
Architekt Otto Kurt Laumer
Otto-Hahn-Strasse 4 97230 Estenfeld

Kurzinformation

Haftungsausschluss

Diese Darstellung dient lediglich zur Kurzinformation.
Auf das beim Amtsgericht vorliegende Gesamtgutachten wird ausdrücklich hingewiesen.

Verkehrswertschätzung

für das Vollstreckungsgericht Würzburg

Az.: 2 K 87/24



Flurstück 747

Allerseeweg 14 97204 Würzburg
3 - Zimmer Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz
Erstellung um 1972

Verkehrswert zum 14.02.2025:
Wohnung Nr. 49: 243.000,00 €

Inhalt:

1.	Allgemeine Angaben	Blatt 3/4
2.	Arbeitsgrundlagen	Blatt 5
3.	Grund- u. Bodenbeschreibung	Blatt 6/7
3.1.1	Ortslage (Makrolage)	Blatt 6
3.1.2	Wohnlage (Mikrolage)	Blatt 6/7
3.3	Grundstück	Blatt 8
4.	Gebäudebeschreibung	Blatt 8/12
4.1	Allgemeine Baubeschreibung	Blatt 8/9
4.2	Rohbau, Allgemeinbereich	Blatt 10
4.3	Ausbau WE 49	Blatt 11
4.4	Außenanlagen	Blatt 11
4.5	Gebäudetechnische Maße und Flächen	Blatt 12
5.	Bewertung Allgemein	Blatt 13/14
5.1	Ermittlung des Grundwertes	Blatt 15
5.2	Bewirtschaftungskosten, LSZ etc.	Blatt 16/19
5.3	Ermittlung des Ertragswertes	Blatt 20/21
5.5	Gesamtwürdigung/Zusammenfassung	Blatt 22
6.	Schlussbemerkung	Blatt 23
7.	Anlagen	Blatt 24/50
7.1	Bilder	Blatt 24/26
7.2	Lagepläne	Blatt 27/29
7.3	Grundrisse, Schnitte, Ansichten	Blatt 30/38
7.4	Energieausweis	Blatt 39/42
7.5	Betriebskostenabrechnung	Blatt 43/46
7.6	Makrolage	Blatt 47
7.7	Mikrolage	Blatt 48/49
7.8	Luftbild	Blatt 50

1. Allgemeine Angaben

Objekt:	3-Zimmer Eigentumswohnung	
Nutzung:	zum Zeitpunkt der Besichtigung selbstgenutzt	
Ort:	Gemarkung Höchberg, Allerseeweg 14, Flur Nr.: 747	
Eigentümer:	-----	
Objektverwalter:	Pfertner Immobilienverwaltung GmbH Prymstraße 3, 97070 Würzburg	
Grundstücksfläche:	Flur Nr.: 747	4691 m ²
Nutzungsart:	Wohnbebauung	
Auftraggeber:	Amtsgericht Würzburg –Vollstreckungsgericht Ottostraße 5, 97070 Würzburg	
Auftrag erteilt am:	22.01.2025	
Wohnungsgrundbuch:	Amtsgericht Würzburg Wohnungsgrundbuch von Höchberg, Band 123, Blatt: 5504, 248/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 747, Am Allerseeweg, Baugelände zu 4691 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49 des Aufteilungsplanes; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 122 Blatt 5460 mit 5494, Band 123 Blatt 5495 mit 5529 und Band 124 Blatt 5530 mit 5538) gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 2. Dezember 1971 Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 117 Blatt 5310 hierher übertragen. Eingetragen 20. Januar 1972 Genaue Ausführungen sind dem Komplettauszug zu entnehmen. Die II. und III. Abteilung bleibt bei den Ermittlungen des Verkehrswertes unberücksichtigt.	

Denkmalschutz: zur Zeit keine Eintragung in die Denkmalschutzliste

Altlasten: zur Zeit keine Eintragung ins Altlastenverzeichnis

Wertermittlungstichtag/
Besichtigung: 14.02.2025

Teilnehmer am Ortstermin: -----
Herr Otto Kurt Laumer

2. Arbeitsgrundlagen

- Lageplan 1: 1000
- Zeitnaher Wertvergleich entsprechender Grundstücke
- Bodenrichtwertkarte
- Wertermittlungsrichtlinien u. -verordnungen
- Eigene Feststellungen anlässlich Ortsbesichtigung vom 14.02.2025
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Wohnungsgrundbuchauszug vom 30.12.2024
- Eingabe/Teilungsplan
- Teilungserklärung Notariat Hamm vom 4. November 1971
- Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung
- Energieausweis vom 05.03.2018
- Hausgeldabrechnung 2022, 2023, Hausverwaltung Pfertner
- Wirtschaftsplan 2025
- Einzelwirtschaftsplan 2025
- Beschlussammlung vom 22.01.2025

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Ortslage (Makrolage)

Höchberg liegt etwa 4 Kilometer westlich des Zentrums von Würzburg. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Würzburg –dem Regierungssitz von Unterfranken, Universitätsstadt und wirtschaftliches und kulturelles Zentrum mit rund 130.000 Einwohnern –macht Höchberg besonders attraktiv.

Die Gemeinde profitiert von ihrer reizvollen Lage am Rande des Maintals, direkt angrenzend an das Würzburger Stadtgebiet. Besonders die Nähe zu Sehenswürdigkeiten wie der Festung Marienberg, der historischen Altstadt und den vielfältigen kulturellen Einrichtungen in Würzburg verleiht Höchberg einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Höchberg liegt äußerst verkehrsgünstig:

- **Bundesstraße B27:** Verbindet Fulda über Würzburg mit Tauberbischofsheim und Heilbronn
- **Bundesstraße B8:** Verläuft durch Würzburg in Richtung Aschaffenburg und Nürnberg
- **Autobahn A3 (Frankfurt – Nürnberg):** Anschlussstelle Würzburg-West in wenigen Fahrminuten erreichbar
- **Autobahn A81 (Würzburg – Heilbronn – Stuttgart):** Verbindung in südliche Wirtschaftszentren
- **ICE-Knotenpunkt Würzburg Hbf:** Nationale Fernverbindungen in alle Richtungen (z. B. Frankfurt, München, Berlin)

Diese hervorragende Lage macht Höchberg sowohl für Pendler als auch für Unternehmen mit attraktiv. Mit rund 9.500 Einwohnern zählt Höchberg zu den größten Umlandgemeinden Würzburgs und begehrten Wohnort und Wirtschaftsstandort in der Region.

3.2 Wohnlage (Mikrolage)

Höchberg grenzt direkt an die Stadtteile Zellerau und Mainviertel an und bietet dadurch die positive Verbindung zwischen urbaner Nähe und naturnaher Umgebung. Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Verschiedene Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister im Ortszentrum und Gewerbegebiet
- **Bildungseinrichtungen:** Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Musikschule; weiterführende Schulen in Würzburg gut erreichbar
- **Gesundheitsversorgung:** Apotheken, Allgemein- und Facharztpraxen vor Ort; Kliniken im nahen Würzburg
- **ÖPNV:** Dichte Busverbindung mit direktem Anschluss an das Stadtbusnetz Würzburgs (u. a. Linien 18 und 19)

- **Freizeit & Erholung:** Schwimmbad, Sportanlagen, Naherholungsgebiete wie der Guttenberger Wald und Radwege entlang des Mains
- **Gemeindeleben:** Aktives Vereinswesen, regelmäßige kulturelle Veranstaltungen und eine lebendige Ortsgemeinschaft

Mit seiner starken Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr, seiner naturnahen Lage und seinem vollständigen Infrastrukturangebot bietet Höchberg ideale Voraussetzungen für Wohnen, Arbeiten und Leben in unmittelbarer Nähe zur Stadt Würzburg.

Die Gemeinde Höchberg besteht aus zwei Ortsteilen:

- **Altort Höchberg:** Der historische Ortskern mit gewachsener Wohnbebauung, Kirche, Rathaus, kulturellen Einrichtungen und Nahversorgung.
- **Hexenbruch:** Ein in der Nachkriegszeit entwickeltes Wohngebiet, mit modernen Wohnformen, Einfamilienhäuser, Kindergärten und Schulen sowie Grünflächen.

Die Durchmischung aus Altbestand, Neubaugebieten und vielfältigen sozialen Strukturen sorgt für ein lebendiges und familienfreundliches Gemeindebild.

3.3 Grundstück

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Höchberg, im Ortsteil Hexenbruch.

Das direkte und nähere Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, guten Wohnlage, die durch nahe Parkflächen und die damit verbundene hohe Wohnqualität überzeugt.

Öffentliche Verkehrsmittel, insbesondere Bushaltestellen, sind fußläufig sehr gut erreichbar.

Das Grundstück ist annähernd quadratisch geschnitten und misst etwa 64 Meter in Nord-Süd- sowie rund 64 Meter in Ost-West-Richtung. Es weist ein mittleres Gefälle nach Süden auf, wodurch die unteren Geschosse zur Talseite hin freistehen und gut belichtet sind.

Die Fläche ist ansprechend gärtnerisch gestaltet, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Zudem befinden sich auf dem Grundstück mehrere PKW-Stellplätze.

Beurteilung

- großzügiger Grundstückszuschnitt und durchdachte Anordnung
- städtische Wohnlage mit hohem Freizeitwert
- sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- ruhige Wohngegend mit Nähe zur Natur

4. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Das Objekt bzw. Objektteile wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Angaben von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Grundlage, bzw. Annahme der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wie Heizung, Wasser, Elektro etc. wurde nicht geprüft. Eine Funktionsfähigkeit wird wenn nicht anders dargelegt, unterstellt. Baumängel werden nur insoweit aufgenommen wie sie offensichtlich vorhanden waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Allgemeine Baubeschreibung

Objektbeschreibung

Die Bewertungswohnung ist Teil einer Wohnanlage (Mehrfamilienhausbebauung), die um 1972 errichtet wurde. Die Anlage besteht aus mehreren vier- bis sechsgeschossigen Gebäudeteilen, die um einen ca. 600 m² großen, begrünten und annähernd quadratischen Innenhof angeordnet sind. Das Gebäude fügt sich mit vier bis sechs abgestuften Geschossen harmonisch dem natürlichen Gelände an. Ein Aufzug ist offenbar nicht vorhanden.

Die Erschließung erfolgt über den weitgehend verkehrsberuhigten Allerseeweg. Von dort gelangt man über eine großzügige Außentreppe zum Innenhof im 2. Obergeschoss. Die Wohnungen werden über einen ringförmig verlaufenden Laubengang erschlossen. Der Baukörper ist außenseitig mit umlaufenden Balkonen ausgestattet. Die Keller- und Nebenräume befinden sich in den bergseitigen Kellergeschossen.

Insgesamt ist von einem gelungenen Gesamtkonzept und einer durchdachten und guten architektonischen Planung zu sprechen.

Lage innerhalb der Wohnanlage

Die Bewertungswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des östlichen Gebäudeflügels und ist ebenerdig über den Haupteingang zugänglich. Der begrünte Innenhof sowie diverse Nebenräume, wie Heizraum, Fahrradabstellräume und Trockenräume, liegen ein Geschoss tiefer im 1. Obergeschoss. Die Kellerräume befinden sich zwei Geschosse tiefer im Erdgeschoss.

Nach vorliegenden Angaben sind im Gebäude insgesamt 79 Wohneinheiten sowie 29 Stellplätze/Garagen untergebracht. Eine Zuordnung eines Kfz-Stellplatzes zur Bewertungswohnung konnte weder aus dem Grundbuch noch aus der Teilungserklärung festgestellt werden. Zwar wird in der Jahresabrechnung offenbar ein Stellplatz berücksichtigt, dieser ist jedoch –nach derzeitigen Stand - nicht Bestandteil des Bewertungsobjektes. Es wird daher unterstellt, dass das Bewertungseigentum über **keinen** Kfz-Stellplatz verfügt.

Besichtigungsumfang

Die Besichtigung der Bewertungswohnung war lediglich eingeschränkt möglich. Eine vollständige Material- und Bestandsaufnahme konnte nicht durchgeführt werden. Die Anfertigung von Lichtbildaufnahmen des Wohnungsinnenbereichs wurde nicht gestattet. In Augenschein genommen werden konnten die gemeinschaftlich genutzten Bereiche sowie die Außenanlagen der Wohnanlage.

Wohnungsbeschreibung und Zustand

Das Bewertungsobjekt wurde in Massivbauweise mit den zum damaligen Zeitpunkt für die einzelnen Bauabschnitte üblichen Baumaterialien erstellt. Bauweise und Substanz kann soweit ersichtlich im Allgemeinen als durchschnittlich angesehen werden. Eine genaue Materialbestimmung kann nur durch Aufschlagen der Wände erfolgen. Da solche Maßnahmen im Hinblick auf das zu erwartende Ergebnis in keiner Relation stehen, wurden solche Untersuchungen nicht vorgenommen und eine baujahrentsprechende Materialfolge angenommen. Planung, Wohnungszuschnitt und Bauweise sind dem Alter und Zuschnitt entsprechend gut gelöst und entsprechen heutigem Standard.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und besteht nach den vorliegenden Planunterlagen aus vier Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC. Offensichtlich wurde das ursprünglich südlich gelegene Zimmer zu einer Küche mit Zugang zum Balkon umgebaut. Der überdachte Balkon ist vom Wohnzimmer, der Küche und dem Kinderzimmer aus zugänglich.

Grundriss, Raumaufteilung und Ausführung der Wohnung sind funktional und wirtschaftlich gelöst und entsprechen in weiten Teilen den heutigen Wohnansprüchen. Auch die Ausrichtung der Wohnung ist positiv zu bewerten; aufgrund der relativ großen Entfernung zur Straße ist von einer ruhigen Lage auszugehen.

Die gesamte Wohnung, insbesondere der Badbereich und das Gäste-WC wurden nach den erkennbaren Merkmalen in jüngerer Vergangenheit modernisiert und weisen einen gehobenen Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden offenbar auch die Fenster im Bad und WC erneuert, mit Ausnahme der Fensterelemente zum Balkon, die noch erneuerungsbedürftig erscheinen.

Der bauliche und wohntechnische Zustand der Bewertungswohnung ist –soweit aus der eingeschränkten Besichtigung erkennbar –insgesamt als gut einzustufen.

4.2 Rohbau (aus Planunterlagen, bzw. typische Bauweise)

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Betonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk unbekannter Güte und Ausführung, EG-DG Hauptgebäude: Mauerwerk innen und außen verputzt
Trennwände:	massiv Wände, vermutlich Ziegel bzw. Kalksandstein, 11,5 cm bis 24 cm
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Flachdacheindeckung vermutlich bituminös
Treppen:	Betontreppe, Werksteinbelag mit Stahlgeländer

Hinsichtlich Bauausführung und Zustand macht das Bewertungsobjekt insgesamt einen weitgehend ordentlichen Eindruck. Es waren - bis auf übliche und die beschriebenen Mängel - keine Auffälligkeiten festzustellen. In Bezug auf die nicht besichtigte Haustechnik wird ein durchschnittlicher –jedoch veralteter - Zustand unterstellt.

4.3 Ausbau

Allgemeinbereich: nur Teilbesichtigung möglich - Kellerraum 99

Wände:	Zementputz
Decken:	Beton roh
Fenster:	Innenraum
Hauseingangstüre.	Aluminium-Element mit Glasfüllung, Klingel- und Briefkastenanlage
Bodenbeläge:	Treppenhaus: Werksteinbelag,
Kellerabteile:	Holzkonstruktion
Heizung:	Öl-Zentralheizung, keine Besichtigung der Heizungsanlage erfolgt, es wird eine baujahrentsprechender Zustand unterstellt. Rohrleitungen und Verteilung aus Ursprungsbaujahr, vermutlich in Kupfer bzw. Stahl, vermutlich altersbedingter zeitnaher Modernisierungsbedarf.
Sonstiges:	ordnungsgemäße Funktion der Haustechnik wird unterstellt

Wohnung NR. 49

Wände:	Tapete, Anstrich
Decken:	Tapete, Anstrich
Fenster:	Holz-Fenster, isolierverglast
Bodenbeläge:	überwiegend gefliest, neuere gehobene Ausführung
Wandfliesen:	Bad/WC-Wände: raumhoch, neuere gehobene - Ausführung
Wohnungseingang:	Holz-Wohnungseingangstürelement
Innentüren:	Holzzargentüren
Sanitär:	Bad: Waschtisch mit Unterschrank, Badewanne, gehobene Ausstattung WC: Stand-WC Waschtisch, gehobene Ausstattung
Heizung:	Ölheizung angabengemäß Baujahr um 1972 ! vermutlich kellergeschweißte Öltanks, Heizzentrale insgesamt über Eigentümergemeinschaft erneuerwürdig Stahlheizkörper mit Thermostatventil, Rohrleitungen Kupfer/Stahl
Elektro:	Standardausstattung,
Balkon:	Keramikbelag, Betongeländer
Sonstige Ausstattung:	Einbauküche Eigentum ungeklärt

4.4 Außenanlagen

Bepflanzung:	gärtnerisch ansprechend angelegt
Hauszugang:	Werksteinplattenbelag
Stellplätze:	nicht wertrelevant
Sonstiges:	Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck

4.6 Gebäudetechnische Maße u. Flächen

Grundstücksfläche Flur Nr.: 747	4.691,00 m ²
Vollgeschosse:	4/6
Anzahl der Wohnungen im Objekt:	78/79
Gesamtwohnfläche:	3.926,20 m ²
Heizfläche:	3.461,89 m ²
Anzahl der Gewerbeeinheiten im Objekt:	nicht bekannt

Fläche Wohneinheit Nr.49

(Entnahme bz w. überschlägige Ermittlung aus Planunterlage ist nicht möglich, Überprüfung der Wohnfläche und Anpassung wird dringend empfohlen da bei entsprechender Abweichung zu Angabe in Mietvertrag Rückvergütungsansprüche im Raum stehen könnten, Wohnungsgrundriss wurde geändert!)

Wohnfläche Einheit Nr. 49 aus Teilungserklärung:	97,21 m ²
--	----------------------

anrechenbare Wohnfläche Einheit Nr. 49 ca.:	97,00 m²
--	----------------------------

5. Bewertung Allgemein

Definition des Verkehrswertes laut § 194 BauGB.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. D. h. es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Objektes stehen grundsätzlich folgende Bewertungsmethoden zur Verfügung.

1. Vergleichswertverfahren

Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Dieses Verfahren ist in der Regel bei Bewertungen von Eigentumswohnungen oder unbebauten Grundstücken angebracht.

2. Sachwertverfahren

Die Ermittlung am einzelnen Sachwert, insbesondere des Bodenwertes, der Gebäude und Außenanlagen. Dieses Verfahren wird in der Regel für Bewertungen von eigengenutzten Objekten verwendet.

3. Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt üblicherweise nach zu erwartender Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert. Dieses Verfahren wird in der Regel für gewerblich genutzte Objekte angewandt.

Beurteilung und Abwägung

Vorbemerkung:

Eigentumswohnungen werden in der Regel durch Bildung eines Sondereigentums mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil gebildet.

Es müssen die Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum, Nutzungsrechte und Pflichten, welche u. a. in der Teilungserklärung geregelt werden, zur Bewertung herangezogen werden.

Sondereigentum und Miteigentumsanteil sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, verkauft und bewertet werden.

Unter diesem Gesichtspunkt ergibt sich für die gebräuchlichen Bewertungsmethoden nachfolgende Konsequenz.

Das **Sachwertverfahren** findet immer dann Anwendung, wenn nach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr anzunehmen ist, dass ein fiktiver Käufer nur den Preis zu zahlen bereit sein wird, den er für einen seiner Zweckbestimmung entsprechenden modernen Baukörper, abzüglich einer angemessenen Alterswertminderung aufwenden müsste. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn Eigennutzungsabsicht besteht. Vielfach trifft dies u. a. für folgende Nutzungsarten zu:

- Einfamilienwohnhäuser
- Gewerbe, - und Industriegrundstücke

Es wird nur bedingt möglich sein, das gesamte Bewertungsobjekt zu bewerten und dann erst dem Sondereigentum der betreffenden Wohnung einen genauen Einzelwert zuzuordnen. In Anbetracht der Verschiedenartigkeit von Wohneigentum, außerhalb wie auch innerhalb eines Objektes, wird diese Bewertungsmethode in der Regel nicht angewendet und ist auch im vorliegenden Bewertungsfall nicht angebracht.

Das **Ertragswertverfahren** wird bei solchen Grundstücken angewandt, welche zur Vermietung und Verpachtung d.h. zur Ertragserzielung im Rahmen der Restnutzungsdauer bestimmt sind.

Da Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum oft als Anlageobjekte gekauft und vermietet werden bzw. von Selbstnutzern hinsichtlich der "ersparten Miete" erworben werden, bieten die unschwer zu ermittelnden Mieterträge ein geeignetes Instrument zur Wertbestimmung. Das Ertragswertverfahren bietet sich folglich bei der Bewertung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum an.

Das **Vergleichswertverfahren** kann bei der Bewertung von Wohnungseigentum durchaus eine hinreichende Methode zur Wertfindung sein. Da jedoch vergleichbare Objekte in vergleichbaren Umfeld selten zu finden sind, darüber hinaus oft Ausstattung, Zustand, Mitbenutzungsrechte und Miteigentumsanteile nicht unbedingt vergleichbar sind, ist das Vergleichsverfahren in der Bewertung von Eigentumswohnungen nur eingeschränkt anwendbar. Zur Abwägung und wertmäßigen Kontrolle ist die Heranziehung von vergleichswerten Objekten immer geeignet.

Vorgehensweise:

Im vorliegenden Bewertungsfall sind alle Voraussetzungen für die Anwendung des Ertragswertverfahrens gegeben. Die Wohneinheit ist bei Anwendung eines den Umständen entsprechenden Mietzinses, vermietbar. Sie ist ebenso, unter wirtschaftlichem Gesichtspunkt, für einen Eigennutzer interessant.

Für die vorliegende Bewertung wird das **Ertragswertverfahren** genutzt.

5.1 Ermittlung des Grundwertes

Grundstücksfläche: Flur Nr. 747

4.691,00 m²

Die Baulandpreise sind in den letzten Jahren, - insbesondere in den Ballungsräumen - erheblich gestiegen.

Vergleichspreise:

Nach Bodenrichtwertkarte und Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Höchberg werden laut Richtwertauskunft zum 01.01.2024 Bauland mit **570,00 €** inklusive Erschließung bewertet. Eine wertrelevante Geschossflächenzahl für ein Richtwertgrundstück liegt nicht vor.

Beurteilung der Grundstückswertigkeit

Die Preise der Bodenrichtwertkarte sind im Allgemeinen für die Grundstücke angemessen. Im vorliegenden Fall trifft dies für den Bewertungsbereich nach dem Dafürhalten des Sachverständigen zu.

Der Sachverständige erlaubt sich anzumerken, dass der Bodenwertanteil besonders im Ertragswertverfahren keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert hat. Die Anrechnung der Bodenwertanteilsverzinsung hebt weitgehend den Bodenwert auf.

Bodenwert Flur Nr. 747

4691,00 m² x 570,00 €/m²

2.673.870,00 €

Anzusetzender Gesamtbodenwert rd:

2.673.870,00 €

für Miteigentumsanteil :

248/10.000 von 2.673.870,00 € = 66.311,98 €

Anzusetzender Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 49: rd.: 66.000,00 €

Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die Aufwendungen, welche zum ordnungsgemäßen Erhalt des Bewertungsobjektes aufgewendet werden müssen.

Zu diesen Leistungen gehören insbesondere die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Betriebskosten und Mietausfall. Diese Leistungen werden von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zu erwartenden Mieteinnahmen einschließlich Vergütungen abgezogen. Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Betriebskosten sind nach Möglichkeit objektabhängig zu ermitteln. Bei fehlenden Angaben sind Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte heranzuziehen.

Bewirtschaftungskosten differieren je nach Objekt, Nutzung, Lage und Alter zwischen 10% und 40%. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten geht der Sachverständige von Bewirtschaftungskosten von 25 % aus. Bei Ein bzw. Zweifamilienwohnhäusern muss in der Regel davon ausgegangen werden, dass ein evtl. Mieter in einem höheren Umfang an der Bewirtschaftung des Objektes beteiligt wird.

Im vorliegenden Fall werden aufgrund der vorliegenden Informationen durch den Hausverwalter bzw. durch empirische Erfahrungswerte folgende Bewirtschaftungskosten herangezogen:

<u>Verwaltungskosten Gemeinschaftseigentum:</u> angabengemäß werden derzeit berechnet	rd. 178,56 €
<u>Instandhaltungsrücklage Gemeinschaftseigentum:</u> angabengemäß	rd. 1.244,61 €
<u>Instandhaltungsrücklage Sondereigentum:</u> angenommen 10,00 €/m ² x 97,00 m ²	rd. 970,30 €
<u>Mietausfallwagnis:</u> für derartige Objekte sind 2 % des angenommenen Rohertrages angemessen	rd. 268,00 €
<u>nicht umlagefähigen Betriebskosten und Betriebsmittel</u> angenommen werden pauschal	rd. 50,00 €

Bewirtschaftungskosten pa. rd. 2711,47 €

Dieser Wert entspricht ca. 20,27 % angenommenen Rohertrages.
Es werden 20 % Bewirtschaftungskosten angenommen.
Dieser Wert liegt im mittleren Bereich.

Umlagefähige Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten des Bewertungsobjektes auf die Mieter umgelegt werden. Bei den heutigen Mietinteressenten ist verstärkt die Tendenz festzustellen, dass besonders die umlagefähigen Mietnebenkosten eine entsprechende Rolle in der Kaufentscheidung spielen.

Umlagefähige Nebenkosten lt. Abrechnung vom 13.04.2024, Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2023.

Abfallgebühren	226,47 €
Wasser/Abwasser	373,29 €
Allgemeinstrom	67,04 €
Sturm- und LW-Versicherung	616,48 €
Haftpflichtversicherung	8,39 €
Brandversicherung	228,48 €
Öltank-Versicherung	7,44 €
Hausmeister/Reinigungskosten	474,99 €
HM/HR Dienst	142,07 €
Betriebskosten Tiefgarage (optional)	3,09 €
Kabelgebühren	66,07 €
Sonstige Betriebskosten	10,79 €
Winterdienst	2,72 €
Pflege Außenanlage	0,42 €
Heizung und Warmwasser	4.272,51 €
Summe umlagefähige Kosten Einheit WE 49 2023 p.a.:	6454,07 €
monatliche Kosten für die Einheit Nr. WE 49 rd.	537,84 €

Der monatliche Nebenkostenanteil in Höhe von rd. 5,54 €/m² (zuzüglich Grundsteuer, bezogen auf rd. 97,00 m² Wohnfläche) liegt für derartige Objekte im oberen Bereich.

Gesamtnutzungsdauer –Restnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer bezeichnet man den Zeitraum, den ein Neubau üblicherweise genutzt werden kann. Für Miet-/Wohngebäude wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 und 100 Jahren angenommen. Als Restnutzungsdauer bezeichnet man die Anzahl der Jahre, in denen das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzen die Restnutzungsdauer.

Aufgrund der vorliegenden Faktoren, Alter und Ausführung geht der Sachverständige von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Bewertungsobjekt aus. Durch die vorgenommenen Modernisierungen wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend verlängert. Im Wertermittlungsverfahren wird demzufolge ein **fiktives Gebäudealter** (1980) von 35 Jahren angenommen.

Im Ertragswertverfahren wird vom Sachverständigen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von insgesamt 35 Jahren angenommen. Der resultierende Jahresreinertrag wird mit dem aus angenommener Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins hervorgehenden Multiplikator vervielfältigt. Hieraus ergibt sich der Ertragswert des Gebäudes.

Liegenschaftszins

oder Kapitalisierungszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist laut Wertermittlungsverordnung nach der Art der baulichen Anlage und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Statistische Untersuchungen bzw. empirisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses liegen nicht vor. Nach Prof. Kleiber werden für Wohngrundstücke Liegenschaftszinssätze von 2,0 % bis 4,5 % empfohlen. Hierbei sind nach Kleiber objektspezifische Gegebenheiten mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Abschlag vom Liegenschaftszins -0,5 % bis 1,0 %

- gute bis sehr gute Lage
- geringes bis sehr geringes wirtschaftliches Risiko
- Orts- bis Zentrumsnähe
- geringer bis sehr geringer gewerblicher Anteil
- je besser die Drittverwendungsfähigkeit

Aufschlag zum Liegenschaftszins +0,5 % bis 1,0 %

- schlechte bis sehr schlechte Lage
- erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko
- Randlage bis Umlandlage
- hoher bis sehr hoher gewerblicher Anteil
- je schlechter die Drittverwendungsfähigkeit

Darüber hinaus wirken sich nach Kleiber eine kurze Restnutzungsdauer, sowie ein eventueller Modernisierungsbedarf ebenfalls erhöhend aus. In Anbetracht der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Art des Bewertungsobjektes, sowie den Konditionen auf dem Hypothekenmarkt wählt der Sachverständige einen

Liegenschaftszins von 3,0 %.

Dieser Liegenschaftszins deckt sich mit den Vorgaben des IVD, welcher für Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 1,5 bis 4,5 % angibt.

Vergleichspreise:

Vom Sachverständigen wurden Erkundigungen über vergleichbare Veräußerungen im Bewertungsgebiet eingeholt. Im Bewertungszeitraum 2024-2025 fanden in der betreffenden Wohnanlage 4 vergleichsrelevante Wohnungsverkäufe statt. Die Angaben der Kaufpreisliste sind anonymisiert, so dass nur bedingt ein direkter Vergleich stattfinden kann. Jedoch wird durch –insbesondere mehrere Kaufpreisangaben– durchaus eine gewisse Richtung vorgegeben. Durch Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Würzburg wurden folgende Daten erhoben:

2024	ca. 113 qm	270.000,00 €	inkl. Stellplatz 12.000,00 €	2.283 €/m ²
2024	ca. 108 qm	215.000,00 €	ohne Stellplatz	1.991 €/m ²
2024	ca. 38 qm	105.000,00 €	inkl. Stellplatz 12.000,00 €	2.447 €/m ²
2024	94,00 qm	180.000,00 €	inkl. TG Stellplatz 23.500,00 €	1.665 €/m ²
2024	29,60 qm	118.000,00 €	inkl. TG Stellplatz 23.500,00 €	3.193 €/m ²
2024	25,98 qm	108.000,00 €	inkl. TG Stellplatz 23.500,00 €	3.253 €/m ²
2025	90,31 qm	240.000,00 €	ohne Stellplatz	2.658 €/m ²

Die Erhebung macht deutlich, dass Kleinwohnungen zu wesentlich höheren qm-Preisen veräußert werden als große Wohnungen. Deshalb werden die größeren Wohnungen (90 bis 113 qm) für die Betrachtung herangezogen. Diese liegen bei 1.665 €/m² bis 2.658 €/m².

Instandhaltungsrückstau

Evtl. Schäden oder Mängel müssen gesondert berücksichtigt werden. Eine Mindestvoraussetzung zur **nachhaltigen** Vermietung sieht der Sachverständige mit der Modernisierung der Fensterfront zur Balkonseite. Für die anstehenden Fenster-Modernisierungskosten wird ein Leistungsbudget von insgesamt **10.000,00 €** angenommen.

Der Unterzeichner weist ausdrücklich darauf hin, dass die angenommenen Instandsetzungskosten je nach Umfang und Ausführung erheblich höher oder niedriger sein können.

Instandhaltungsrücklagen (Gemeinschaftseigentum)

Die Instandhaltungskosten richten sich nach § 16 WEG. Das bedeutet, dass die Kosten für anfallende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von jedem Eigentümer entsprechend seines Miteigentumsanteils getragen werden. Die Zahlung einer monatlichen Instandhaltungsrücklage zur Ansparung ist die Regel. Nach Jahresabrechnung 2021 bestand zum 31.12.2021 auf dem Erhaltungsrücklagekonto ein Guthaben i.H. von insgesamt 288.246,10 € (anteilig lt. Jahresabrechnung 7.148,50 €).

5.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines:

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient zur wertmäßigen Bestimmung. Die Wirtschaftlichkeit eines Objektes wird durch die Ertragswertermittlung aufgezeigt. Als Grundlage hierzu dienen die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Hierbei sind die nachhaltig zu erwartenden Mieterträge heranzuziehen und im Bereich der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist grundsätzlich sehr gut vermietbar. Überdurchschnittliche Leerstände sind dem Sachverständigen für den betreffenden Bereich nicht bekannt.

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt selbst genutzt.

Da Höchberg derzeit keinen qualifizierten Mietspiegel besitzt, muss im vorliegenden Bewertungsfall auf eigene Marktbeobachtungen bzw. aktuelle Marktberichte z.B. von Immobilienmaklern zurückgegriffen werden. Hierbei werden Mieten entsprechend der Lagen in Höchberg in Höhe von 8,24 € bis 16,05 € als marktgängig angesehen. Nach Baujahr (1970-2015) werden für Wohnungen in Höchberg zwischen 9,77 € bis 13,72 € angenommen.

Aufgrund der Objektumstände und Objektlage wird eine Kaltmiete im Bereich von 11,50 €/m² als nachhaltig erzielbar angenommen.

Die angenommenen Mieterwartungen belaufen sich somit auf:

Wohnung: 97,00 m² x 11,50 €/m² = 1.115,50 €

monatliche Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten. Unter Hinzuziehung der vorgenannten Beträge ergeben sich nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen für die Wohnung ohne Stellplatz von insgesamt rd.: 13.380,00 €/jährlich.

Von den Einnahmen abzuziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes, welcher sich durch den angenommenen Liegenschaftszins ergibt. Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten etc. Der resultierende Jahresreinertrag wird mit dem aus angenommener Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins hervorgehenden Multiplikator vervielfältigt. Hieraus ergibt sich der Ertragswert des Gebäudes.

Vom Ertragswert des Objektes ist die Beseitigung von Schäden und Mängel abzuziehen. Da dieser Umstand von komplexer und unvorhersehbarer Natur ist, muss er in pauschaler Weise in die Bewertung eingehen. Es wird auf Erfahrungswerte des Sachverständigen Bezug genommen. Eine detaillierte Ermittlung würde den Umfang des Bewertungsgutachtens sprengen.

An der Beseitigung der Mängel im Allgemeinbereich wird der Eigentümer des Bewertungsobjektes im Umfang seines Miteigentumsanteiles beteiligt. Hierfür wird jedoch in der Regel die Instandhaltungsrücklage herangezogen.

Ermittlung des Ertragswertes Wohnung Nr. 49

1. Rohertrag	13.380,00 €
2. Bewirtschaftungskosten 20	2.676,00 €
3. Reinertrag	10.704,00 €
4. Bodenwertverzinsung 3,0 % von 66000 €	1.980,00 €
5. Gebäudeertrag	8.724,00 €
6. Lebensdauer durchschnittlich	80,00 Jahre
7. Restnutzungsdauer angenommen	35,00 Jahre
8. Rechenzins	3,00 %
9. Multiplikator (7/8)	21,49
10. vorläufiger Gebäudeertragswert	187.478,76 €
12. Bodenwert	66.000,00 €
13. vorläufiger Ertragswert	253.478,76 €
14. Bes.objektspez.Grundstücksmerkmale - Teilmodernisierung Fenster	-10.000,00 €
15. Ertragswert	243.478,76 €
14. Ertragswert (rd)	243.000,00 €

entspricht 2505 €/m²

Gesamtwürdigung / Zusammenfassung

Im Ertragswertverfahren wurde ein rechnerisches Ergebnis für das Objekt

In Höhe von: 243.000,00 € ermittelt.

Unter Heranziehung des Ertragswertes als maßgeblichen Faktor, wird für das zu bewertende Objekt

Amtsgericht Würzburg

Wohnungsgrundbuch von Höchberg, Band 123, Blatt: 5504,

248/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur Nr. 747, Am Allerseeweg, Baugelände zu 4691 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49 des Aufteilungsplanes; das

Miteigentum ist durch die Einräumung der zu anderen Miteigentumsanteilen

(eingetragen in Band 122 Blatt 5460 mit 5494, Band 123 Blatt 5495 mit 5529 und Band 124 Blatt 5530 mit 5538) gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

folgender Verkehrswert festgestellt:

243.000,00 €

(i. W. zweihundertdreiundvierzigtausend Euro)

Estenfeld, den 28.07.2025

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse erstellt habe.

Architekt Dipl. Ing.(FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Schlussbemerkung:

Das Gutachten wurde unter Zuhilfenahme von zur Verfügung gestellten Bauunterlagen, technischen Berechnungen und Auskünften des Eigentümers erstellt. Eine Nachberechnung bzw. detaillierte Prüfung der Unterlagen konnte im Rahmen des Gutachtens nicht stattfinden.

Unzulängliche und verdeckt liegende Bauteile konnten ebenso nicht geprüft werden.

Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Wärme- u. Schallschutz, Schädlingsbefall etc. wurde ebenfalls nicht vorgenommen.

Über evtl. im Bauwerk oder Grundstück befindlichen Altlasten (z. B. Formaldehyd, Asbest, etc.) kann keine Aussage getroffen werden. Diese Untersuchungen müssen von spezialisierten Technikern vorgenommen werden und würden den Rahmen dieser Grundstücksbewertung sprengen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung zulässig. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten, noch für Teile daraus übernommen.

Estenfeld, den 28.07.2025

Architekt Dipl. Ing.(FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Lichtbilder



Innenhofbereich



Zugangsbereich Wohnungseingang



Zugangsbereich Hauseingang



Zugangsbereich Hauseingang

Lichtbilder



Zugang Hauseingang



östlicher Fassadenausschnitt



Fassadenausschnitt Whg Nr. 49



Eingangsbereich

Lichtbilder



Treppenhaus



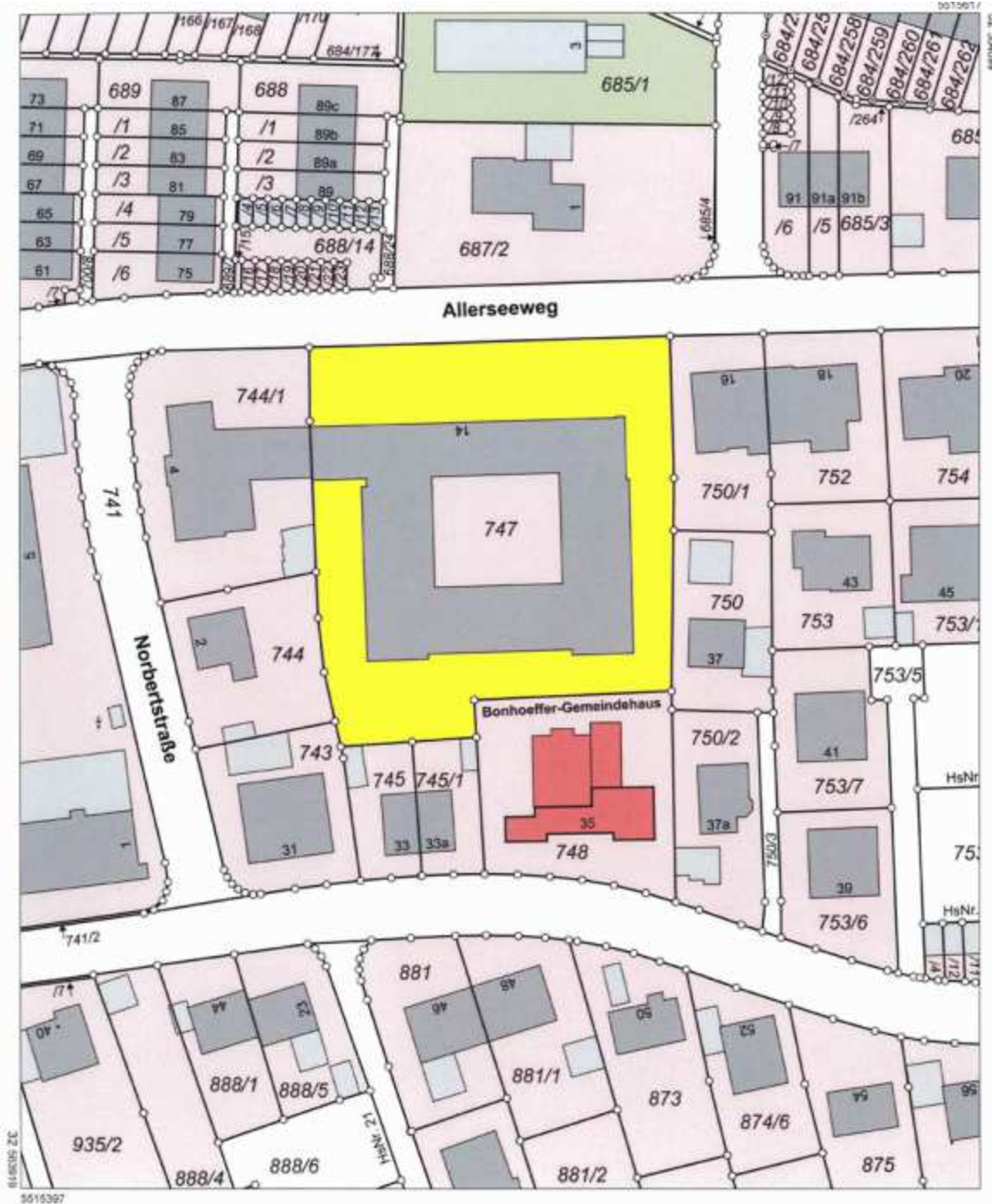
Hauseingang



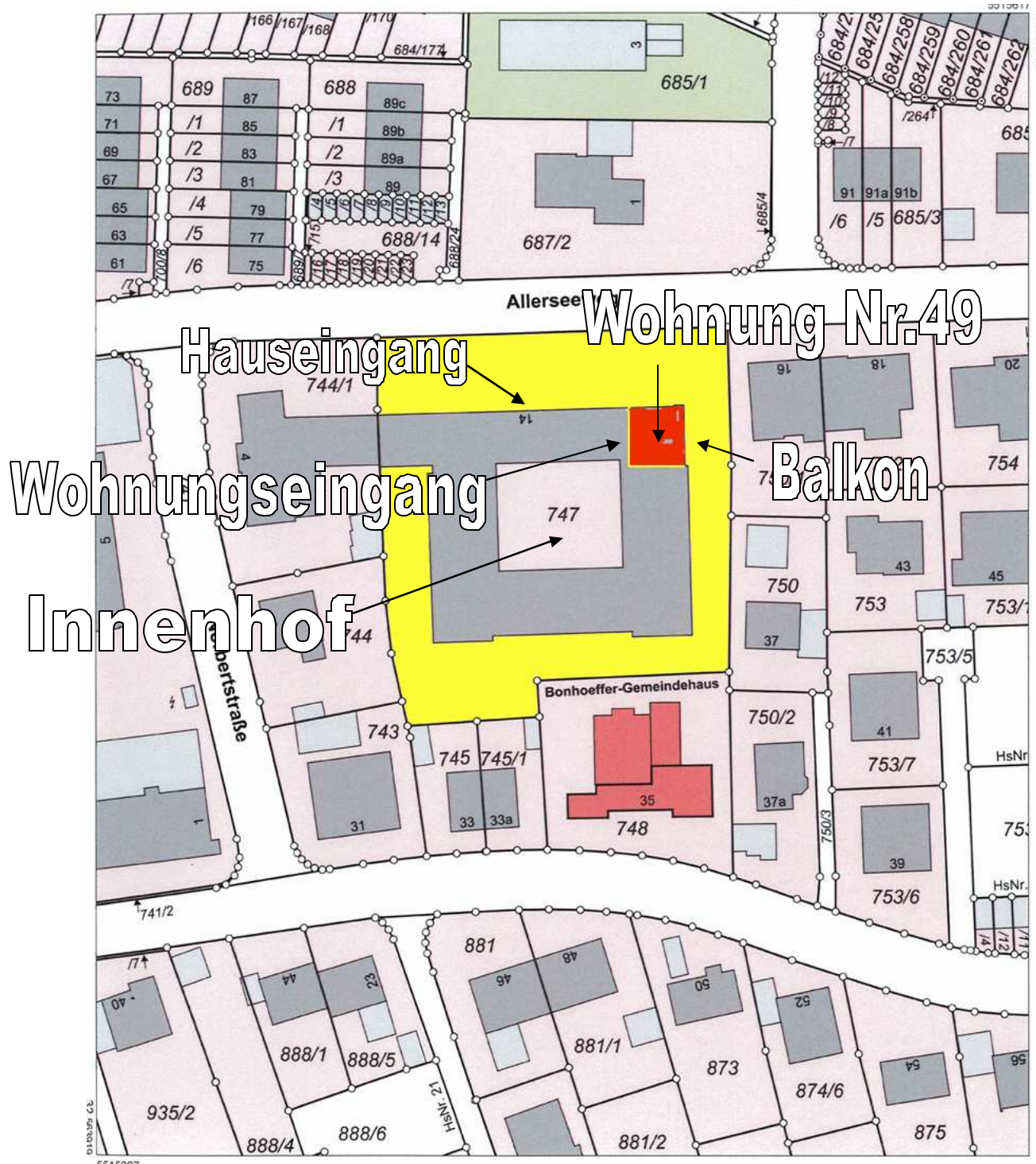
Trockenraum

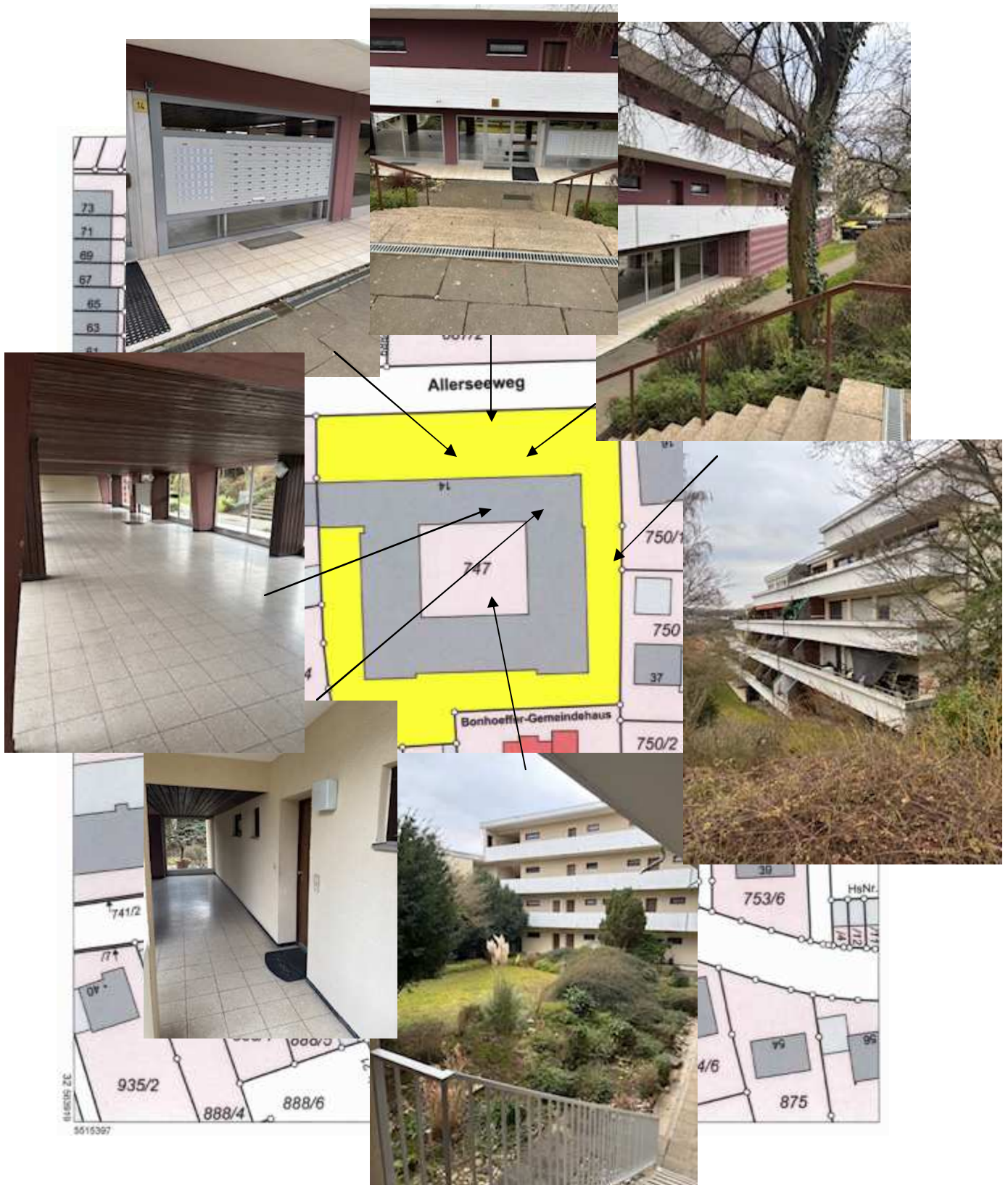


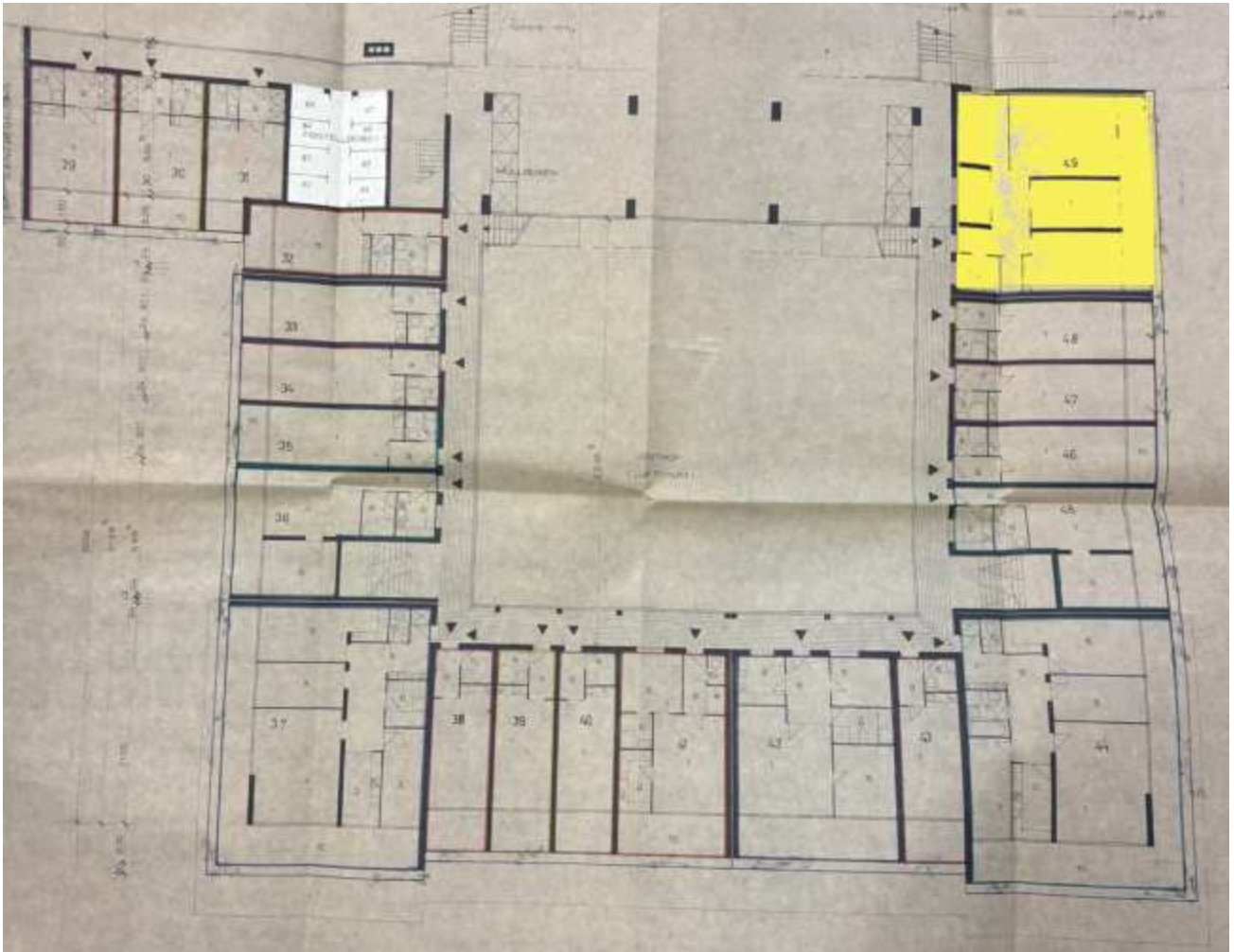
Kellerbereich

Amtlicher Lageplan

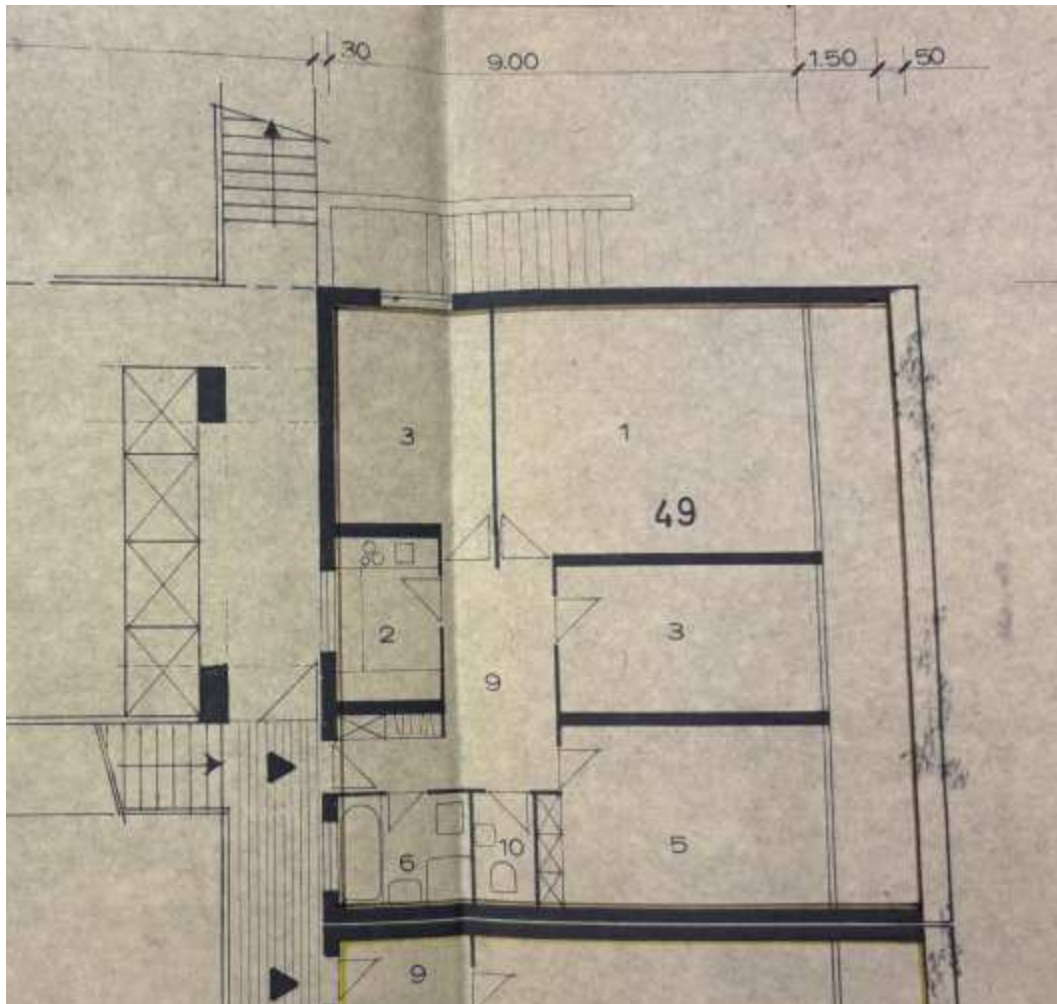
Schema-Lageplan



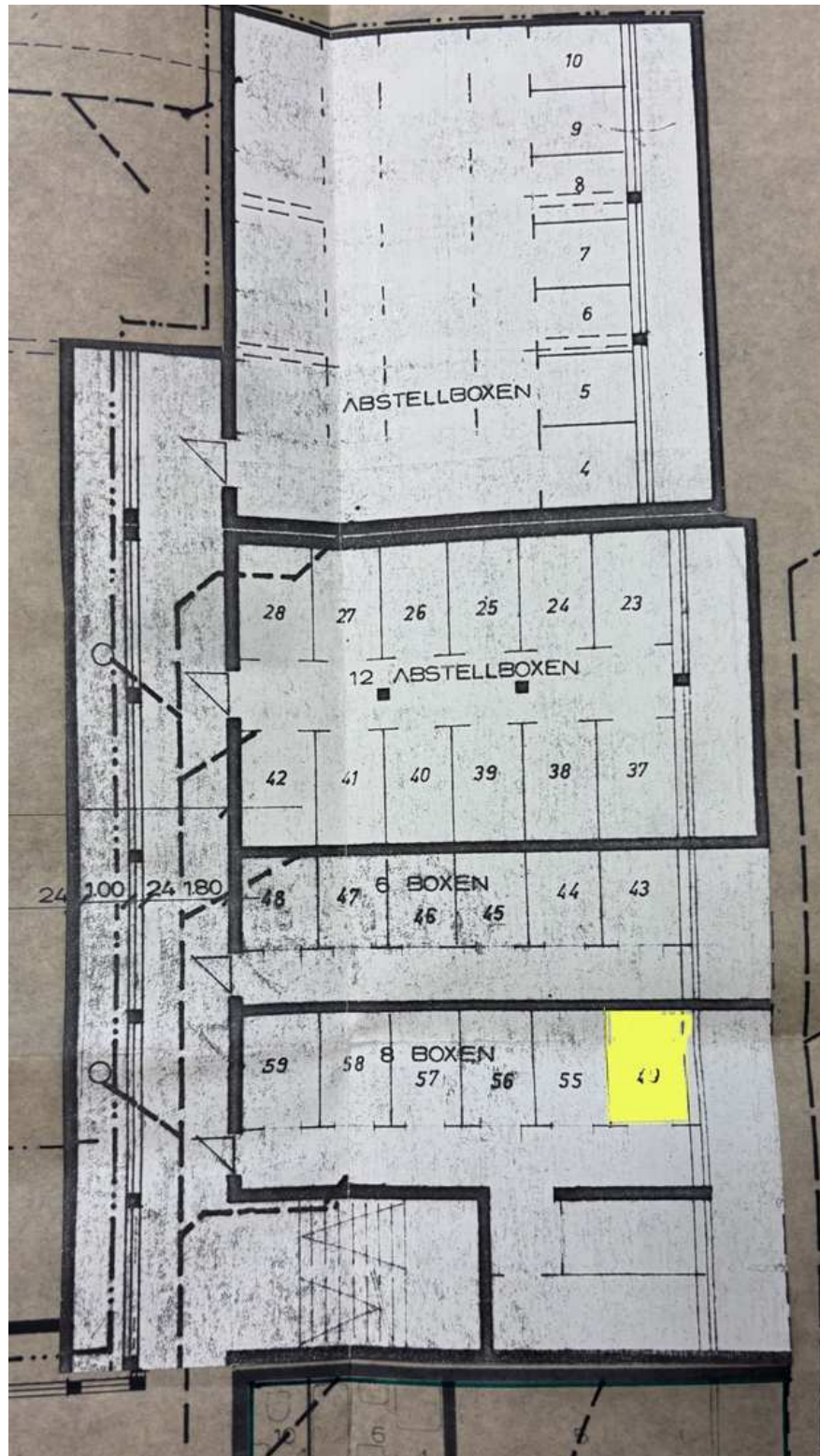
Bebildeter Lageplan

Grundriss 2. Obergeschoss

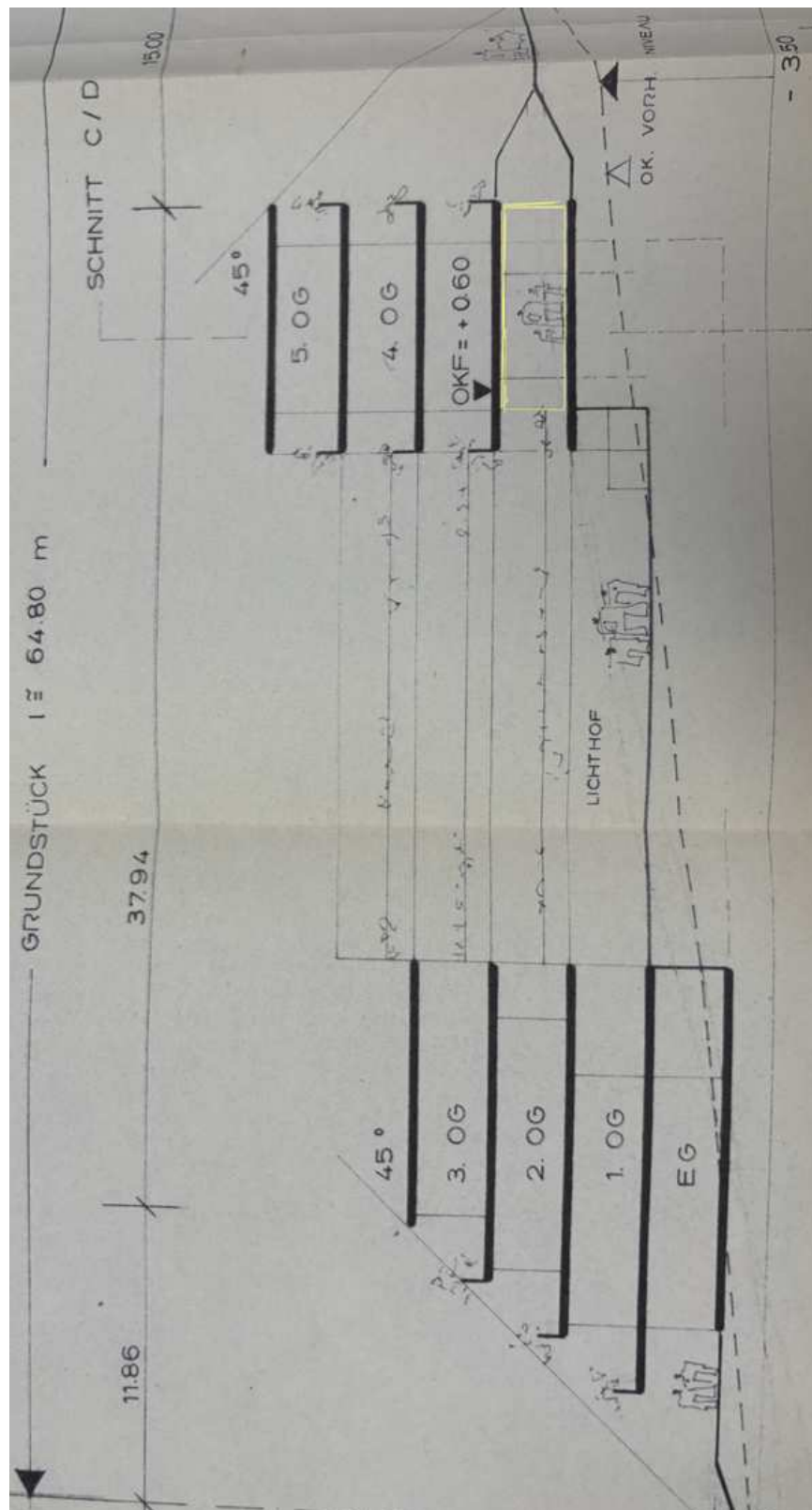
Wohnungsgrundriss wurde geändert! Bauseitige Überprüfung notwendig!

Grundriss Wohnung 49

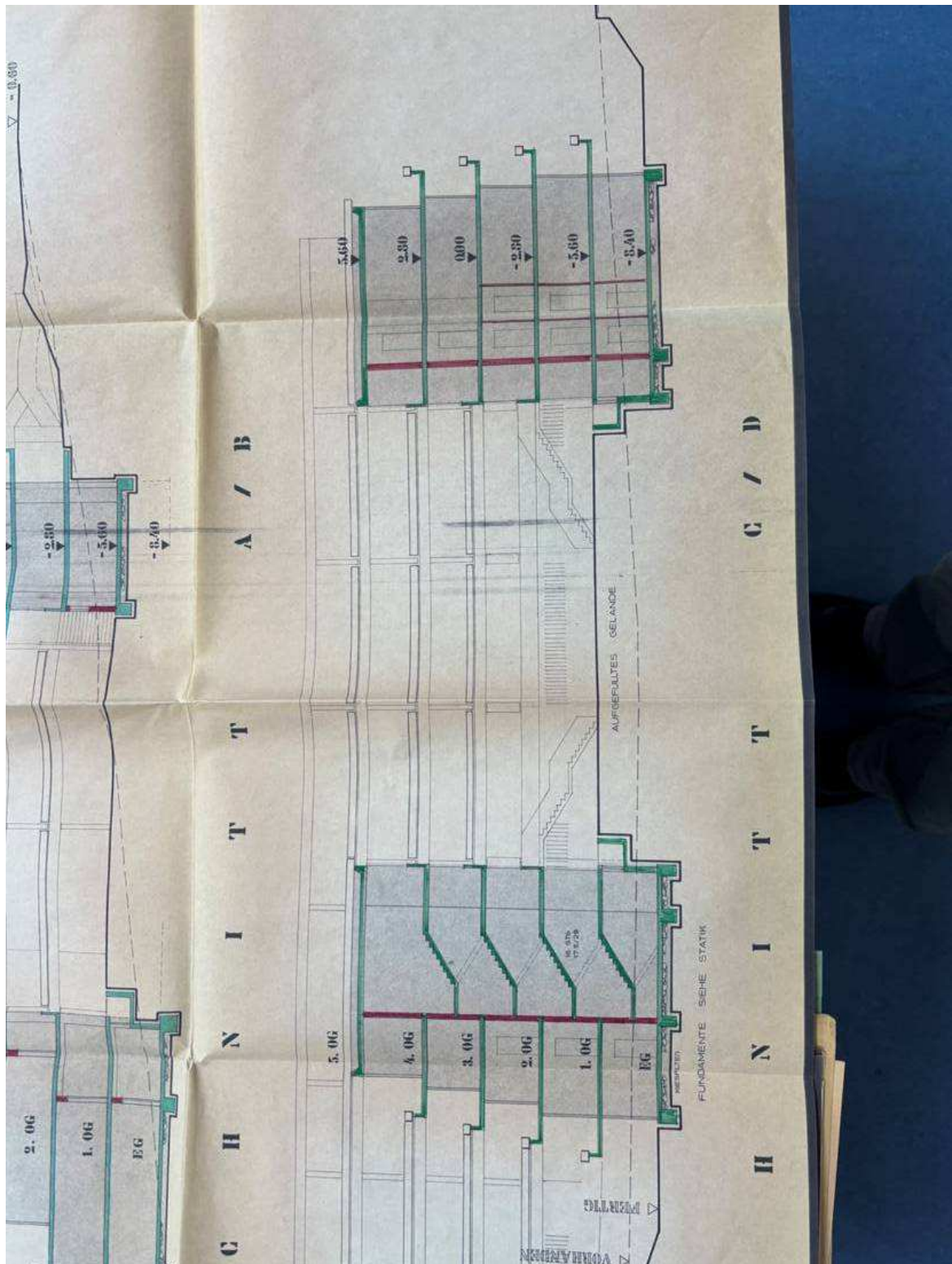
Wohnungsgrundriss wurde geändert! Bauseitige Überprüfung notwendig!

Grundriss Kellerabteile 1. Obergeschoß

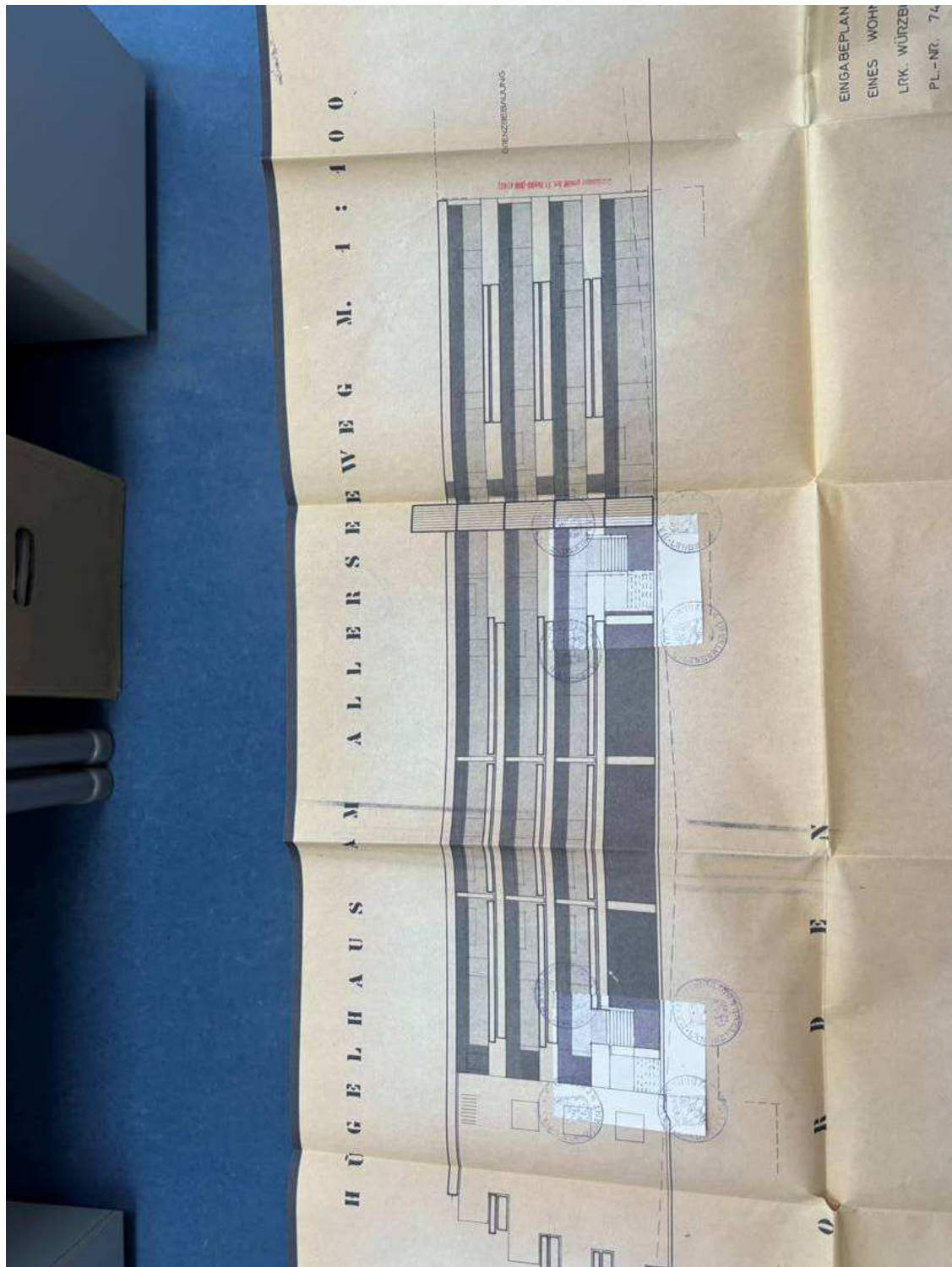
Gebäudeschnitt



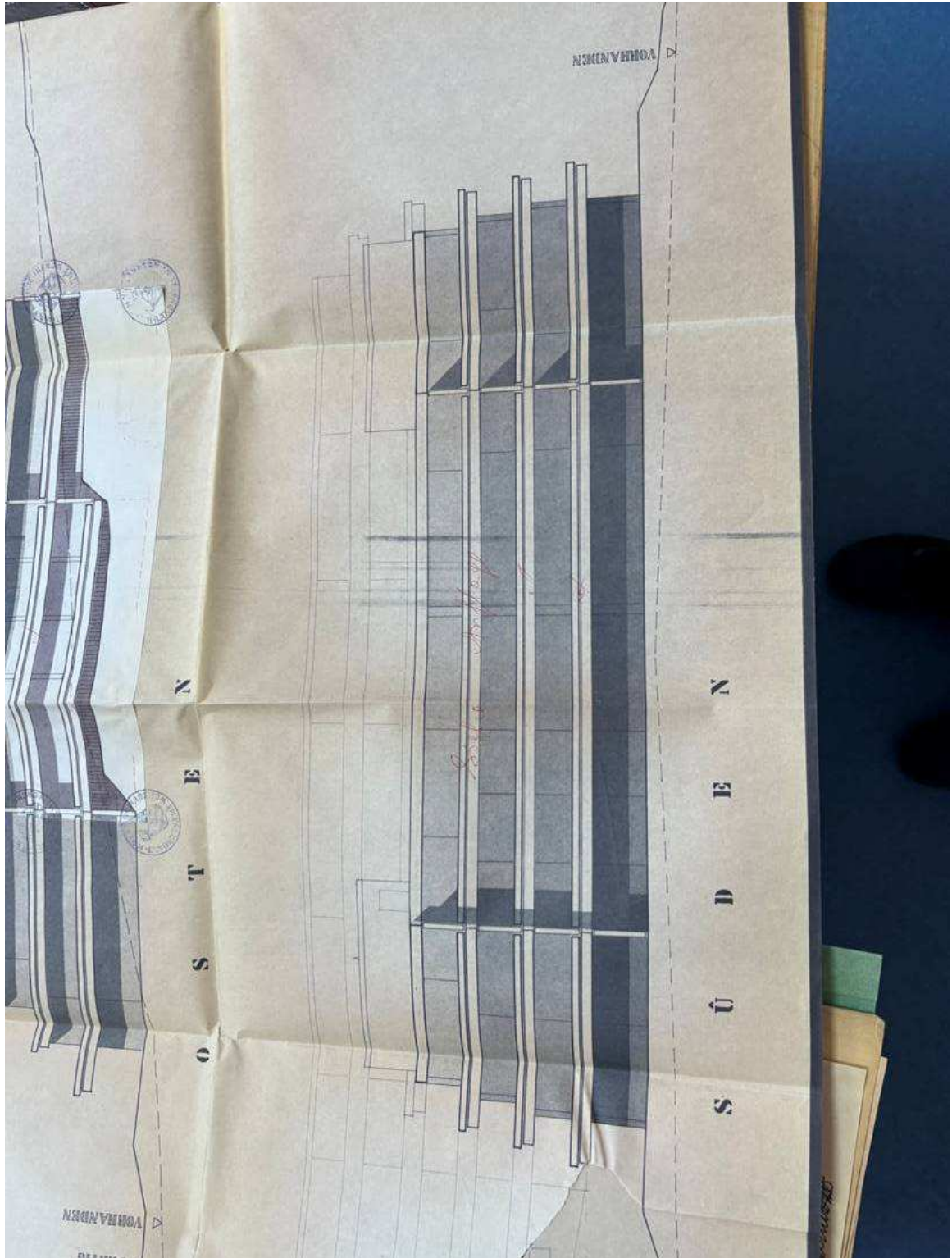
Gebäudeschnitt



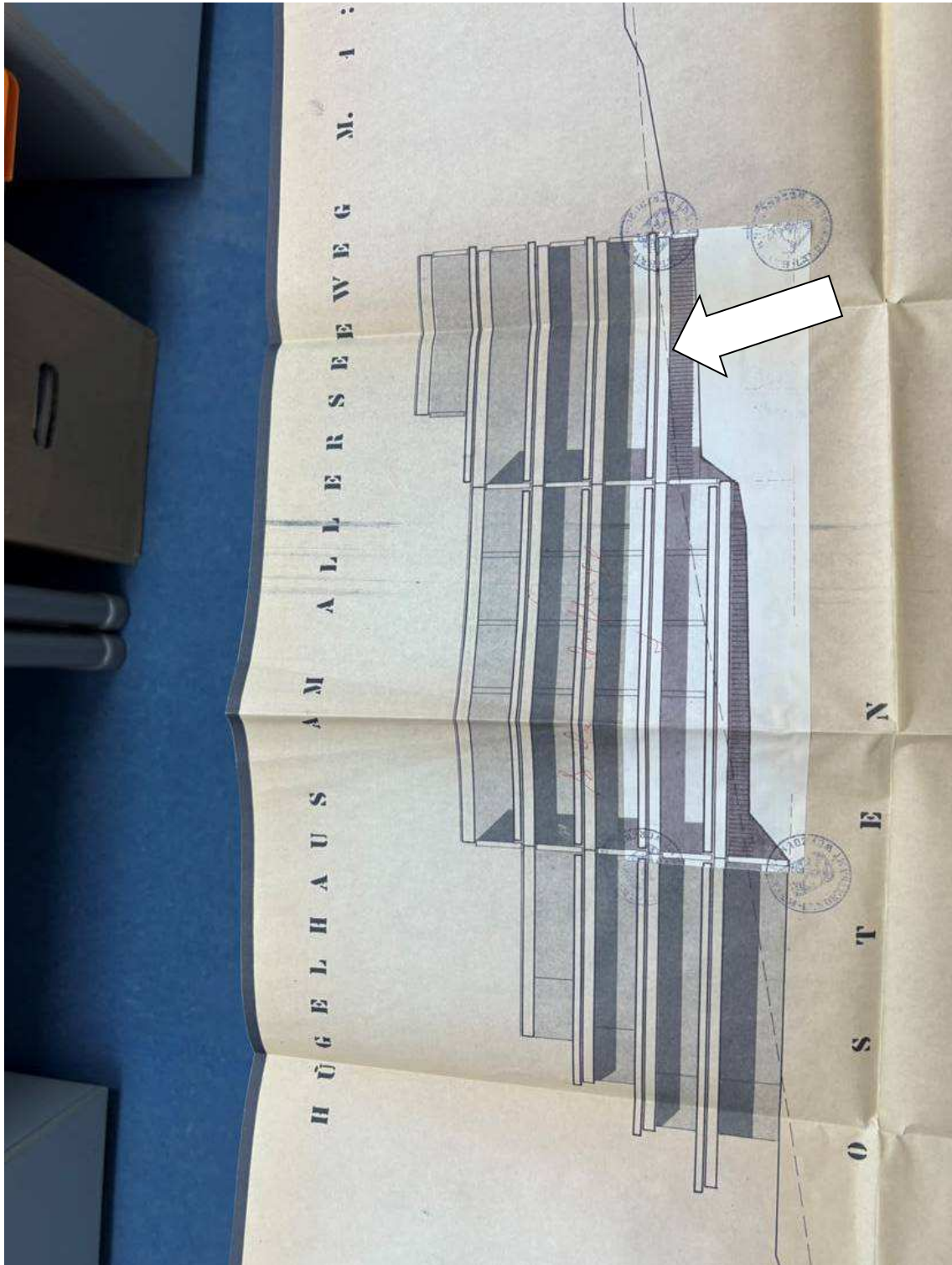
Gebäudeansicht Nord



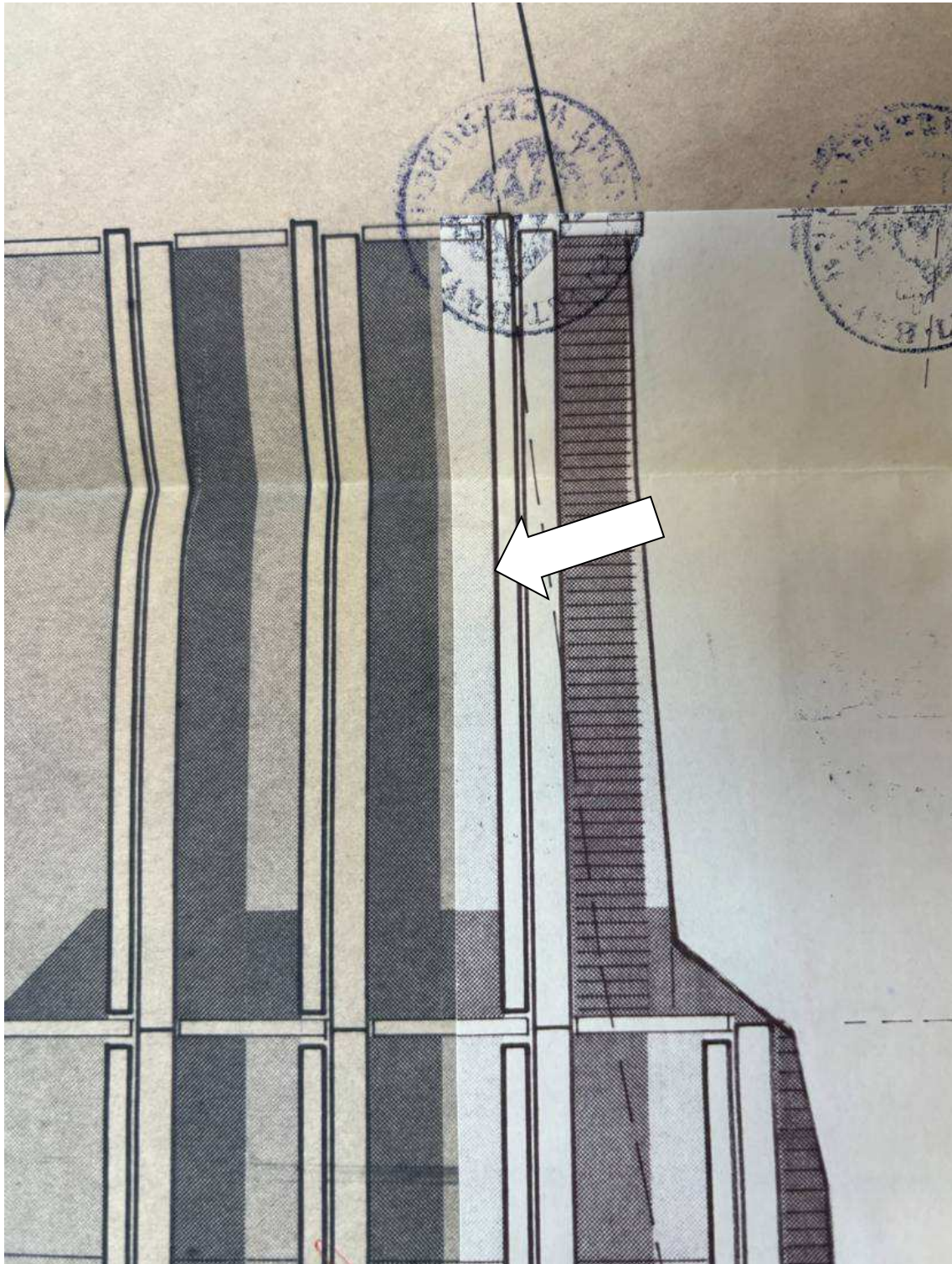
Gebäudeansicht Süd



Gebäudeansicht Ost



Ansicht Wohnung 49



Energieausweis**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013Gültig bis: **04.03.2028**Registriernummer²

BY-2018-001733056

1**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Allerseeweg 14, 97204 Höchberg		
Gebäudeteil	Allerseeweg 14, 97204 Höchberg, LG 40398		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1972		
Anzahl Wohnungen	78		
Gebäudenutzfläche (A _N)	4.155,6 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG
 i.A.: B.Sc. (FH) Julia Ribinski
 Aidenbachstraße 40, 81379 München

05.03.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

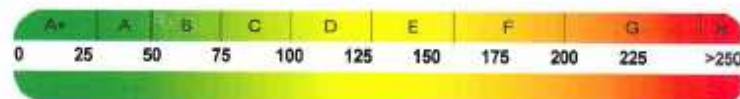
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-001733056

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10☐ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

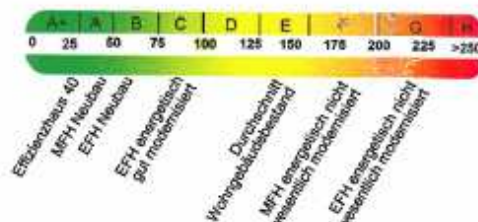
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises.

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

¹ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

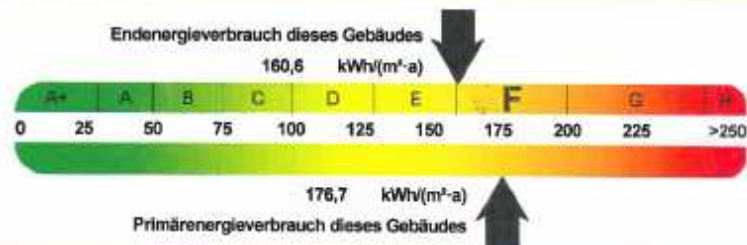
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-001733056

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

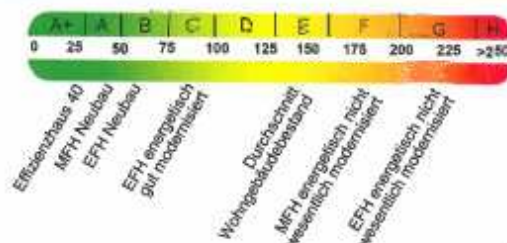
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

160,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	1924020	562810	1361210	1,06
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	1,10	1525	1225	300	1,06

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2018-001733056

4

Empfehlungen zur kostengünstigen ModernisierungMaßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich**Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung zu prüfen in Hinblick auf hydraulischen Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	☐	☒		
2	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	☐	☒		
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	☐	☒		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Nebenkostenabrechnung 2023



Pfertner GmbH - Prymstr. 3 - Würzburg

Katrin Wander
katrin.wander@pfertner.de
Tel 0931.460 47-21

31.07.2024

Jahresabrechnung

WEG Allerseeweg 14 ; 97204 Höchberg ; WHG 49 Vertrag: 13 - 49 - 2

Wirtschaftsjahr: 01.01.2023 - 31.12.2023

Ihr Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Name:
365 von 365 Tagen

Sehr geehrter Herr Wagner ,

Ausgaben und Einnahmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr:

alle Beträge in Euro

KTN	Position	Schlüssel	Gesamt	Alle Anteile x	Ihr Anteil =	Ihr Betrag
4010	Abfallbeseitigung	Miteigentumsanteile	9.132,00	10000,00	248,00	226,47
4030	Kanal und Wasser	Miteigentumsanteile	15.051,90	10000,00	248,00	373,29
4050	Strom	Miteigentumsanteile	841,29	10000,00	248,00	20,86
4110	Versicherung Sturm & LW	Miteigentumsanteile	24.858,24	10000,00	248,00	616,48
4120	Versicherung Haftpflicht	Miteigentumsanteile	338,44	10000,00	248,00	8,39
4130	Versicherung Brand	Miteigentumsanteile	9.213,09	10000,00	248,00	228,48
4140	Versicherung Öltank	Miteigentumsanteile	299,88	10000,00	248,00	7,44
4210	Hausmeister/-reinigung	Miteigentumsanteile	19.152,84	10000,00	248,00	474,99
4250	gew. HM/HR-Dienst	Miteigentumsanteile	5.728,66	10000,00	248,00	142,07
4341	Betriebskosten Tiefgarage	je Garage	89,49	29	1	3,09
4350	Kabelgebühren	je Anschluss	4.955,59	75	1	66,07
4360	Sonstige Betriebskosten	Miteigentumsanteile	435,11	10000,00	248,00	10,79
4361	Winterdienst	Miteigentumsanteile	109,48	10000,00	248,00	2,72
4366	Pflege Außenanlage	Miteigentumsanteile	16,76	10000,00	248,00	0,42
4400	Heizkosten	Heizkosten	85.495,26			4.272,51
I.	Summe umlagefähige Kosten (§2 BetrKV)		175.718,03			6.454,07
4500	Laufende Instandhaltung	Miteigentumsanteile	9.834,43	10000,00	248,00	243,89
4700	Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	782,67	10000,00	248,00	19,41
4800	Verwaltergebühr Wohneinheiten	je Wohneinheit	14.106,24	79	1	178,56
4810	Verwaltergebühr Garage	je Garage	622,92	29	1	21,48
4860	bes. Verwaltungskosten §35a EStG	je Wohneinheit	940,10	79	1	11,90
4880	Geb. für Nicht-Teiln. LS	Fixkosten	288,00			36,00
6000	Einzelkosten	EK Fix 1	1.976,13			0,00
II.	Summe nichtumlagefähige Kosten		28.550,49			511,24
I.+II.	Summe der gesamten Kosten		204.268,52			6.965,31
Vorauszahlungen auf Nebenkosten						
	Hausgeld		170.097,36			6.171,36
	Summe		170.097,36			6.171,36
(a)	Ergebnis der Ausgaben und Einnahmen		-34.171,16			-793,95

Fortsetzung umseitig

Nebenkostenabrechnung 2023

- 2 -

Schreiben vom 31.07.2024

Jahresabrechnung Seite 2

WEG Allerseeweg 14 ; 97204 Höchberg

Wirtschaftsjahr: 01.01.2023 - 31.12.2023

Ihr Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Rücklage(n)

KTN	Position	Schlüssel	Gesamt	: alle Anteile	x Ihr Anteil	= Ihr Betrag
4610	Jährliche Rücklage Wohneinheiten	Miteigentumsanteile	50.185,85	10000,00	248,00	1.244,61
III.	Summe		50.185,85			1.244,61

Vorauszahlungen auf Rücklagen

Rücklagenanteil	50.186,64	1.244,64
Summe	50.186,64	1.244,64

(b)	Abrechnungsergebnis Rücklage(n)	0,79	0,03
-----	--	------	-------------

Ermittlung des Jahresergebnisses (Abrechnung über den Wirtschaftsplan)

(a)	Ergebnis der Ausgaben und Einnahmen	-34.171,16	-793,95
(b)	Abrechnungsergebnis Rücklage(n)	0,79	0,03
(c)	Jahresergebnis Gesamt	34.170,37	-793,92

Dieses Jahresergebnis ist Gegenstand der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.Informativ: Ihr **SOLL**-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan besteht aus:

L	Ertragskonto	Wert
2417	Hausgeld	6.171,36
2430	Rücklagenanteil	1.244,64
	Summe SOLL-Hausgeld	7.416,00

(d)	Weiterer Saldo Ihres Kontos zum Abrechnungstichtag	0,00
	z.B. offene Hausgeldbeträge, Abrechnungen, Lastschriftgebühren	

Bitte vergleichen Sie dazu auch Ihr Hausgeldkonto auf der Folgeseite.

NACHZAHLUNG	-793,92
--------------------	----------------

Da uns keine Lastschriftzugsermächtigung für Ihre Zahlungsverpflichtung vorliegt, bitten wir Sie um Überweisung Ihres Nachzahlungsbetrages bis zum Fälligkeitstermin auf das Treuhandkonto:
 WEG Allerseeweg 14; IBAN DE70 7902 0076 0002 5680 47 bei der HypoVereinsbank Würzburg

Nebenkostenabrechnung 2023**- 3 -**

Schreiben vom 31.07.2024

Jahresabrechnung Seite 3

Objekt: WEG Allerseeweg 14 ; 97204 Höchberg

Wirtschaftsjahr: 01.01.2023 - 31.12.2023

Ihr Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Ihr Hausgeldkonto im abgelaufenen Jahr (incl. SOLL bzw. IST der Vorjahresabrechnung)

Datum	Soll	Haben	Buchungstext
01.01.2023	618,00		01/2023 VZ-SOLL
02.02.2023	618,00		02/2023 VZ-SOLL
03.03.2023	618,00		03/2023 VZ-SOLL
04.04.2023	618,00		04/2023 VZ-SOLL
05.05.2023	618,00		05/2023 VZ-SOLL
06.06.2023	618,00		06/2023 VZ-SOLL
07.06.2023		3.708,00	#8550 FO Übergabe an RA WZ 49
08.07.2023	618,00		07/2023 VZ-SOLL
08.08.2023	618,00		08/2023 VZ-SOLL
09.09.2023	618,00		09/2023 VZ-SOLL
04.10.2023	618,00		10/2023 VZ-SOLL
01.11.2023		618,77	JA 2022 49 'Wagner', Maksim
01.11.2023	1.916,87		JA 2021 49 'Wagner', Maksim
09.11.2023	618,00		11/2023 VZ-SOLL
09.12.2023	618,00		12/2023 VZ-SOLL
31.12.2023		5.016,10	#8550 FO Übergabe an RA WZ 49
	9.342,87	9.342,87	0,00

Entwicklung der Erhaltungsrücklage(n):

UNR	Rücklagenentwicklung1	Schlüssel	Gesamt	Alle Anteile x	Ihr Anteil =	Ihr Betrag
1	Rücklagenstand Wohneinheiten WZ-Anfang	Miteigentumsanteile	262.656,63	: 10000,00	248,00	6.513,88
2	Zuführung jährliche Rücklage	Miteigentumsanteile	50.185,85	: 10000,00	248,00	1.244,61
5	Zinsenerträge	Miteigentumsanteile	815,94	: 10000,00	248,00	20,24
6	Kapitalertragsteuer	Miteigentumsanteile	-208,99	: 10000,00	248,00	-5,06
7	Solidaritätszuschlag	Miteigentumsanteile	-11,21	: 10000,00	248,00	-0,28
15	Zigarettenprovision	Miteigentumsanteile	46,02	: 10000,00	248,00	1,14
30	Rundungsdifferenz Abrechnung WZ	Miteigentumsanteile	-0,74	: 10000,00	248,00	-0,02
39	Entnahme für Hebezeugmischer	Miteigentumsanteile	-1.738,98	: 10000,00	248,00	-42,90
40	Entnahmen für Architekt	Miteigentumsanteile	-2.243,15	: 10000,00	248,00	-55,63
41	Entnahme für Balkenbrüstungen	Miteigentumsanteile	-2.510,40	: 10000,00	248,00	-64,74
42	Entnahme für Türen	Miteigentumsanteile	-15.260,92	: 10000,00	248,00	-390,95
43	Entnahme für Energieberatung	Miteigentumsanteile	-3.258,00	: 10000,00	248,00	-81,79
	Endstand Rücklage		288.246,10			7.148,50

Nebenkostenabrechnung 2023

- 4 -

Schreiben vom 31.07.2024

Jahresabrechnung Seite 4

Objekt: WEG Allerseeweg 14 ; 97204 Höchberg
 Wirtschaftsjahr: 01.01.2023 - 31.12.2023
 Ihr Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Entwicklung des Bankkontos und weiterer Geldbestände**

KTN	Bezeichnung	Eröffnung	Soll	Haben	Saldo	EndStand
2200	Bankkonto	43.881,43	262.962,23	255.670,62	7.291,61	51.173,04
8310	Festgeld 1	140.397,17	815,94	215,20	600,74	140.997,91
		184.278,60	263.778,17	255.885,82	7.892,35	192.170,95

Vermögensbericht gem. § 28 Abs. 4 WEG n.F.

Aktiva	Passiva	KTN	Bezeichnung
	288.246,10	8000	Rücklage Wohnungen
51.173,04		2200	Bankkonto
36.719,86		8040	Heizölendstand
140.997,91		8310	Festgeld 1
620,85		8510	Rückstände Eigentümer/Mieter
32.386,01		8550	Forderungen bei RA
	4.652,61	8600	Offene Posten
	5.114,25	8800	Offene Rechnungen
2.580,92		2417	Forderungen Nebenkosten ohne Rücklagenanteil
	636,00	2418	Verbindlichkeiten Sonstige
34.170,10			Abrechnungsspitze
0,27			Rundungsdifferenz
298.648,96	298.648,96		

Anmerkung/Legende:

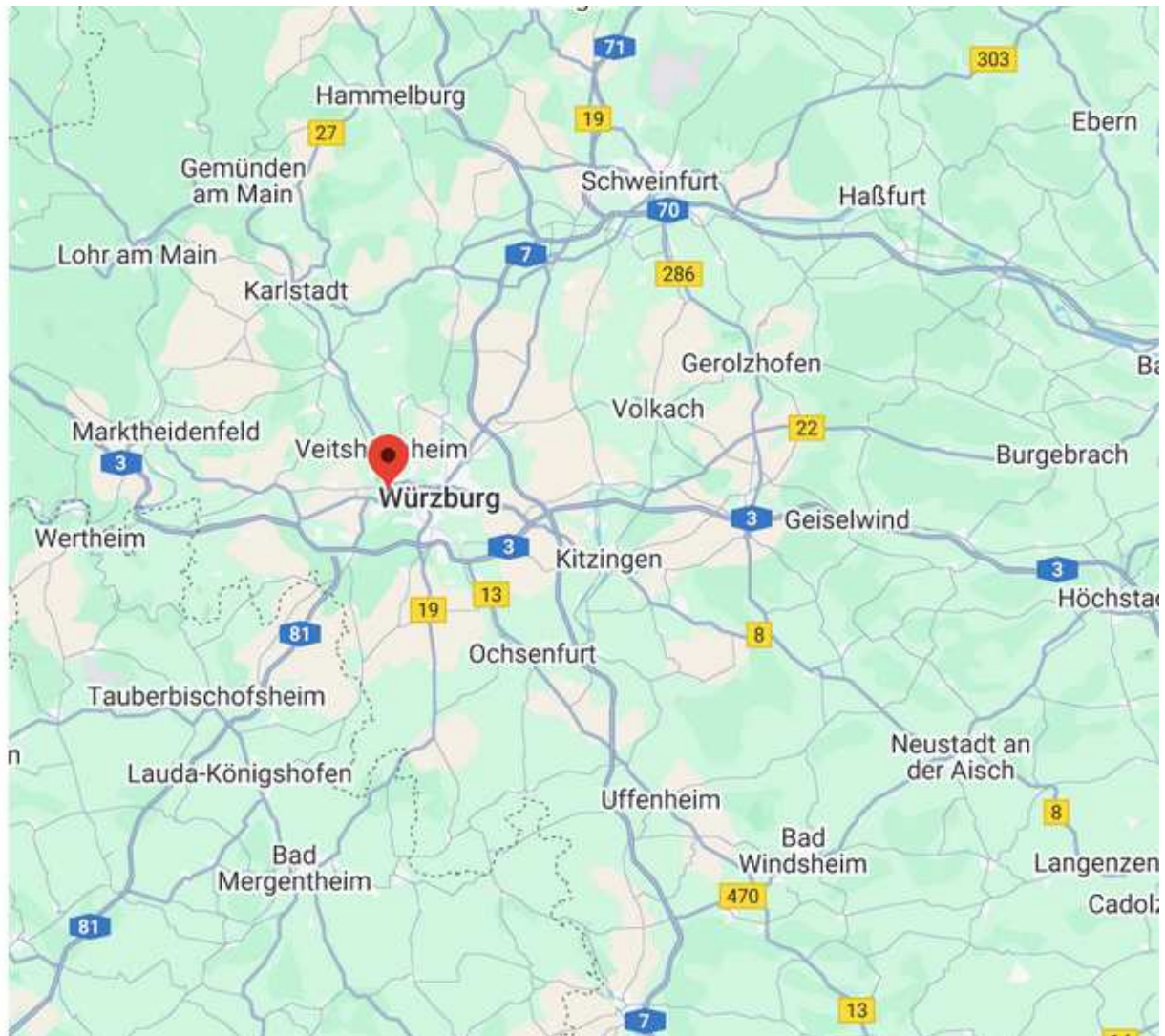
Bitte beachten Sie, dass die ausgewiesenen Rücklagen-Werte SOLL-Werte darstellen. Die tatsächlich vorhandenen Geldmittel sind in der Tabelle "Entwicklung des Bankkontos und weiterer Geldbestände" enthalten. In der abschließenden Übersicht "Status" kann man dann erkennen, wie die restlichen Mittel verwendet worden sind.

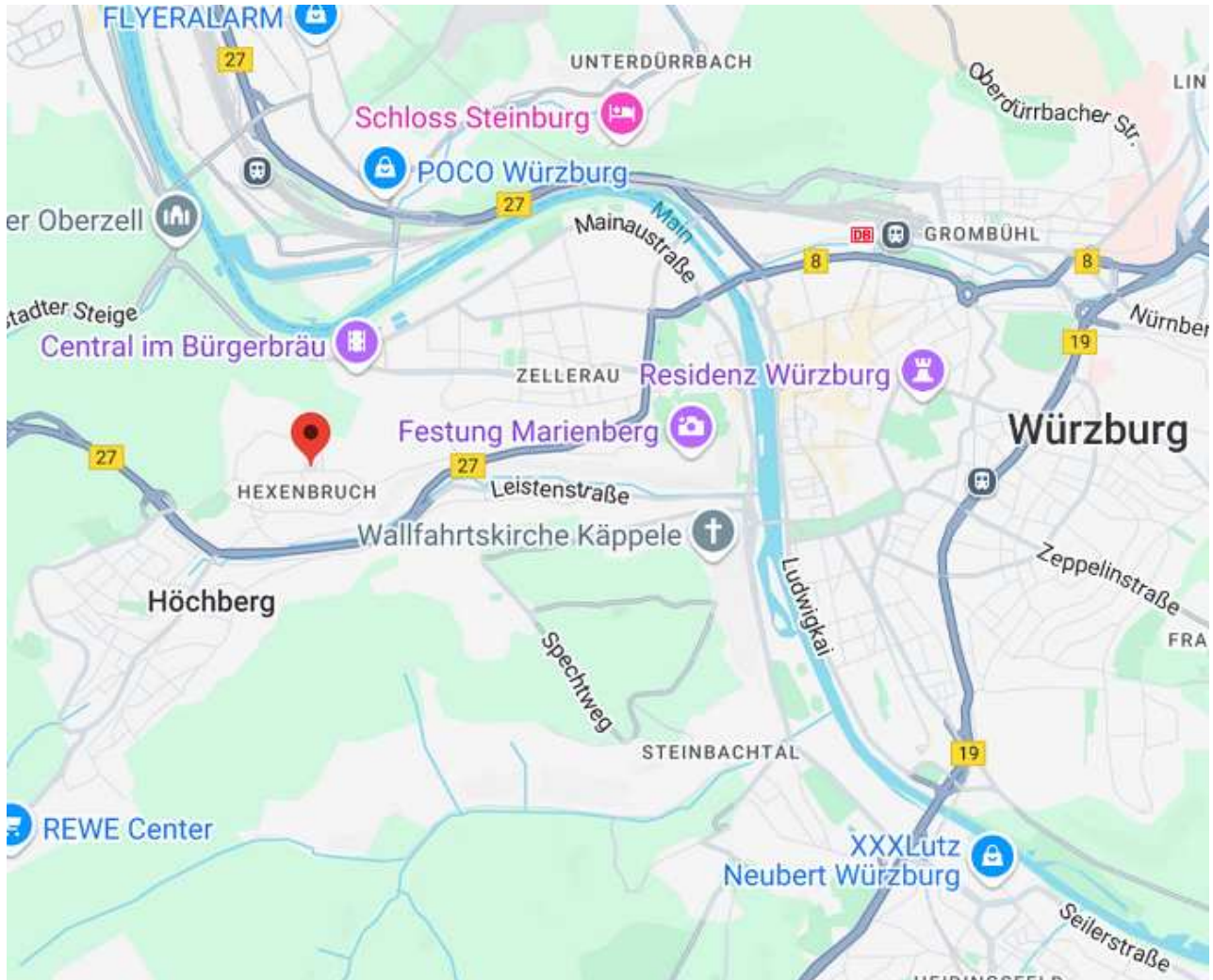
8500 Forderungen aus Rechnungen
 z.B. offene Erstattung der Versicherung

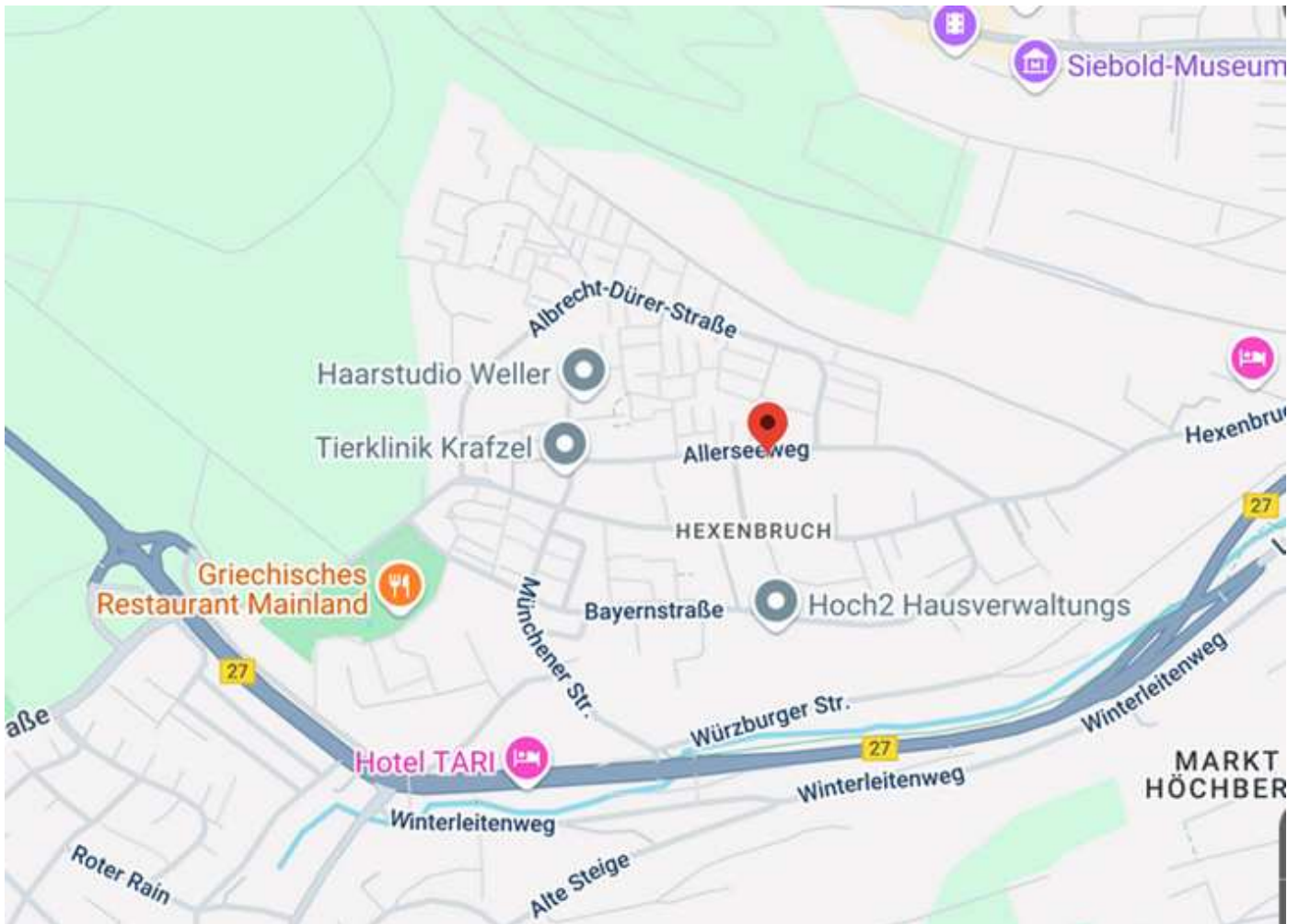
8550 Forderungen bei Rechtsanwalt

8600 Offene Posten
 dienen der reinen Abgrenzung von Mehr- oder Minder-
 verbäuchen z.B. Energie/Wasser/Kanal. Die Beträge werden
 zum Anfang des Folgejahres wieder aufgelöst.
 8800 Offene Rechnungen
 z.B. für die im neuen Jahr erstellte Heizkostenabrechnung
 des Vorjahres

Makrolage



Mikrolage

Mikrolage

Luftbild

