

Amtsgericht Würzburg  
-Vollstreckungsgericht I -  
Ottostraße 5

97070 Würzburg

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert für die teilweise bebauten Grundstücke in  
97080 Würzburg-Oberdürrbach, „Am Wandberg 48“ und „Nähe Am Wandberg“  
(Flst. 277/9, 277/10 und 277/20, Gemarkung Oberdürrbach)



Aufnahme 10/24

Der Verkehrswert, für die eine wirtschaftliche Einheit bildenden, bebauten Grundstücke,  
Flst. 277/9, /10 und /20, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

**2.100.000,00 €**

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/9, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024  
eingeschätzt mit

**840.000,00 €**

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/10, wird zum Wertermittlungsstichtag  
19.01.2024 eingeschätzt mit

**840.000,00 €**

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/20, wird zum Wertermittlungsstichtag  
19.01.2024 eingeschätzt mit

**420.000,00 €**

### Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten, zudem 6 Anlagen mit 18 Seiten  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

## Zusammenstellung

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5  97070 Würzburg
<b>AZ. Auftraggeber</b>	3 K 10/23
<b>Bewertungsobjekt</b>	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
<b>Objektanschrift</b>	97080 Würzburg-Oberdürrbach, Am Wandberg 48
<b>Grundstück</b>	Flst. 277/9 = 530,00 m <sup>2</sup> Flst. 277/10 = 481,00 m <sup>2</sup> Flst. 277/20 = 486,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht Würzburg Wohnungsgrundbuch von Oberdürrbach Blatt [REDACTED]
<b>Ortstermin und Wertermittlungsstichtag</b>	19.01.2024
<b>Eigentümer</b>	[REDACTED]
<b>Antragssteller</b>	[REDACTED]
<b>Baujahr</b>	ca. 2013
<b>Anzahl der Einheiten</b>	soweit ersichtlich 2 Wohneinheit
<b>Derzeitige Nutzung</b>	leerstehend
<b>Wohnfläche</b>	Wohnung = ca. 438,00 m <sup>2</sup> Einliegerwohnung = ca. 144,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche = ca. 64,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>	<b>Gesamt: 2.100.000,00 €</b> Flst. 277/9: 840.000,00 € Flst. 277/10: 840.000,00 € Flst. 277/20: 420.000,00 €
<b>Sonstiges</b>	

**Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus, welches auf drei Grundstücken erstellt worden ist und daher als wirtschaftliche Einheit anzusehen ist.**

**Laut dem Amtsgericht ist bei mehreren Versteigerungsobjekten, für jedes Objekt ein gesonderter Wert zu bestimmen.**

**Dementsprechend wurde hier den einzelnen Grundstücken, „fiktiv“, ein anteiliger Wert zugeordnet.**

**Das Gebäude befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Zusammenstellung</b>	Seite 2
<b>1. Vorbemerkung</b>	Seite 4
1.1 Auftraggeber	Seite 4
1.2 Eigentümer	Seite 4
1.3 Auftragsinhalt	Seite 4
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	Seite 4
1.5 Tag des Ortstermins	Seite 4
1.6 Teilnehmer am Ortstermin	Seite 4
1.7 Wertermittlungstichtag	Seite 4
<b>2. Grund und Bodenbeschreibung</b>	Seite 5
2.1 Lage	Seite 5
2.2 Gestalt und Form	Seite 5
2.3 Erschließung	Seite 5
2.4 Privatrechtliche Situation	Seite 6
2.5 Öffentliche-rechtliche Situation	Seite 7
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	Seite 7
2.5.2 Bauplanungsrecht	Seite 7
2.5.3 Bauordnungsrecht	Seite 7
2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation	Seite 7
2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungstichtag	Seite 7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage</b>	Seite 8
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	Seite 8
3.2 Wohngebäude	Seite 8
3.3 Nebengebäude	Seite 10
3.4 Außenanlagen	Seite 10
<b>4. Berechnungen</b>	Seite 11
4.1 Wohnfläche	Seite 11
4.2 Nutzfläche	Seite 11
4.3 Bruttogrundrissfläche	Seite 12
<b>5. Verkehrswertermittlung</b>	Seite 13
5.1 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 13
5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung	Seite 13
5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	Seite 14
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 15
5.3 Sachwertermittlung	Seite 16
5.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	Seite 16
5.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendete Begriffe	Seite 17
5.3.3 Ermittlung der Gebäudewerte	Seite 20
5.3.4 Zusammenstellung und Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite 21
5.3.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	Seite 22
<b>6. Aufteilung</b>	Seite 27
<b>7. Verkehrswert</b>	Seite 28
<b>8. Verzeichnis der Anlagen</b>	

## 1. Vorbemerkung

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg  
-Vollstreckungsgericht I -  
Ottostraße 5  
97070 Würzburg
- 1.2 Eigentümer 
- 1.3 Auftragsinhalt: Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung
- 1.4 Wertermittlungsgrundlagen: BauGB - Baugesetzbuch,  
Bruno - Baunutzungsverordnung  
ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung  
GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie. (Gebäude-  
energiegesetz)  
„Sprengnetter“ Handbücher zur Ermittlung Grundstücks-  
werten und für sonst. Wertermittlungen (Band I – XVI)  
„Kleiber“ Kommentar und Handbuch zur Verkehrswerter-  
mittlung von Grundstücken
- 1.5 Tag des Ortstermins: 19.01.2024
- 1.6 Teilnehmer am Ortstermin:   
Gutachter:  
Herr Ralph Müller-Haidmann
- 1.7 Wertermittlungsstichtag: Tag des Ortstermins  
19.01.2024

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohner:	Würzburg, 127.810 Einwohner (Stand 31.12.2022), Stadtbezirk Dürrbachtal (Dürrbachau, Unterdürrbach und Oberdürrbach) ca. 6.056 Einwohner (Stand 31.12.2021)
Verkehrslage, Entfernungen:	Ortsrandbereich, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittelladen vor Ort) in ca. 6,5 km (Würzburg) bzw. in ca. 5 km (Veitshöchheim).
Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	wohnbauliche Nutzung
Immissionen:	keine erkennbar
Topographische Grundstückslage:	hängig, von der Straße abfallend

### 2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Flst. 277/9:	ca. 15,00 m
	Flst. 277/10:	ca. 20,00 m
	Flst. 277/20:	keine
Grundstücksgröße:	Flst. 277/9:	530 qm
	Flst. 277/10:	481 qm
	Flst. 277/20:	486 qm
Bemerkung:	Flst. 277/9:	unregelmäßig
	Flst. 277/10:	unregelmäßig
	Flst. 277/20:	trapezförmig (gefangenes Grundstück)

### 2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohn- und Anliegerstraße (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Anschlüsse an Versor- gungsleitungen und Ab- wasserbeseitigung:	elektr. Strom u. Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalanschluss; vermutlich Telefon- u. Fernsehanschluss
Baugrund/Grundwasser:	normaler tragfähiger Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich.

#### Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchliche gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Oberdürrbach, Blatt [REDACTED] bestehen folgende Eintragungen:

„Böschungsrecht für die Stadt Würzburg; eingetragen gemäß Grenzregelungsbeschuß vom 13.04.2000 „Am Wandberg“ am 04.09.2000 und hierher übertragen am 11.10.2001

„Abwasserleitungsrecht für die Stadt Würzburg; Gleichrang mit Abt. II/1; laut Baulandumlegung vom 09.07.1994, eingetragen am 10.08.1994 und hierher übertragen am 11.10.2001.“

„Nießbrauch für [REDACTED], geb. am [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom [REDACTED] URNr. [REDACTED], Würzburg; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen 23.03.2020.“

Nießbrauch -bedingt- für [REDACTED]; geb. am [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom [REDACTED] URNr. [REDACTED], Würzburg; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen 23.03.2020.“

Auflassungsvormerkung -bedingt- für [REDACTED], geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom [REDACTED] URNr. [REDACTED], Würzburg; Gleichrang mit Abt. II/6; eingetragen 23.03.2020.“

Auflassungsvormerkung -bedingt- für [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom [REDACTED] URNr. [REDACTED], Würzburg; Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen 23.03.2020.“

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 10/23; eingetragen am 25.05.2023.“

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige Recht und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Sollten hier noch wertbeeinflussende Rechte, Belastungen und dergleichen eingetragen sein, sind diese hier noch mit zu berücksichtigen.

### Anmerkung:

Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die valutierenden Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Würzburg „Fachbereich Umwelt“, vom 16.01.2024, ist das zu bewertende Objekt nicht im „Altlastenkataster“ erfasst.

Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Die Gutachtaufnahme basiert auf einer visuellen und zerstörungsfreien Besichtigung. Das Gutachten geht von einem unbelasteten Zustand aus.

Das Grundstück ist, soweit ersichtlich, derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-nutzungsplan: „WA“ allgemeines Wohngebiet

Festsetzung im Bebauungsplan: für dieses Gebiet besteht ein Bebauungsplan von 1988. „Südlich der Oberhofstraße“

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Gutachter lagen Bauantragsplanunterlagen aus dem Jahre 2009 und Werkpläne von 2015 vor. Die Gültigkeit einer eventl. Baugenehmigungen und die ggf. Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**Gemäß einer bauaufsichtlichen Kontrolle vom April 2023, stellt die Natursteinfassade eine Abweichung gegenüber der angedachten Fassade (WDVS) laut Baubeschreibung dar. Die Standsicherheit der Fassade und deren wärmetechnischen Eigenschaften sind noch nicht endgültig geklärt. Es stehen daher noch genehmigungsbedürftige Nachweise und Unterlagen gegenüber der Stadt Würzburg aus.**

## 2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe: baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation: ist nichts bekannt, sollten Forderungen und Außenstände noch offen sein, sind diese hier noch mit zu berücksichtigen

## 2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag

Die Grundstücke, 277/9, 277/10 und 277/20 sind mit einem Wohnhaus und Garage bebaut. Das Objekt ist noch im Rohbauzustand und leerstehend.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Zutreffende Feststellungen jeglicher Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die am Ortstermin erlangten Erkenntnisse und den vorliegenden Unterlagen, sowie Aussagen des Eigentümers.

#### 3.2 Wohngebäude

Art des Gebäudes: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, das Gebäude ist unterkellert

Baujahr: 2009 (Bauantrag)  
2009 (1. Tektur)  
2010 (2. Tektur Außenanlagen)  
2012.01.30 (Baubeginnsanzeige)  
ca. 2013/14 (Rohbaufertigstellung und Fenstereinbau)  
Baujahr für Wertermittlung ca. 2013

Außenansicht: mit Naturstein verkleidet

#### **Ausführung und Ausstattung** (Angaben u. a. gem. Bauantrag)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundament: Beton

Wände: außen: Beton und Mauerwerk mit aufwendigen Natursteinverkleidungen (Travertin)  
Innen: Beton (größtenteils Sichtbetonflächen) und Mauerwerk, tlw. Profilständer für GK-Ständerwände. Geschosshöhe ca. 3,00 m bis 3,20 m in allen Geschossen.

Geschossdecken: Beton

Treppen: Wendeltreppen aus Stahl mit vollflächigen Stahlwangen (siehe Fotos). Vorrichtungen für Beleuchtung in den Stufen und

Handlauf (lt. Auskunft des Eigentümers). Einläufige Stahltreppe vom UG. ins EG.

Türen: Eingangstüre, ca. 3,20 m hoch, Stahlrahmenkonstruktion mit beidseitiger Natursteinverkleidung (Labradorit).  
Innentüren nicht vorhanden

Fenster: Alufenster mit 3-fach Verglasung, größtenteils raumhohe und breite Fensterkonstruktionen, großflächige Schiebetür- und runde Fensterelemente

Fußböden: Rohbeton  
Geplant sind Naturstein u. Parket (Angaben Eigentümers)

Innenwandbekleidung: Beton (größtenteils Sichtbetonflächen) und Mauerwerk unverputzt

Deckenbekleidungen: Beton unverputzt, tlw. mit Metallschienen für Abhängungen

Elektroinstallation: tlw. lose Kabelführungen im Deckenbereich, ansonst Rohinstallation (vermutlich aufwendigere Installationen)

Sanitäre Installation: tlw. Vorwandelemente (WC, Bidet etc.) vorhanden, ansonst Rohinstallation, keine Sanitärgegenstände  
Geplant im Wohnhaus (Angaben des Eigentümers).  
Bad: Whirlpool, Duschanlage, 2 WT., WC und Bidet  
Gäste WC: WT und WC  
Keller: Duschanlage, WT., WC und Bidet  
Einliegerwhg.: Badewanne, Dusche, WT., WC und Bidet

Heizung, Warmwasserversorgung: Heizzentrale Wärmepumpenanlage 3x (Erdwärme) geplant, Solarthermie Heizungsunterstützend (lt. Baubeschreibung) geplant. Fußbodenheizung geplant, Klimadecke (Installation tlw. vorhanden).

besondere Bauteile: diverse Balkone und Terrassen (tlw. fertiggestellt)

besondere Ausstattung: Personenaufzug (tlw. fertiggestellt)  
Geschosshöhe ca. 3,00 m bis 3,20 m in allen Geschossen.

## **Dach**

Dachkonstruktion, Dachform u. Dacheindeckung: Flachdach (tlw. als Dachterrasse ausgeführt)

## **Zustand**

Belichtung u. Besonnung: soweit ersichtlich gut und ausreichend

Bauschäden u. Baumängel, und Instandsetzungsstau etc, Allgemeinbeurteilung: Das Objekt befindet sich äußerlich, in einem relativ gutem Zustand. Der Innenbereich befindet sich in einem eher rohbauähnlichen Zustand.

Allgemeinbeurteilung: der bauliche Zustand ist eher befriedigend. Es besteht ein größerer Fertigstellungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Art des Gebäudes:	Doppelgarage, mit carportähnlichem Anbau
Baujahr:	ca. 2012 (wie Wohnhaus) Baujahr für Wertermittlung ca. 2013
Außenansicht:	Beton
Fundament:	vermutlich Beton
Wände:	Beton und Mauerwerk
Geschossdecken:	Betonfertigteile
Türen/Tore:	keine vorhanden
Innenwandbekleidung:	unverputzt
Elektroinstallation:	tlw. lose Kabelführungen im Deckenbereich, ansonst Roh- installation
Dach:	Flachdach
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist eher befriedigend. Es besteht ein Fertigstellungsbedarf.

### 3.4 Außenanlagen

Über die Außenanlagen können hier nur bedingt Aussagen getroffen werden, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung winterliche Verhältnisse vorgefunden wurden.

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Rasenflächen und Bepflanzungen. Stützmauerkonstruktion aus Sichtbeton mit Bullauge, Stützmauer Naturstein (Muschelkalkquader), Beton- und Natursteinmauern zur Grundstücksbegrenzung und Terrassierungen, Treppenanlagen, Terrassen und Teichanlage, Tiefbrunnen für Gartenbewässerung 95 m tief (lt. Angaben Eigentümer)

Der Wert der o. g. Außenanlagen kann hier nur überschlägig eingeschätzt werden. Der Ansatz für die Außenanlagen wird mit ca. 200.000,00 €, aus gutachterlicher Sicht, als ausreichend und angemessen eingeschätzt. Dies entspricht in etwa 10 % der Gebäudeherstellungskosten.

Bei wohnbaulich genutzten 1- bis 2-geschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i.d.R. zwischen 2 % und 8 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen. In Ausnahmefällen bis zu 10 %.

## 4. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die Angaben aus den vorliegenden Unterlagen. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und den Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Die Angaben der Wohn- und Nutzflächen sind den vorliegenden Werkplänen (M-1:50) entnommen, die die tatsächliche Situation widerspiegeln.

Die Ausführung des Objekts entspricht nicht in allen Punkten den Berechnungen des Bauantrags.

### 4.1 Wohnfläche

#### Hauptwohnung UG.

Garten/Ruheraum:	= ca.	89,55 m <sup>2</sup>	
Sauna:	= ca.	6,30 m <sup>2</sup>	
WC:	= ca.	3,34 m <sup>2</sup>	
Dusche:	= ca.	1,60 m <sup>2</sup>	
begeh. Kleiderschrank*:	= ca.	32,75 m <sup>2</sup>	
Terrasse (1/4-Ansatz)**:	= ca.	3,53 m <sup>2</sup>	= ca. 137,07 m <sup>2</sup>

#### Hauptwohnung EG.

Wohnen/Essen/Kochen:	= ca.	140,24 m <sup>2</sup>	
Foyer:	= ca.	25,15 m <sup>2</sup>	
Garderobe:	= ca.	5,72 m <sup>2</sup>	
WC:	= ca.	3,53 m <sup>2</sup>	
Balkon (1/4-Ansatz)**:	= ca.	2,41 m <sup>2</sup>	
Terrasse (1/4-Ansatz)**:	= ca.	6,93 m <sup>2</sup>	= ca. 183,98 m <sup>2</sup>

#### Hauptwohnung DG.

Schlafen/Oase/Bad:	= ca.	86,04 m <sup>2</sup>	
WC:	= ca.	5,45 m <sup>2</sup>	
Kammer:	= ca.	3,45 m <sup>2</sup>	
Terrasse (1/4-Ansatz)**:	= ca.	22,47 m <sup>2</sup>	= ca. 117,41 m <sup>2</sup>
			= ca. 438,46 m <sup>2</sup>
			<b>rd. 438,00 m<sup>2</sup></b>

#### Einliegerwohnung UG.

Atelier*:	= ca.	39,29 m <sup>2</sup>	
Nebenraum*:	= ca.	16,65 m <sup>2</sup>	
Balkon (1/4-Ansatz):	= ca.	1,95 m <sup>2</sup>	= ca. 57,89 m <sup>2</sup>

#### Einliegerwohnung EG.

Wohnen:	= ca.	38,50 m <sup>2</sup>	
Balkon (1/4-Ansatz)**:	= ca.	5,38 m <sup>2</sup>	
Terrasse (1/4-Ansatz)**:	= ca.	5,15 m <sup>2</sup>	= ca. 49,03 m <sup>2</sup>

#### Einliegerwohnung DG.

Wohnen:	= ca.	24,79 m <sup>2</sup>	
Bad:	= ca.	9,29 m <sup>2</sup>	
Balkon (1/4-Ansatz)**:	= ca.	3,29 m <sup>2</sup>	= ca. 37,37 m <sup>2</sup>
			= ca. 144,29 m <sup>2</sup>
			<b>rd. 144,00 m<sup>2</sup></b>

### 4.2 Nutzfläche

#### Untergeschoss

HWR:	= ca.	14,79 m <sup>2</sup>	
Technik Schwimmbad***:	= ca.	7,58 m <sup>2</sup>	
Technik:	= ca.	16,84 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus:	= ca.	24,81 m <sup>2</sup>	= ca. 64,02 m <sup>2</sup>
			<b>rd. 64,00 m<sup>2</sup></b>

### 4.3 Bruttogrundrissfläche

Untergeschoss:	= ca. 301,26 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss:	= ca. 280,05 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss:	= ca. 210,38 m <sup>2</sup>	= ca. 791,69 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 792,00 m<sup>2</sup></b>
Garage:		= ca. 84,43 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 85,00 m<sup>2</sup></b>

\*) Die Fläche des begeh. Kleiderschranks, sowie die beiden Räume (Atelier und Nebenraum) könnten auch der Nutzfläche zugeordnet werden, da sie, auf Grund Lage und der Betitelung im Bauantrag, als Keller, Lager und Geräteraum bezeichnet sind.

\*\*) Die Flächen der Terrassen u. Balkone wurden auf Grund ihrer Größe hier nur mit einem Viertel der Fläche (Ansatz 1/4 bis 1/2) in Ansatz gebracht.

\*\*\*) Das Schwimmbad befindet sich nicht auf den hier im Gutachten genannten Flurstücken. Es ist Bestandteil von Flst. 277/15, welches nicht der Zwangsversteigerung unterliegt.

## 5. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die teilweise bebauten Grundstück in 97080 Würzburg-Oberdürrbach, „Am Wandberg 48“ und „Nähe Am Wandberg“, zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Oberdürrbach, Blatt ■■■■
Gemarkung:	Oberdürrbach
Flurstück:	277/9, 277/10 und 277/20
Fläche:	530 m <sup>2</sup> , 481 m <sup>2</sup> und 486 m <sup>2</sup>

### 5.1 Verfahrenswahl und Begründung

#### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Ertragswertverfahren und**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

#### **Vergleichswertverfahren**

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

### **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ Das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) verwendet (gekauft o. errichtet) werden.

**Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.**

## **5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für d. Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachten-verwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

### **Anmerkung:**

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Der amtliche Bodenrichtwert liegt nach Bodenrichtwertauskunft des GAA der Stadt Würzburg bei **EUR/qm 440,00**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag: 01.01.2022  
abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei  
Art der Nutzung: W (Wohnbaufläche)  
Wertrelevante GFZ: 0,65

Das Bewertungsgrundstück (Flst. 277/9, /10 u. /20) ist wie folgt definiert:

Stichtag: 19.01.2024  
abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei  
Art der Nutzung: W (Wohnbaufläche)  
Wertrelevante GFZ: ca. 0,55

GFZ-Anpassung 0,65→0,55: 0,93

Angepasster BRW: EUR/qm 440,00 x 0,93 = 409,20 rd. **EUR/qm 410,00**

**Nach Auskunft beim Gutachterausschuss der Stadt Würzburg, ist in den Jahren 2022/23 eine rückläufige Entwicklung auf dem Markt zu verzeichnen, so dass der amtliche Bodenwert grundsätzlich als angemessen zu betrachten ist.**

**Aufgrund der besonderen Lage und Eigenschaften der Grundstücke wird ein Zuschlag von 10 % angesetzt.**

### **Bodenwert für die Flst. 277/9**

410,00 €/m<sup>2</sup> x 530 m<sup>2</sup> x 1,10 = 239.030,00 €

### **Bodenwert für die Flst. 277/10**

410,00 €/m<sup>2</sup> x 481 m<sup>2</sup> x 1,10 = 216.931,00 €

### **Bodenwert für die Flst. 277/20**

410,00 €/m<sup>2</sup> x 486 m<sup>2</sup> x 1,10 = 219.186,00 €

### **Bodenwert gesamt**

= 675.147,00 €  
**rd. 675.000,00 €**

## **5.3 Sachwertermittlung**

### **5.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. unter Berücksichtigung der zum Qualitätsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### **5.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Herstellungskosten**

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Bruttogrundrissfläche „BGF“ (m<sup>2</sup>) oder der Wohnfläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimensionen „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundrissfläche oder Wohnfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten.

#### **Normgebäude, Besondere Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung "Normgebäude" genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Bei Anwendung der WF-NHK (Wohnflächen-NHK) sind Balkone und Gauben bereits mit enthalten.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### **Besondere Einrichtungen**

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

#### **Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind.

Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.

Der jeweils enthaltene Prozentsatz ist mit den NHK angegeben, daher auch differenzierbar anwendbar (z.B. Einfamilienwohnhaus: 17%).

### **Alterswertminderung**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich (nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann) genutzt werden kann.

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung haben eine GND von 80 Jahren.

### **Baumängel und Bauschäden**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungsgutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtern notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt. Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln).

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Erst anschließend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### 5.3.3 Ermittlung der Gebäudewerte

<b>Gebäude</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Garage</b>
<b>Berechnungsbasis</b> Bruttogrundrissfläche (BGF) m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	ca. 792,00 --	ca. 85,00 --
<b>Baupreisindex (IV 2023)</b>	1.791	1.791
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	1.375,00 € 2.462,63 €	461,00 € 825,65 €
<b>Herstellungskosten</b> (inkl. BNK) Normgebäude Zu- bzw. Abschläge besond. Bauteile * besond. Einrichtungen **	1.950.402,96 € -- 100.000,00 € 100.000,00 €	70.180,25 € -- -- --
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)	2.150.402,96 €	70.180,25 €
<b>Alterswertminderung</b> (linear) Gesamt- / Restnutzungsdauer  prozentual Betrag	80/69 0,862  13,80 % 296.755,61 €	60/49 0,817  18,30 % 12.842,99 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude) besond. Bauteile besond. Einrichtungen	1.853.647,35 € -- --	57.337,26 € -- --
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	1.853.647,35 €	57.337,26 €

\*) Der Wert der besond. Bauteile kann hier nur überschlägig eingeschätzt werden.

- Balkone und Brüstungen = ca. 100.000,00 €

\*\*) Der Wert der besond. Einrichtungen kann hier nur überschlägig eingeschätzt werden.

- Aufzug: = ca. 70.000,00 €
- Sauna: = ca. 10.000,00 €
- Klimadecke: = ca. 20.000,00 € = ca. 100.000,00 €

### 5.3.4 Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

<b>Gebäudesachwert</b>	
Wohnhaus	= 1.853.647,35 €
Garage	= 57.337,26 €
<b>Sachwert der Außenanlage *</b>	+ 200.000,00 €
<b>Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 675.000,00 €
<b>vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	= 2.785.984,61 €
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	x <u>1,00</u>
<b>Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	= 2.785.984,61 €
<b>Bodenwert des selbständig nutzbaren Teilfläche</b>	+ -- €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
• <b>Fertigstellungskosten **</b>	- 715.000,00 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	= 2.070.984,61 € <b><u>rd. 2.100.000,00 €</u></b>

\*) siehe hierzu Pkt. 3.4 Außenanlagen

\*\*\*) siehe hierzu Pkt. 6.3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**5.3.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

**Herstellungswert**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.01.1 entnommen.

**Nutzungsgruppe:** Ein- und Zweifamilienhäuser  
**Gebäudetyp:** 1.13 (UG., EG. OG.)  
**Baujahr:** ca. 2013  
**Gesamtnutzungsdauer (GND):** 80 Jahre  
**Restnutzungsdauer (RND):** ca. 69 Jahre  
**Gebäudestandard:** 5  
**NHK 2010 Grundwert (BGF):** 1.285,00 €/m<sup>2</sup>  
**Anpassungsfaktor (Geschoßhöhe):** 1,07  
**Kostenkennwert (NHK 2010):** 1.374,95 €/m<sup>2</sup>  
**rd. 1.375,00 €/m<sup>2</sup>**

**Nutzungsgruppe:** Einzel-, Doppel-,Reihengaragen, Carports  
**Gebäudetyp:** Garage in Massivbauweise  
**Baujahr:** ca. 2013  
**Gesamtnutzungsdauer (GND):** 60 Jahre  
**Restnutzungsdauer (RND):** ca. 49 Jahre  
**Standard:** 4  
**NHK 2010 Grundwert (BGF):** 485,00 €/m<sup>2</sup>  
**Anpassungsfaktor (Doppelgarage):** 0,95  
**Kostenkennwert (NHK 2010):** 460,75  
**rd. 461,00 €/m<sup>2</sup>**

Normalherstellungskosten Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL

1	2	3	4	5
<b>Anßenwände (23 %)</b>				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. hinterlüftete, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmelämmung (nach ca. 2005)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmelämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden, konstruktiver Gliederung (Stufenstellungen, Erker etc.), Schiefer-, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/Elkabauch, mehrschichtige Glasfasern; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach (15 %)</b>				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-schindeln, be-schichtete Beton-dachsteine und Tondachziegel, Folienabschichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massiv-flachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansardendach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, beschuertes Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schbare Bausystemkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster- und Außentüren (11 %)</b>				
Einfachverglasung; einfache Holz-türen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rollläden (elektr.), höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rollläden (elektr.), höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterlächer, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen (11 %)</b>				
Fachwerkwände, einfache Putz- oder Lehmputz-, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel), Massivholztüren, Schiebetürenelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wände/läufe (z. B. Plafondverläufe), abgehängte oder geschwungene Wände (z. B. Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustputz, Beschützerverkleidung; raumhohe, aufwendige Tür-schwellen

Normalherstellungskosten Ein- und Zweifamilienhäuser

1	2	3	4	5
<b>Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)</b>				
Holzbalckendecken ohne Füllung, Spalierputz, Weichholztrep-pen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalckendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hart-holztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holz-balckendecken mit Tritt- und Luft-schallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräul-lige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hart-holztreppen-anlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hart-holztreppen-anlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton- oder Hart-holztreppen-anlage mit hochwer-tigem Geländer
<b>Fußböden (5 %)</b>				
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, Terrazzo-belag, hochwertige Edelhölzer auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelhölzer auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen (9 %)</b>				
einfaches Bad mit Stand-WC, Instal-lation auf Putz, Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, bodenebene Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	1-2 Bäder mit th-w. zwei Waschbecken, th-w. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodenebene Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertig-e Bäder, Gäste-WC, hochwertig-e Wand- und Boden-platten, oberflächengestrukturiert, (Ergo- und Fil-dendekors)
<b>Heizung (9 %)</b>				
Einzelöfen, Schwerkof-heizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warm-luft-heizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteu-erte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennstoffzellen	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwasser-erzeugung, zusätzli-che Heizkörper, Kaminan-schluss	Solar Kollektoren für Warmwasser-erzeugung und Heizung, Beschei-der Kaminan-schluss, Wärmepumpe, Hydrosysteme; anwendige zusätzli-che Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung (6 %)</b>				
sehr wenige Steck-dosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdo-sen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltbläsern, Zählerstrahl (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherung	zahlreiche Steck-dosen und Lichtschaltbläser, zentrale Lüftung mit Wärmepumpe, mehrere LAN- und Fern-sehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmepumpe, Kaminanlage, Bissystem

Tab. 3-1: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

## **Baupreisindex**

Der entsprechende Baupreisindex wird aus den vom Statistischen Bundesamt und von „Sprengnetter“ bekannt gegebenen Baupreisindizes für **November 2023 = 179,1 (1,791)** entnommen.

## **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlich bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

## **Normgebäude, besonders zu veranschlagenden Bauteilen**

Die in der Bruttogrundrissflächen (Wohnflächenberechnung) nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Besondere Einrichtungen**

Diese besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

## **Baunebenkosten**

Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.

Der jeweils enthaltene Prozentsatz ist mit den NHK angegeben, daher auch differenzierbar anwendbar (z.B. Einfamilienwohnhaus: 17%).

Die Baunebenkosten (BNK) können (wie bisher und sachgemäß) in Abhängigkeit der Höhe des Herstellungswerts und des Gebäudestandards (Planungsabforderungen) angesetzt werden. Die Auswirkung beträgt jedoch i.d.R. nur 0-2%.

## **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.02.5 entnommen.

### **Restnutzungsdauer (RND)**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in „Sprengnetter“, Band II, Seite 3.02.4 ff. beschriebenen Modelle angewendet.

### **Alterswertminderung**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird hier nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Die in der Beschreibung der Gebäude aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und erforderlicher (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

### **Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.03 veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitung des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In „Sprengnetter“ sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

**Der Gutachterausschuss der Stadt Würzburg veröffentlicht, in seinem Immobilienmarktbericht 2022, Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser.**

**Bei einem vorläufigen Sachwert von > 1.000.000,00 € und einer Richtwertspanne des Bodens von > 390,00 €/m<sup>2</sup> beträgt die Spanne von 0,88 - 1,16 (2 Verkaufsfälle). Die entspricht einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,02.**

**Gemäß Marktdatenportal von „Sprengnetter“ wird ein Sachwertfaktor von 1,08 angegeben. Grundlage hierfür war ein vorläufiger Sachwert von 2.500.000,00 € und ein Bodenwert in Höhe von 410,00 €/m<sup>2</sup>.**

**Die Marktanpassung ist immer vom jeweiligen Einzelobjekt abhängig. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus nicht im herkömmlichen Sinn und daher ist ein Markt für dieses Objekt sehr eingeschränkt.**

**Unter Berücksichtigung der oben genannten Angaben und der Besonderheit des Objektes, sowie Lage und Zustands der baulichen Anlagen und der allgemeinen Marktlage wird nach sachverständigem Ermessen im vorliegenden Bewertungsfall eine Marktanpassung in Höhe von 1,00 zugrunde gelegt.**

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

**Bei dem Objekt handelt es sich um ein noch im Bau befindliches Wohnhaus. Die Fassade und die Außenanlage sind fast fertig gestellt. Der Innenbereich befindet sich eher noch in einem rohbauähnlichen Zustand (siehe Fotos).**

**In der vorliegenden Wertermittlung wird ein fertiggestelltes Gebäude zu Grunde gelegt und am Ende kommen die Kosten in Abzug, die notwendig sind um das Gebäude fertig zu stellen.**

**Eine genau Aufstellung der noch anfallenden Arbeiten und deren Kosten kann hier im Einzelnen nicht erfolgen, da dies den Umfang des Gutachtens sprengen würde.**

**Um dennoch eine Aussage über die noch anstehenden Arbeiten und deren Kosten zu treffen, wird hier auf die Wägungsanteile der Bauleistungen am Bauwerk (Kostengruppen 300 und 400) der DIN 276 zurückgegriffen.**

**Die Ansätze erfolgten auf Grund der gutachterlichen Einschätzung vor Ort. Es kann sich jedoch durchaus herausstellen, dass die tatsächlichen Fertigstellungskosten höher oder sogar niedriger ausfallen. Daher kann für die Richtigkeit der getroffenen Angaben keine Gewähr übernommen.**

**Wägungsanteile der Bauleistungen am Bauwerk (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276)**

Bauteil	Anteil in v.H. )	Anteil in v.H. **)	Bauteil	Anteil in v.H. )	Anteil in v.H. **)
Erdarbeiten	3,78	0,00	Estricharbeiten	1,84	1,84
Verbauarbeiten	0,05	0,00	Tischlerarbeiten	9,63	5,00
Entwässerungskanalarbeiten	1,08	0,00	Parkettarbeiten	2,51	0,50
Maurerarbeiten	11,04	0,00	Rollladenarbeiten	1,73	0,00
Betonarbeiten	15,69	0,00	Metallbauarbeiten	3,55	1,50
Zimmer- u. Holzbauarbeiten	4,57	0,00	Verglasungsarbeiten	1,04	0,00
Stahlbauarbeiten	0,74	0,00	Maler- Lackierarbeiten Beschichtungen	1,68	1,00
Abdichtungsarbeiten	1,19	0,50	Bodenbelagsarbeiten	0,54	0,54
Dachdeckungs- Dachabdichtungsarbeiten	4,83	2,50	Tapezierarbeiten	0,77	0,50
Klempnerarbeiten	1,62	0,50	Raumlufttechnische Anlagen	0,69	0,50
Gerüstarbeiten	0,94	0,00	Heizanlagen u. zentrale Wassererwärmungsanlagen	7,04	5,00
<b>Rohbauarbeiten insgesamt</b>	<b>45,33</b>	<b>3,50</b>	Gas-, Wasser-, Entwässer- ungsanlagen	4,64	2,50
Naturwerksteinarbeiten	0,87	0,10	Nieder- u. Mittelspannungs- Anlagen bis 36 kV	4,03	2,00
Betonwerksteinarbeiten	0,05	0,00	Gebäudeautomation	0,11	0,10
Putz- und Stuckarbeiten	4,13	2,50	Blitzschutzanlagen	0,17	0,00
Wärmedämm- Verbundsystem	3,23	0,10	Dämm-, Brandschutzarbei- ten an technischen Anlagen	0,37	0,25
Trockenbauarbeiten	2,53	2,00	Förder-, Aufzugsanlagen	0,38	0,20
Vorg. hinterlüftet Fassade	0,07	0,00	<b>Ausbauarbeiten insgesamt</b>	<b>54,47</b>	<b>28,63</b>
Fliesen- und Plattenarbeiten	2,88	2,50	<b>Wohngebäude insgesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>32,13</b>

\*) %-Anteil DIN 276 ,

\*\*) %-Anteil noch offenen Leistungen

Gesamt offene Leistungen von ca. 32,13 % = rd. 32 %

Gebäudeherstellungskosten = 2.150.402,96 € x 32 % = 688.128, 95 € = rd. 690.000,00 €

Fertigstellung der Außenanlagen (pauschaler Ansatz) = rd. 25.000,00 €

**Fertigstellungskosten gesamt: = rd. 715.000,00 €**

## 6. Aufteilung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus, welches auf drei Grundstücken erstellt worden ist und daher als wirtschaftliche Einheit anzusehen ist.

Laut dem Amtsgericht ist bei mehreren Versteigerungsobjekten für jedes Flurstück ein gesonderter Wert zu bestimmen.

Dementsprechend wurde hier den einzelnen Grundstücken, „fiktiv“, ein anteiliger Wert zugeordnet.

Die Aufteilung ergibt sich wie folgt:

### **Verkehrswert 2.100.000,00 €**

#### **Flst. 277/9**

$$2.000.000,00 \text{ €} \times 2/5 = 840.000,00 \text{ €}$$

#### **Flst. 277/10**

$$2.000.000,00 \text{ €} \times 2/5 = 840.000,00 \text{ €}$$

#### **Flst. 277/20**

$$2.000.000,00 \text{ €} \times 1/5 = 420.000,00 \text{ €}$$

## 7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd.**2.000.000,00 €** eingeschätzt.

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die teilweise bebauten Grundstück in 97080 Würzburg-Oberdürrbach, „Am Wandberg 48“ und „Nähe Am Wandberg“, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

**2.100.000,00 €**

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/9, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

**840.000,00 €**

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/10, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

**840.000,00 €**

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/20, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

**420.000,00 €**



Veitshöchheim, den 05.11.2024

.....  
Ralph Müller-Haidmann

**Den Verfahrensbeteiligten ist es nicht gestattet, kraft meines Urheberrechts, das Verkehrswertgutachten zu einem anderen Zweck als der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden.**