschoss:	Speicher zum Ausbau vorbereitet
Spitzboden:	Speicher zum Ausbau vorbereitet

### 3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Bruchstein-Mauerwerk
Kellerdecke:	Massivdecke (Kappendecke)
Umfassungswände:	Bruchstein-Mauerwerk, Fachwerk mit Lehmausfachung
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Treppe vom KG zum EG:	Steile Treppe aus Naturstein-Blockstufen
Treppe vom EG zum OG:	Gestemmte Holztreppe

Treppe vom OG zum DG und Spitzboden:	Steile einfache gestemmte Holzterappe
Fassade:	Bruchstein-Sichtmauerwerk, Fachwerk sichtbar
Sockel:	Bruchstein-Mauerwerk
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Kamin:	Gemauert
Hauseingang:	Holzhaustüre
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (aus ca. 2009)
Innentüren:	Spantüren mit Holzfurnier

### 3.4 Ausstattung

#### Erdgeschoss

##### 3.4.1 Zimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

##### 3.4.2 Bad

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen bis 1,40 m Höhe, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation:	Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

### 3.4.3 Küche

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

### 3.4.4 Flur

Bodenbelag:	PVC, Fliesen
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

### Obergeschoss

### 3.4.5 Flur

Bodenbelag:	Weichholz-Dielen
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

### 3.4.6 Schlafen

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

### 3.4.7 Wohnen

Bodenbelag:	Weichholz-Dielen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

### 3.4.8 Installation

Baujahr Heizkessel:	ca. 1993
Bauart Heizkessel:	Gastherme
Erneuerung der Heizung:	Kesselerneuerung
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung über Gastherme.
Zustand der sichtbaren Leitungen:	Bauzeitgemäß
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Besonderheiten:	Im Kriechkeller befinden sich noch ein alter Ölheizkessel sowie ein alter Heizöltank. Ob noch Altöl zu entsorgen ist wurde nicht überprüft.

### 3.4.9 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 keine sichtbaren Baumängel bzw. Bauschäden.

Reparaturstau:

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

Zum Besichtigungszeitpunkt kein sichtbarer Reparaturstau.

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

Belichtung und Besonnung:

Durch die einseitige Grenzbebauung leicht eingeschränkte Belichtung und Besonnung.

Grundrissgestaltung:                      Funktional

### 3.4.10 Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut.

Ver- und Entsorgungsleitungen:      Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.







Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	<p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; klein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p>	23
Dach	<p>Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dämmung</p>	<p>einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p>	<p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p>	<p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p>	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, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettensetzen); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe 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 tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gästewc, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gästewc; 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, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, HybridSysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattungen	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 Fernseh-anschlüsse	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

Auf Grund fehlender Bemaßung der überlassenen Pläne wird die Brutto-Grundfläche aus dem digitalen Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung gemessen.

##### 4.1.1 Wohnhaus

EG: rd. 52,00 m<sup>2</sup>

OG: rd. 52,00 m<sup>2</sup>

DG: rd. 52,00 m<sup>2</sup>

**rd. 156,00 m<sup>2</sup>**

4.2 Wohnfläche

Laut überlassenem Aufmaßplan des Eigentümers.

EG:	Windfang:	1,88 m <sup>2</sup>
	Flur:	4,80 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen:	15,42 m <sup>2</sup>
	Kochen:	5,37 m <sup>2</sup>
	Bad:	5,42 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		<b>32,89 m<sup>2</sup></b>
OG:	Flur:	6,41 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	9,68 m <sup>2</sup>
	Schlafen:	18,68 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		<b>34,77 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>67,66 m<sup>2</sup></b>
	<b>Teilausgebaute Fläche im DG:</b>	<b>37,31 m<sup>2</sup></b>
	<b>Mögliche Nutzfläche im Spitzboden:</b>	<b>20,57 m<sup>2</sup></b>

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 zur Plausibilisierung hinzugezogen.

6. Bodenbewertung

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

Laut Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses beim Landkreis Kitzingen beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2024, € 90,00/m<sup>2</sup> inkl. Erschließung.

Grundstücksgröße: 70 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert  
zum Stichtag 01.01.2022: € 90,00 /m<sup>2</sup> inkl. Erschließung

**Bodenwert:** 70 m<sup>2</sup> x € 90,00 /m<sup>2</sup> = **€ 6.300,00**

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	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Summe	20	7,0

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 berücksichtigt in der die Maßnahme ausgeführt wurde.

Je länger die Maßnahme zurückliegt, desto geringer die Punktzahl.

Es handelt sich um eine mittlere Modernisierung die zu unterschiedlichen Zeiten durchgeführt wurde.

Dadurch verlängert sich die Nutzungsdauer.

Als fiktives Baujahr wird 1980 angenommen.

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					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,2	0,8			11
Innenwände und Innentüren			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.12 modifiziert*	600 €/m <sup>2</sup> BGF	665 €/m <sup>2</sup> BGF	760 €/m <sup>2</sup> BGF	910 €/m <sup>2</sup> BGF	1.103 €/m <sup>2</sup> BGF
---	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	165	€/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	107	€/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	82	€/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Innentüren	84	€/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	84	€/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	38	€/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	68	€/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	60	€/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	43	€/m <sup>2</sup> BGF

Summe Kostenkennwerte	<b>730</b>	€/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	<b>730</b>	€/m <sup>2</sup> BGF

\*) wegen Teilausbau DG

### 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.

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.

Auf Grund der räumlichen Nähe und der strukturellen Ähnlichkeiten der Landkreise Würzburg und Kitzingen können die Faktoren für den Landkreis Würzburg als Ausgangswerte für den Landkreis Kitzingen herangezogen werden.

Bei der Annahme des vorläufigen Sachwerts und des Bodenrichtwerts konnte der Gutachterausschuss wegen einer zur geringen Datenmenge keine Faktoren ermitteln.

Der Sachwertfaktor wird deshalb geschätzt. Dabei wird berücksichtigt, dass preisgünstiger Wohnraum gut nachgefragt ist.

7.1 Sachwert Wohnhaus

Wertermittlungsstichtag:	11.02. 2025
Baujahr fiktiv:	1980
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	45 Jahre
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd. 156 m <sup>2</sup>
Standardstufe:	3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 730,00 /m <sup>2</sup>
Baupreisindex (2010 = 100):	184,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.343,20 /m <sup>2</sup>
Außenanlagen:	2 %
Alterswertminderung linear:	56 %
Bodenwert:	€ 6.300,00
Marktanpassungsfaktor:	1,50

Gebäudeherstellungswert

156 m <sup>2</sup>	x	€ 1.343,20 /m <sup>2</sup>	=	€	209.539,20
zuzüglich besonderer Bauteile					€
zuzüglich Außenanlagen					2 % = € 4.190,78
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK					€ 213.729,98
abzüglich Alterswertminderung					56 % = € 119.688,79
					€ 94.041,19
zuzügl. Bodenwert					€ 6.300,00
vorläufiger Sachwert					€ 100.341,19
marktangepasster vorläufiger Sachwert:					€ 150.511,79
abzüglich bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale					€ 5.000,00
					€ 145.511,79

**Grundstücksachwert zum Stichtag** **rd. € 146.000,00**

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:		11.02. 2025
Baujahr fiktiv:		1980
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Alter:		45 Jahre
Restnutzungsdauer:		35 Jahre
Mietausfallwagnis:		2 %
Gewählter Liegenschaftszins:		1,50 %
Vervielfältiger gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV:	rd.	27,08
Bodenwert:		€ 6.300,00
<b>Rohrertrag/Monat</b>		
rd. 68 m <sup>2</sup>	x	€ 8,00 /m <sup>2</sup>
		= € 544,00
<b>Jahresrohertrag</b>		
	12 x	€ 544,00
		= € 6.528,00
<b>Bewirtschaftungskosten</b>		
Verwaltungskosten:		
1 Einh.	x	€ 300,00 /Einh.
		= € 300,00
Instandhaltungskosten:		
rd. 68 m <sup>2</sup>	x	€ 10,00 /m <sup>2</sup>
		= € 680,00
Mietausfallwagnis:		
2% aus	€ 6.528,00	= € 130,56
Bewirtschaftungskosten gesamt:		
		€ 1.110,56
<b>Grundstücksreinertrag</b>		
		€ 5.417,44
abzüglich Bodenertragsanteil		
1,50% von	€ 6.300,00	= € 94,50
<b>Gebäudeertragsanteil</b>		
x Vervielfältiger	27,08	= € 144.145,22
abzüglich Baumängel bzw. Reparaturstau		
		€ 5.000,00
zuzüglich Bodenwert		
		€ 6.300,00
		<u>€ 145.445,22</u>
<b>Grundstücksertragswert zum Stichtag</b>	<b>rd.</b>	<b>€ 145.000,00</b>

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. € 145.000,00.**

Würzburg, den 12.03.2025

Winfried Werrlein  
Architekt und Sachverständiger



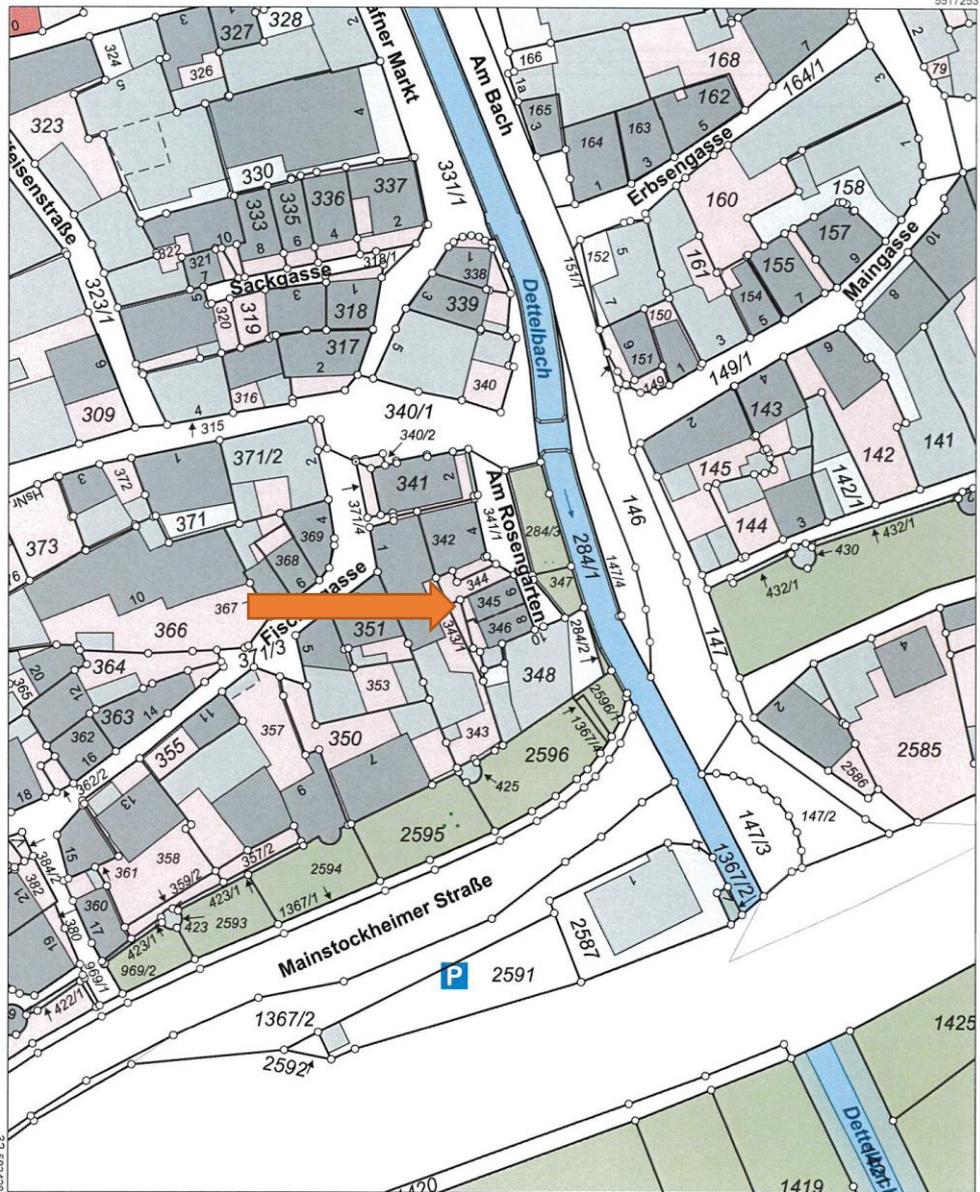
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Würzburg - Außenstelle Kitzingen -  
Ritterstraße 25  
97318 Kitzingen

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 19.12.2024

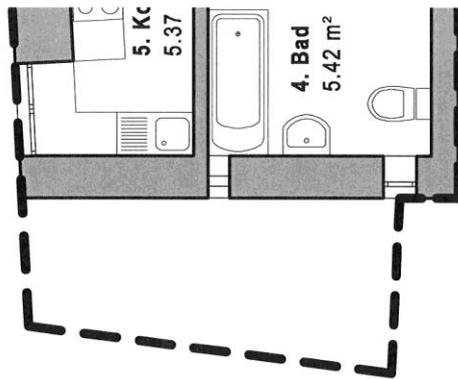
Flurstück: 345  
Gemarkung: Dettelbach

Gemeinde: Dettelbach  
Landkreis: Kitzingen  
Bezirk: Unterfranken

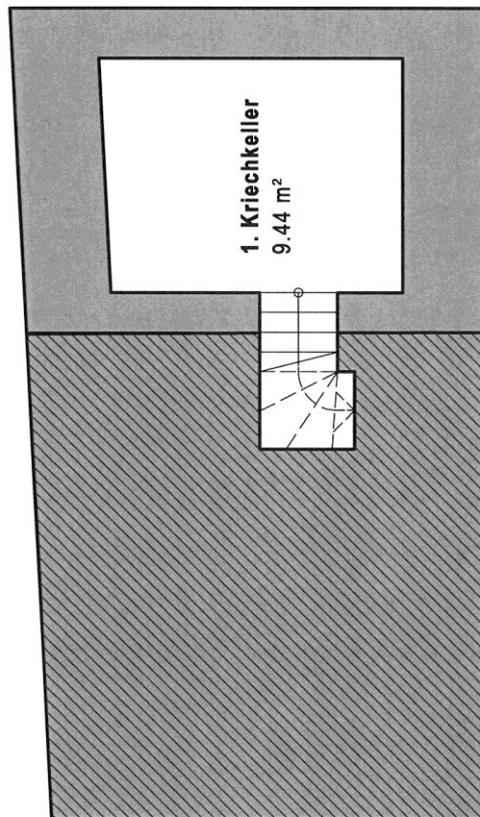


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

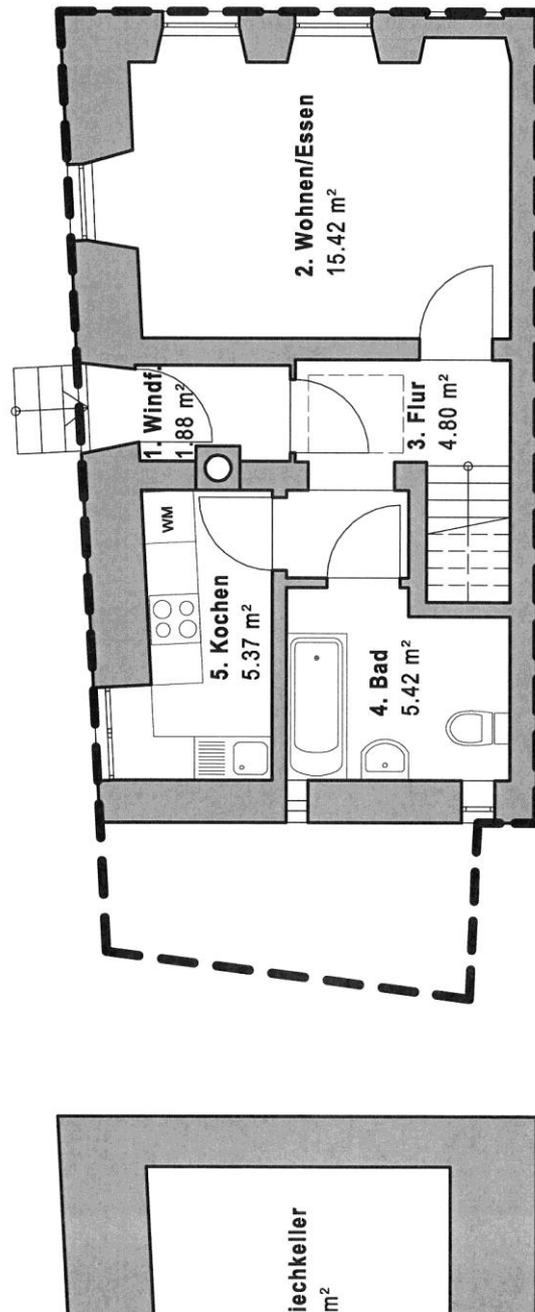
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



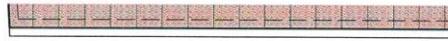
**ERDGES**



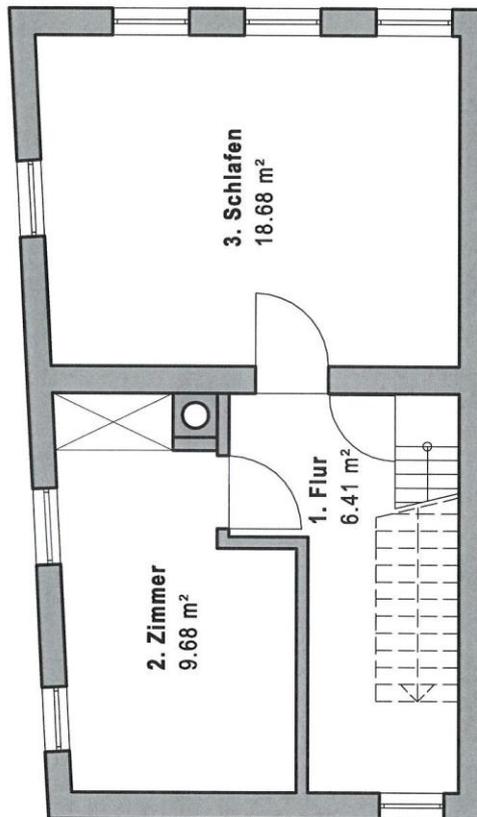
**KELLERGESCHOSS**



**ERDGESCHOSS**



┌



**OBERGESCHOSS**

