

---

Architekt Otto Kurt Laumer

---

Otto-Hahn-Strasse 4 97230 Estenfeld

---

## Kurzinformation

# Verkehrswertschätzung

für das Vollstreckungsgericht Würzburg

Az.: 3 K 41/20

### Haftungsausschluss

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



Flurstück 1688

Äußere Sulzfelder Straße 38 97318 Kitzingen

Wohnhaus mit Doppelgarage

**Baujahr um 1935**

**Verkehrswert zum 14.04.2023 : 347.000,00 €**

# Inhalt:

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>                        | Blatt 3     |
| <b>2. Arbeitsgrundlagen</b>                         | Blatt 4     |
| <b>3. Grund- und Bodenbeschreibung</b>              | Blatt 5/6   |
| <b>3.1 Ortslage (Makrolage)</b>                     | Blatt 5     |
| <b>3.2 Wohnlage (Mikrolage)</b>                     | Blatt 5     |
| <b>3.3 Grundstück</b>                               | Blatt 5/6   |
| <b>4. Gebäudebeschreibung</b>                       | Blatt 7/13  |
| <b>4.1 Allgemeine Baubeschreibung</b>               | Blatt 7/8   |
| <b>4.2 Rohbau</b>                                   | Blatt 9     |
| <b>4.3 Ausbau</b>                                   | Blatt 9/10  |
| <b>4.4 Außenanlagen</b>                             | Blatt 11    |
| <b>4.5 Gebäudetechnische Maße und Flächen</b>       | Blatt 12/13 |
| <b>5. Bewertung Allgemein</b>                       | Blatt 14    |
| <b>5.1 Ermittlung des Grundwertes</b>               | Blatt 15    |
| <b>5.2 Bewirtschaftungskosten, GND, LSZ</b>         | Blatt 16/18 |
| <b>5.3 Ermittlung des Ertragswertes</b>             | Blatt 19/20 |
| <b>5.4 Ermittlung des Sachwertes</b>                | Blatt 21/23 |
| <b>5.5 Gesamtwürdigung / Zusammenfassung</b>        | Blatt 24    |
| <b>6. Schlussbemerkung</b>                          | Blatt 25    |
| <b>7. Anlagen</b>                                   | Blatt 26/52 |
| <b>7.1 Bilder</b>                                   | Blatt 26/34 |
| <b>7.2 Lagepläne</b>                                | Blatt 35/37 |
| <b>7.3 Grundrisse</b>                               | Blatt 38/41 |
| <b>7.4 Ansichten / Schnitt</b>                      | Blatt 41/45 |
| <b>7.5 Garagen Grundrisse / Ansichten / Schnitt</b> | Blatt 46/48 |
| <b>7.6 Makrolage</b>                                | Blatt 49    |
| <b>7.7 Mikrolage</b>                                | Blatt 50/51 |
| <b>7.8 Luftbild</b>                                 | Blatt 52    |

## 1. Allgemeine Angaben

Objekt: unterkellertes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten

Nutzung: Wohnobjekt

Ort: Gemarkung Kitzingen, Äußere Sulzfelder Str.38, Flur-Nr.: 1688

Eigentümer: -----  
-----  
-----  
-----  
-----

Grundstücksfläche: Flur - Nr.: 1688 1306 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan: ohne Bebauungsplan "Bebauung nach § 34 BauGB

Nutzungsart: Wohngebiet

Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg – Vollstreckungsgericht  
Ottostraße 5, 97070 Würzburg

Auftrag erteilt am: 24.03.2023

Grundbuch: Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Kitzingen,  
Band 198 Blatt: 10759  
Flur Nr. 1688, Äußere Sulzfelder Straße 38,  
Gebäude und Freifläche zu 1306 m<sup>2</sup>

Genaue Ausführungen sind dem Auszug in der Anlage zu entnehmen. Die II. und III. Abteilung bleibt bei den Ermittlungen des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Altlasten: zur Zeit kein Eintrag in das Altlastenverzeichnis

Denkmalschutz: zur Zeit keine Eintragung in die Denkmalliste

Wertermittlungstichtag/  
Besichtigung: 14.04.2023

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

## **2. Arbeitsgrundlagen**

- Lageplan 1: 1000
- Planungs-/Baugenehmigungsunterlagen
- Zeitnahe Wertvergleich entsprechender Grundstücke
- Bodenrichtwertkarte
- Wertermittlungsrichtlinien u. -verordnungen
- Eigene Feststellungen anlässlich Ortsbesichtigung vom 14.04.2023
- Auskünfte des Miteigentümers
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Grundbuchauszug vom 28.02.2023

### **3. Grund- und Bodenbeschreibung**

#### **3.1 Ortslage (Makrolage)**

Die Große Kreisstadt Kitzingen liegt ca. 20 km östlich von Würzburg. Würzburg ist Regierungssitz von Unterfranken, Universitätsstadt und wirtschaftliches Zentrum mit ca. 130 000 Einwohnern.

Kitzingen liegt direkt am Main. Durch die ansprechende Lage, historische Altstadtbebauung sowie ein gewisses Angebot an Kultur und Freizeiteinrichtungen hat Kitzingen vor allem als historische Weinhandelsstadt und Zentrum der fränkischen Weinregion einen hohen Freizeitwert und Tourismus.

Kitzingen hat sehr gute Verkehrsanbindungen an die Autobahnstrecke Frankfurt Nürnberg BAB 3, Ulm/Kassel BAB 7 sowie Bundesstrasse B 8.

Kitzingen hat eine gute Bahnstreckenanbindung an die Städte Nürnberg und Frankfurt. Die Stadt besitzt Schiffsanlegestellen für die Mainschifffahrt und einen bedeutenden Umschlagshafen der Rhein-Main-Donau-Schifffahrtsstraße.

Die verkehrsgünstige Lage zeichnet Kitzingen aus und macht Kitzingen zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort in Unterfranken mit einer hohen Anzahl von Arbeitsplätzen in Industrie, Handel und Handwerk. Hervorzuheben sind u. a. die größten Arbeitgeber wie der Automobilzulieferer Fehr, Frachtpostzentrum der Deutschen Post und besonders die in der Nachbargemeinde Iphofen ansässige Fa. Knauf.

Kitzingen hat mit Eingemeindungen ca. 22.000 Einwohner.

#### **3.2 Wohnlage ( Mikrolage)**

Die Versorgung im Ort mit allen grundlegenden Gütern des täglichen Bedarfs ist in nächster Nähe gesichert. Kitzingen hat eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sämtliche Schulen, Sport- und Freizeitanlagen sind vorhanden und leicht zu erreichen. Wenige Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt, befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Hallenbad, sämtliche Schulen, Freibad, Sportstätten usw. Durch die relativ hohe Handwerks- und Gewerbedichte, gemischt mit Fremdenverkehr besteht Wohnungsnachfrage im betreffenden Bewertungsbereich.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, Bushaltestelle sind gut zu Fuß zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung an die im Umland befindlichen Ortschaften ist sehr gut.

#### **3.3 Grundstück**

Das Bewertungsobjekt befindet sich am süd-westlichen Stadtrand von Kitzingen, direkt an der äußeren Sulzfelder Straße welche mit entlang des Mains Kitzingen mit Sulzfeld verbindet.

Südlich der Äußeren Sulzfelder Straße ist die Umgebung überwiegend durch Gewerbegrundstücke bzw. Industriegrundstücke geprägt. Nördlich der Äußeren Sulzfelder Straße befindet sich mehrheitlich Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre und Ausführungen.

Die Objektlage besitzt eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Die umliegende Bebauung entspricht einem Wohngebiet mit Mischgebietscharakter von durchschnittlicher Wohnqualität.

Die Erschließung des Objektes erfolgt von Osten, über die gut frequentierte Äußere Sulzfelder Strasse. Der Zugang zum Haupteingang erfolgt traufseitig von Norden über mehrere Stufen zum Erdgeschoss.

Das Grundstück hat eine länglich, weitgehend rechteckige Form mit einer mittleren Grundstücksbreite von ca. 14 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 90 m. Der östliche und nördliche Grundstücksbereich dient als Zugang für das Wohnhaus, sowie als Zufahrtsbereich für die nord-östlich hinter dem Wohnhaus liegende Garage. Der nördliche Grundstücksbereich wird als Gartenfläche genutzt.

Die Grundstückstopographie ist im südlichen Grundstücksbereich weitgehend eben, im nördlichen Grundstücksbereich steigt das Grundstück leicht an.

Das Grundstück ist im Gartenbereich geringfügig mit Büschen und Rasen bepflanzt. Im südlichen Terrassen und Gartenbereich ist das Grundstück mit Bäumen, Büschen und Obststräuchern angelegt und mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich ein Geräteschuppen, sowie ein ehemaliger Hühnerstall. Diese Nebengebäude werden als nicht wertrelevant angenommen.

Im Bereich des Geräteschuppens befindet sich auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 1689 ein Gebäude welches auf der Grenze errichtet wurde. Augenscheinlich wird dieses Gebäude zu Wohnzwecken genutzt.

Für eine bauliche Nutzung dieses Grenzbereiches mit gegenseitigem Anbaurecht ist dieser Bereich unter Umständen nutzbar.

## **4. Gebäudebeschreibung**

### **4.1 Allgemeine Baubeschreibung**

#### Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Das Objekt bzw. Objektteile werden 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus, welches als freistehendes Gebäude zunächst ohne Garage 1934 geplant wurde. Es wird davon ausgegangen, daß die Baugenehmigung bzw. Erstellung zeitnah 1935 erfolgte. Das Wohnhaus wurde zum damaligen Zeitpunkt mit zwei übereinander liegenden identischen Wohneinheiten geplant. Das Dachgeschoss wurde ursprünglich als Trockenboden ausgewiesen.

1944 wurde der Dachgeschossausbau zu einer eigenständigen Wohneinheit mit 2 Zimmern und Wohnküche genehmigt.

1969 erfolgte die Planung und Genehmigung einer Doppelgarage.

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoss, Dachgeschoß sowie einen über eine Einstiebstreppe zugänglichen Spitzbodenbereich.

Im Kellergeschoß befinden sich geräumige Kellerräume, sowie ein Heizraum.

Im Erdgeschoß befindet sich eine Wohneinheit, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken, sowie eine geräumige Küche mit Essbereich. Über eine Terrasse oder Balkon verfügt diese Wohnung nicht.

Die Wohneinheit ist in einem, dem Baujahr entsprechend, relativ guten und gepflegten Zustand. 2006 wurde für diese Wohnung eine Gasheizung im Kellergeschoß eingebaut. Die Wohnung im Obergeschoss wurde nicht an die Heizung angeschlossen, sondern die Leitungsführung lediglich vorbereitet.

Im Obergeschoss befindet sich analog zum Erdgeschoss eine Wohneinheit mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken, sowie eine geräumige Küche mit Essbereich. Der vorgeständerte Holzbalkon wird über den Küchenbereich erschlossen. Diese Wohnung ist seit Anfang 2019 leer stehend und in einem entsprechend überarbeitungswürdigen Zustand. Vor einer

Weitervermietung wird in der Regel u.a. ein Anschluss an die bestehende Zentralheizung und umfangreiche Maler- und Bodenbelagsarbeiten vorgegeben sein.

Im Dachgeschoß befinden sich weitere Wohnräume, welche zwar mit Bescheid vom 24.05.1944 als eigenständige Wohnung mit Küchenbereich genehmigt wurden, als solche mutmaßlich jedoch nicht genutzt wurde. Die Zimmer wurden zwar ausgebaut. Eine eigenständige Küche oder ein Badbereich sind nicht vorhanden. Die Dachgeschossräumlichkeiten bedürfen einer umfassenden Überarbeitung.

Angabengemäß wurden folgende Modernisierungen vorgenommen.

- 2006 Ausbesserung und Überarbeitung des Daches
- 2001 Einfriedung und Toreinbau
- 2006 Einbau Heizanlage Gaszentralheizung im KG (lediglich EG-Wohnung angeschlossen)
- 2002 Einbau Kaminofen Obergeschoss

Hinsichtlich der vorgenommenen Modernisierungen, besteht aufgrund des Alters, insbesondere hinsichtlich technischen und haustechnischen Installationen, zeitnah Handlungsbedarf. Insgesamt kann von einem Baujahr entsprechend mittleren Instandhaltungsstau ausgegangen werden.

Die im südöstlichen Grundstücksgrenzbereich befindliche Doppelgarage, wurde augenscheinlich mit einem Asbestdach versehen. Der Sachverständige erlaubt sich darauf hinzuweisen, daß bei Reparaturarbeiten bzw. einer Neuerstellung des Garagendaches mit einem erhöhten Entsorgungs- und Arbeitsaufwand zu rechnen ist. Dieser Umstand ist in den „Besonderen objektspezifischen Besonderheiten“ berücksichtigt.

Der im westlichen Grundstücksbereich befindliche ehemalige Hühnerstall wurde in Massivbauweise, ebenfalls mit einem vermutlich asbesthaltigen Eternitdach, erstellt. Ausführung und Zustand sind als nicht wertrelevant anzusehen.

## **Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind im üblichen Umfang mit Büschen, Bäumen und Grasflächen versehen. Teilbereiche sind für Stellplätze, Terrassen und Wege mit Werksteinplatten bzw. Betonsteinpflaster befestigt.

Die Einfriedung besteht überwiegend aus einem Maschendrahtzaun. Im straßenseitigen Bereich aus Metallelementen auf Natursteinsockel.

Die Außenanlagen machen einen leicht vernachlässigten Eindruck. Hier ist ebenfalls mit einem entsprechenden Instandsetzungsaufwand zu rechnen.

**Rohbau (aus Plan-, bzw. Genehmigungsunterlagen)**

|                 |                                                                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:     | Streifenfundamente, Betonbodenplatte,                                                                                                            |
| Außenwände:     | KG: Bruchsteinmauerwerk 50 cm bzw. Stampfbeton<br>überwiegend unverputzt,<br>EG, OG, DG: vermutlich Ziegelmauerwerk 38 cm<br>beidseitig verputzt |
| Trennwände:     | 11,5 cm bzw. 24 cm Ziegel- bzw. Bims-Mauerwerk<br>beidseitig verputzt                                                                            |
| Decken:         | UG/EG: Massivdecke,<br>EG/OG/DG: vermutlich Holzbalkendecke mit<br>Zwischenfüllung,                                                              |
| Dacheindeckung: | Ziegeleindeckung, auf Holz-Satteldachkonstruktion<br>unzureichende Dämmung wird angenommen                                                       |
| Treppen:        | KG/EG: Betontreppe,<br>EG/DG: Holzwangentreppe mit Holzgeländer                                                                                  |
| Außentreppe:    | Betontreppe mit Stahlgeländer                                                                                                                    |

**4.3 Ausbau****Kellergeschoss**

|              |                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände:       | überwiegend überarbeitungswürdiger Rohzustand                                                                                                                                                                                         |
| Decken:      | überwiegend überarbeitungswürdiger Rohzustand                                                                                                                                                                                         |
| Fenster:     | Kunststofffenster einfachverglast, neuere Ausführung                                                                                                                                                                                  |
| Bodenbeläge: | überwiegend Rohbeton                                                                                                                                                                                                                  |
| Heizung:     | Buderus Gaskessel angabengemäß Einbau 2006<br>Kupfer/Stahlrohrleitungen,<br>baujahrentsprechender Zustand<br>Heizung wurde nur für die Erdgeschosswohnung<br>eingebaut, Anschluss für Obergeschosswohnung<br>angabengemäß vorbereitet |

**Es liegt kein Energiepass vor**

|          |                                              |
|----------|----------------------------------------------|
| Sanitär: | keine sanitäre Ausstattung im Kellergeschoss |
| Türen:   | einfache Ausführung                          |
| Elektro: | einfache Ausführung                          |

**Erdgeschoss:**

|                       |                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände:                | Putz, Anstrich, Tapete                                                                       |
| Decken:               | Tapete, Anstrich, Holzpaneele                                                                |
| Fenster:              | Kunststofffenster isolierverglast, ältere Ausführung                                         |
| Bodenbeläge:          | Wohnen/Schlafzimmer: Dielenboden<br>Küche: PVC<br>Kinderzimmer: Teppichboden<br>Bad: Fliesen |
| Türen:                | Holztüren, einfache Ausführung,                                                              |
| Wandfliesen:          | Bad: ältere Ausführung                                                                       |
| Elektro:              | Standardausstattung                                                                          |
| Heizung:              | Stahlradiatoren, neuere Ausführung                                                           |
| Sanitär:              | Bad: mit Waschtisch, Stand-WC, Badewanne<br>ältere einfache Ausführung,                      |
| Terrasse/Balkon:      | nicht vorhanden                                                                              |
| Sonstige Ausstattung: | keine                                                                                        |

**Obergeschoss:**

|              |                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Wände:       | Putz, Anstrich, Tapete, überarbeitungswürdig                            |
| Decken:      | Tapete, Anstrich, Holzpaneele, überarbeitungswürdig                     |
| Fenster:     | Kunststofffenster isolierverglast, ältere Ausführung                    |
| Bodenbeläge: | Bodenbeläge im Obergeschoss insgesamt<br>überarbeitungswürdig           |
| Türen:       | Holztüren, einfache Ausführung,                                         |
| Wandfliesen: | Bad: ältere Ausführung                                                  |
| Elektro:     | Standardausstattung                                                     |
| Heizung:     | Gaseinzelöfen, erneuerungsbedürftig                                     |
| Sanitär:     | Bad: mit Waschtisch, Stand-WC, Badewanne<br>ältere einfache Ausführung, |

Balkon: aufgeständerter Holzbalkon

Sonstige Ausstattung: keine

### **Dachgeschoss:**

Wände: Putz, Anstrich, Tapete, überarbeitungswürdig

Decken: Anstrich, Tapete, überarbeitungswürdig

Fenster: Kunststoff-Fenster isolierverglast, ältere Ausführung

Bodenbeläge: insgesamt erneuerungswürdig

Türen: Holzzargentüren, einfache "Bauart

Wandfliesen: WC: keine Wandfliesen

Sanitär: Stand-WC, Waschtisch,  
älterer erneuerungswürdiger Ausstattungsgrad

Elektro: einfache Standardausstattung

Sonstige Ausstattung: keine

**Garagen:** massive Bauweise, verputzt, vermutlich Holzdecke,  
Stahl-Schwinger, einfache Ausführung

### **Außenanlagen**

Einfriedung: teilweise Sockelmauerwerk mit Stahlgeländer  
teilweise Maschendrahtzaun

Hauszugang: Werksteinplattenbelag

Terrassen: Werksteinplattenbelag

Kellertreppe: Massivtreppe

Bepflanzung: nicht wertrelevant

Gerätehaus/Hühnerstall: nicht wertrelevant

**4.5 Gebäudetechnische Maße u. Flächen****(überschlägige Ermittlung aus Planunterlagen, Überprüfung notwendig!)**

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Grundstücksfläche: Flur Nr. 1688 | 1306,00 m <sup>2</sup> |
| Überbaute Fläche                 |                        |
| Wohnhaus:                        | 89,25 m <sup>2</sup>   |
| Garagen:                         | 42,25 m <sup>2</sup>   |
| Überbaute Fläche gesamt:         | 131,50 m <sup>2</sup>  |

**Umbauter Raum**

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Wohnhaus:                   |                       |
| Kellergeschoss:             | 209,74 m <sup>3</sup> |
| Erdgeschoss:                | 240,98 m <sup>3</sup> |
| Obergeschoss:               | 240,98 m <sup>3</sup> |
| Dachgeschoss:               | 200,80 m <sup>2</sup> |
| Umbauter Raum Wohnhaus ca.: | 892,50 m <sup>2</sup> |

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Dachneigung (aus Baugenehmigung) | ca. 47 Grad |
| Vollgeschosse                    | 2 + DG      |
| Garage                           | 2           |
| Außenstellplatz                  | 2           |

**Wohn/Nutzflächen****Untergeschoss:**

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Keller 1:                            | 15,80 m <sup>2</sup> |
| Keller 2:                            | 16,10 m <sup>2</sup> |
| Keller 3:                            | 10,10 m <sup>2</sup> |
| Heizung/WK:                          | 12,20 m <sup>2</sup> |
| HAR:                                 | 3,30 m <sup>2</sup>  |
| Flur/TRH:                            | 7,80 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche Untergeschoss gesamt ca.: | 65,30 m <sup>2</sup> |

**Erdgeschoss:**

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Wohnzimmer:                        | 16,94 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer:                      | 16,57 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer:                      | 11,00 m <sup>2</sup> |
| Flur:                              | 4,90 m <sup>2</sup>  |
| Küche                              | 14,02 m <sup>2</sup> |
| Bad:                               | 4,41 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche Erdgeschoss gesamt ca.: | 67,84 m <sup>2</sup> |
| abzüglich 3 % für Putz             | 2,04 m <sup>2</sup>  |
| anrechenbare Wohnfläche ca.:       | 65,80 m <sup>2</sup> |

**Obergeschoss:**

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Wohnzimmer:                        | 16,94 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer:                      | 16,57 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer:                      | 11,00 m <sup>2</sup> |
| Flur:                              | 4,90 m <sup>2</sup>  |
| Küche                              | 14,02 m <sup>2</sup> |
| Bad:                               | 4,41 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 50% Ansatz:                 | 1,25 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche Erdgeschoss gesamt ca.: | 69,09 m <sup>2</sup> |
| abzüglich 3 % für Putz             | 2,04 m <sup>2</sup>  |
| anrechenbare Wohnfläche ca.:       | 67,05 m <sup>2</sup> |

**Dachgeschoss (überschlägige Ermittlung aus Planunterlagen, Überprüfung notwendig!):**

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Wohnküche:                          | 15,00 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer:                       | 10,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:                             | 15,00 m <sup>2</sup> |
| Flur:                               | 4,50 m <sup>2</sup>  |
| WC:                                 | 2,50 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche Dachgeschoss gesamt ca.: | 47,00 m <sup>2</sup> |
| abzüglich 3 % für Putz              | 1,41 m <sup>2</sup>  |
| anrechenbare Wohnfläche ca.:        | 45,59 m <sup>2</sup> |

**Zusammenstellung:**

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche Erdgeschoss:  | 65,80 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche Obergeschoss: | 67,05 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche Dachgeschoss: | 45,59 m <sup>2</sup> |

Wohnfläche gesamt: 178,44 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Untergeschoss: 65,30 m<sup>2</sup>

**Wohn/Nutzfläche gesamt: 243,74 m<sup>2</sup>**

## 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

#### **Das Sachwertverfahren wird zur Wertbestimmung herangezogen.**

Es 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:

- Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser
- Gewerbe, - und Industriegrundstücke

Das **Ertragswertverfahren** wird bei solchen Grundstücken angewandt, welche zur Vermietung und Verpachtung dh. zur Ertragserzielung im Rahmen der Restnutzungsdauer bestimmt sind. Da bei Ein - bzw. Zweifamilienwohnhäuser - wie im vorliegenden Fall nur bedingt anzunehmen ist, dass ein fiktiver Käufer das Objekt, zur Ertragserzielung aus Vermietung und Verpachtung erwirbt, wird die Ertragswertermittlung lediglich nur zur wertmäßigen Kontrolle und Abwägung herangezogen.

Architekturbüro Laumer

## 5.1 Ermittlung des Grundwertes

Grundstücksfläche: Flur Nr. 1688

1306,00 m<sup>2</sup>

Die Baulandpreise sind im Bereich des Bewertungsobjektes in den letzten Jahren, von Ausnahmen und kleineren Schwankungen abgesehen, stark gestiegen. Nach aktueller Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2021) und Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kitzingen werden im Bewertungszeitraum Bauland im Bewertungsbereich

mit **190,00 inklusive Erschließung** bewertet.

### Beurteilung der Grundstückswertigkeit

Aufgrund der derzeitigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, sowie der Objektumstände hält der Unterzeichner den Bodenrichtwert für angemessen.

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. 1688:

$1306,00 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} = 248.140,00 \text{ €}$

Es wird ein Bodenwert festgelegt in **Höhe von: 248.000,00 €**

## 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.

## 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.

In der Praxis wird der Umstand der Modernisierung grundsätzlich berücksichtigt. Bei umfassender oder durchgreifender Modernisierung geht man üblicherweise von einer modifizierten Restnutzungsdauer (Verlängerung der Restnutzungsdauer) von 30 bis 50 Jahren aus, und zwar unabhängig davon, wann das Gebäude errichtet worden ist. Bei Wohngebäuden erfolgt häufig eine umfassende Modernisierung spätestens nach etwa 40 bis 50 Jahren. Das ist erforderlich, um das Gebäude an die sich im Zeitablauf ändernden Vorstellungen an Wohnraum, baulicher und technischer Qualität anzupassen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt nach Einschätzung des Sachverständigen im vorliegenden Bewertungsfall nach der gemäß der angegebenen Modernisierung 25 Jahre. Im Sachwertverfahren wird demzufolge ein **fiktives Gebäudealter** von 55 Jahren angenommen.

Im Ertragswertverfahren wird vom Sachverständigen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von insgesamt 25 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 individuelle freistehende Wohnhäuser in zentrumsnahen Wohnlagen einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 1,5 bis 3,5 % angibt.

### Vergleichspreise:

Vom Sachverständigen wurden Erkundigungen über vergleichbare Veräußerungen im Bewertungsgebiet eingeholt.

Gesicherte Angaben zu Verkaufserlösen von vergleichbaren Objekten im Bewertungsbereich liegen nicht vor.

### **Instandhaltungsrückstau/Fertigstellungskosten**

Evtl. Schäden oder Mängel müssen gesondert berücksichtigt werden. Eine Mindestvoraussetzung zur **nachhaltigen** Vermietung sieht der Sachverständige mit der Ertüchtigung von notwendigen Gebäudeteilen.

Eine genaue Ermittlung sämtlicher Instandsetzungsleistungen würde den Rahmen des Gutachtens sprengen. Die Kosten können je nach Objekt, Ausführung und Aufwand stark differieren und geben nur einen ungefähren Kostenrahmen an. Die geschätzten Kosten werden vom fiktiv ermittelten Wert abgezogen, um den tatsächlichen Ertragswert zu erhalten.

Für die Fertigstellung der Bau/Modernisierungsarbeiten wird ein Leistungsbudget von insgesamt **60.000,00 €** angenommen.

## 5.2 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines:

**Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient lediglich zur Abwägung der nachfolgenden maßgeblichen Sachwertermittlung.**

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 nachhaltigen zu erwartenden Mieterträge heranzuziehen und im Bereich der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus grundsätzlich vermietbar. Die Erdgeschosswohnung ist angabengemäß für 330,00 €/pm Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten vermietet. Angabengemäß ist der KFZ-Stellplatz beinhaltet. Hinsichtlich der vom Mieter genutzten Garage konnte keine konkrete Erkenntnis erlangt werden. Die derzeit bestehende Kaltmiete ist nicht marktgerecht und bedarf der Anpassung.

Wohnhäuser bzw. Wohnungen sind in Kitzingen zu entsprechenden Konditionen durchaus gefragt und marktgängig. In Kitzingen bzw. der näheren Umgebung können zur Zeit Mietpreise für Wohnungen/Häuser mit 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> angenommen werden. Aufgrund der Vorgaben geht der Sachverständige von einer erzielbaren Mieteinnahme für Bewertungsobjekt i.H. von 8,00 €/m<sup>2</sup> nach Beseitigung des Instandhaltungsschadens bzw. Sanierung aus.

Für eine Garage werden 40,0 €/pm angenommen.

Hieraus ergeben sich für das Bewertungsobjekt folgende Erträge:

|                                               |                 |                  |
|-----------------------------------------------|-----------------|------------------|
| 178,44 m <sup>2</sup> x 8,00 €/m <sup>2</sup> | = 1.427,52 €/pm | = 17.130,24 €/pa |
| 2 x 40,0 €/pm                                 | = 80,00 €/pm    | = 960,00 €/pa    |
| Gesamt                                        |                 | = 18.090,24 €/pa |

Diese Werte sind beim vorliegenden Bewertungsobjekt unter der Voraussetzung der Instandsetzung relevanter Gebäudeteile und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angebracht. Wie bereits ausgeführt, kann der angenommene Betrag stark differieren und ist lediglich als „Richtschnur“ anzusehen.

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. Sie werden mit einem entsprechenden Prozentsatz in Anrechnung gebracht. Die Bewirtschaftungskosten werden vom Sachverständigen im mittleren Bereich angesetzt.

Der resultierende Jahresreinertrag wird mit dem aus angenommener Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins hervorgehenden Multiplikator vervielfältigt. Hieraus ergibt sich der Ertragswert des Gebäudes. Die Instandsetzungsleistungen werden vom fiktiv ermittelten Ertragswert abgezogen, um den tatsächlichen Ertragswert zu erhalten.

Architekturbüro Laumer

## Ermittlung des Ertragswertes Wohnhaus mit Garagen

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Rohertrag                                                                        | 18.090,00 €         |
| 2. Bewirtschaftungskosten 25 %                                                      | 4.522,50 €          |
| 3. Reinertrag                                                                       | 13.567,50 €         |
| 4. Bodenwertverzinsung 3,0 % von 248.000                                            | 7.440,00 €          |
| 5. Gebäudeertrag                                                                    | 6.127,50 €          |
| 6. Lebensdauer durchschnittlich                                                     | 80,00 Jahre         |
| 7. Restnutzungsdauer nach Sanierung angenommen                                      | 25,00 Jahre         |
| 8. Rechenzins                                                                       | 3,00 %              |
| 9. Multiplikator (7/8)                                                              | 17,41               |
| 10. vorläufiger Gebäudeertragswert                                                  | 106.679,78 €        |
| 12. Bodenwert                                                                       | 248.000,00 €        |
| 13. vorläufiger Ertragswert                                                         | 354.679,78 €        |
| 14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Instandsetzung zur Vermietung | -60.000,00 €        |
| 15. Ertragswert                                                                     | 294.679,78 €        |
| <b>14. Ertragswert (rd)</b>                                                         | <b>295.000,00 €</b> |

### 5.3 Ermittlung des Sachwertes

#### Allgemeines:

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt sich aus dem umbauten Raum bzw. überbauten Fläche des Bauwerkes, multipliziert mit den angenommenen Herstellungskosten zum Stichtag. Die zur Herstellung des Gebäudes erforderlichen Baunebenkosten sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Für das vorliegende Objekt wurde die Berechnungsmethode nach NHK 2010 gewählt.

Die zu erwartende Restnutzungsdauer ist nicht unbedingt gleichzusetzen mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung des Objektes. Sie hängt vielmehr in hohem Maße vom Pflege- u. Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist vom Sachverständigen entsprechend zu bewerten.

Die Alterswertminderung ist nicht unbedingt mit der Differenz von Lebensdauer und Gebäudealter gleichzusetzen. Vielmehr spielen vielfältige Faktoren wie Nutzung, Verschleiß, Ausstattung und Unterhalt u.a. eine wesentliche Rolle in der Beurteilung. Für Gebäude, welche einem höheren Verschleiß unterliegen, wie Fabrik- und Werkstattgebäude aber auch Gebäude mit aufwendiger Ausstattung wie Hotels, Krankenhäuser wird in der Regel die Wertminderung nach „Ross“ angewendet. Dies gilt auch für Gebäude welche nachlässig oder gar nicht unterhalten werden, wie Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Ebenfalls sind über die normale Altersabnutzung des Objektes hinausgehende Schäden oder Mängel zu berücksichtigen und zu beurteilen. Hierbei sind überschlägig die anzusetzenden Kosten zu schätzen, die den zum Stichtag ermittelten Gebäudezeitwert beeinträchtigen.

Gebäude mit normaler Ausstattung und durchschnittlicher baulicher Unterhaltung werden nach derzeitigen Wertermittlungsrichtlinien linear abgeschrieben.

#### **Gebäudeart und Gebäudekennwert der NHK 2010**

|                                                               |                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Gebäudeart: unterkellertes freistehendes Einfamilienwohnhaus: | Typ 1.12                                |
| Einschließlich 17 % Baunebenkosten                            | Korrekturfaktor 1,0                     |
| Standardstufe: 2,0 Wohnhaus                                   | 635,00 €/m <sup>2</sup> (inkl. 19 % NK) |

#### **BGF: Brutto-Grund-Fläche NHK 2010:**

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| UG:                                  | 89,25 m <sup>2</sup>        |
| EG:                                  | 89,25 m <sup>2</sup>        |
| OG:                                  | 89,25 m <sup>2</sup>        |
| DG:                                  | 89,25 m <sup>2</sup>        |
| DG Spitzboden:                       | 45,00 m <sup>2</sup>        |
| Gesamt Brutto-Grund-Fläche NHK 2010: | <b>402,00 m<sup>2</sup></b> |

Ermittlung des Sachwertes Wohnhaus:

|                                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. BGF nach NHK 2010 gesamt<br>Wohnhaus unterkellert                 | 402,00 m²           |
| 2. Kostenkennwert NHK 2010, Typ 1.12 Standardstufe 2,                | 635,00 €            |
| 3. Besondere Bauteile: z.B. Balkon, Gauben etc.                      | 5.000,00 €          |
| 4. Außenanlagen z.B. Einfriedung, etc. angen.                        | 5.000,00 €          |
| 5. Herstellungskosten NHK 2010                                       | 265.270,00 €        |
| 6. Baupreisindex zum Stichtag (4/2023)                               | 1,778               |
| 7. Gebäudewert                                                       | 471.650,06 €        |
| 8. Nutzungsdauer gesamt                                              | 80,00 Jahre         |
| 9. Alterswertminderung "linear" (55/80 Jahre)                        | 68,75 %             |
| 10. Alterswertminderung aus 7                                        | 324.259,42 €        |
| 11. vorläufiger Gebäudesachwert                                      | 147.390,64 €        |
| 12. Bodenwert                                                        | 248.000,00 €        |
| 13. vorläufiger Sachwert                                             | 395.390,64 €        |
| 14. Sachwertfaktor/Marktanpassung angenommen                         | 1,00                |
| 15. marktangepasster vorläufiger Sachwert                            | 395.390,64 €        |
| 16. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) angenommen | -60.000,00 €        |
| 17. Sachwert                                                         | <b>335.390,64 €</b> |
| 18. Sachwert rd.                                                     | <b>335.000,00 €</b> |

Ermittlung des Sachwertes Garagen:

|                                                                                             |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. BGF nach NHK 2010 gesamt<br>Massivgarage Garage Typ 14.1 Standardstufe 4                 | 42,25 m²           |
| 2. Kostenkennwert NHK 2010, Typ 14.1 Standardstufe 4,                                       | 485,00 €           |
| 3. Besondere Bauteile: in Sachwert Wohnhaus enthalten                                       | 0,00 €             |
| 4. Außenanlagen in Sachwert Wohnhaus enthalten                                              | 0,00 €             |
| 5. Herstellungskosten NHK 2010                                                              | 20.491,25 €        |
| 6. Baupreisindex zum Stichtag (4/2023)                                                      | 1,778              |
| 7. Gebäudewert                                                                              | 36.433,44 €        |
| 8. Nutzungsdauer gesamt                                                                     | 80,00 Jahre        |
| 9. Alterswertminderung "linear" (54/80 Jahre)                                               | 67,50 %            |
| 10. Alterswertminderung aus 7                                                               | 24.592,57 €        |
| 11. vorläufiger Gebäudesachwert                                                             | 11.840,87 €        |
| 12. Bodenwert in Sachwert Wohnhaus enthalten                                                | 0,00 €             |
| 13. vorläufiger Sachwert                                                                    | 11.840,87 €        |
| 14. Sachwertfaktor/Marktanpassung angenommen                                                | 1,00               |
| 15. marktangepasster vorläufiger Sachwert                                                   | 11.840,87 €        |
| 16. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)<br>in Sachwert Wohnhaus enthalten | 0,00 €             |
| 17. Sachwert                                                                                | <b>11.840,87 €</b> |
| 18. Sachwert rd.                                                                            | <b>12.000,00 €</b> |

**Zusammenstellung:****Sachwert Wohnhaus: 335.000,00 €****Sachwert Garage: 12.000,00 €****Sachwert Wohnhaus/Garage: 347.000,00 €**

## **Gesamtwürdigung / Zusammenfassung**

Im Ertragswertverfahren wurde ein rechnerisches Ergebnis für das Objekt

Wohnhaus von 295.000,00 € ermittelt.

Im Sachwertverfahren wurde ein rechnerisches Ergebnis für das Objekt

Wohnhaus von 347.000,00 € ermittelt.

Der maßgebliche Wert des Objektes wird durch den **Sachwert** festgelegt.

Ergebnis:

Nach sachverständiger Würdigung nach aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, ermittle ich für den Stichtag 14.04.2023

folgenden

Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

### **Wohnhaus mit Garagen:**

Grundbuch:                      Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Kitzingen,  
Band 198 Blatt: 10759, Flur Nr. 1688  
Äußere Sulzfelder Straße 38, Gebäude und Freifläche, zu  
1306 m<sup>2</sup>

**folgenden Verkehrswert:**

**347.000,00 €**

(in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Estenfeld, den 15.09.2023

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

Architekturbüro Laumer

### Schlussbemerkung:

Das Gutachten wurde unter Zuhilfenahme von zur Verfügung gestellten Bauunterlagen, technische Berechnungen, Auskünfte 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. wurden 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 15.09.2023

.....  
Architekt Dipl.-Ing.(FH)

**Otto Kurt Laumer**

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

**Lichtbilder**



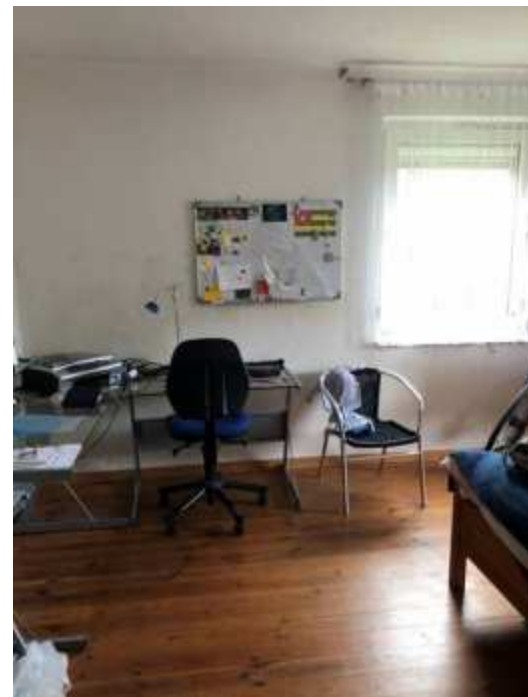
**Küche Erdgeschoss**



**Küche/Essbereich EG-Wohnung**



**Schlafzimmer EG**



**Schlafzimmer EG**

**Lichtbilder**



**Kinderzimmer EG**



**Wohnzimmer EG**



**Bad EG**

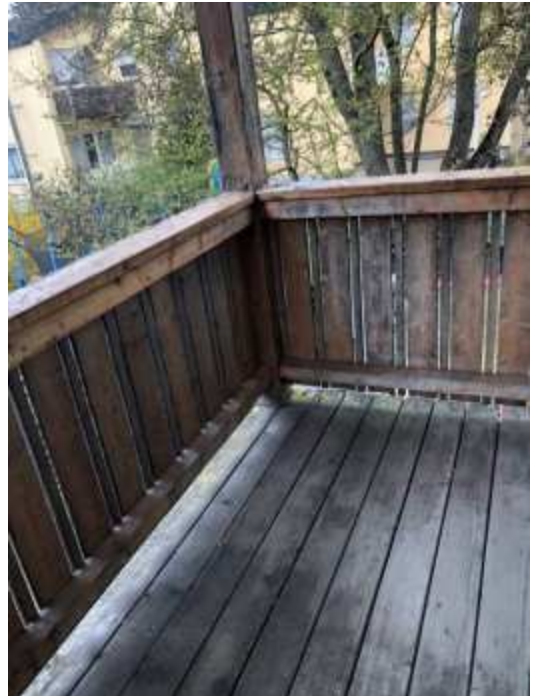


**Küche OG**

**Lichtbilder**



**Küche OG**



**Balkon OG**



**Blick vo OG nach Westen**



**Bad OG**

**Lichtbilder**



**Warmwasserversorgung Bad OG**



**Schlafzimmer OG**



**Wohnzimmer OG**



**Fensterdetail**

**Lichtbilder**



**Einzelofen Wohnung OG**



**Treppendetail**



**WC DG**



**Zimmer DG**

## Lichtbilder



**Flur DG**



**Spitzboden**



**Kellerraum**



**Heizungsdetail**

## Lichtbilder



**Kellerraum**



**Gasversorgung KG**



**Elektrozähler**



**Gerätehaus**

**Lichtbilder**



**nord-westlicher Gartenbereich**



**Hühnerstall**



**Doppelgarage**



**Garage innen**

## Lichtbilder



**westlicher Hausbereich**



**süd-westl. Bereich mit Nachbargeb.**

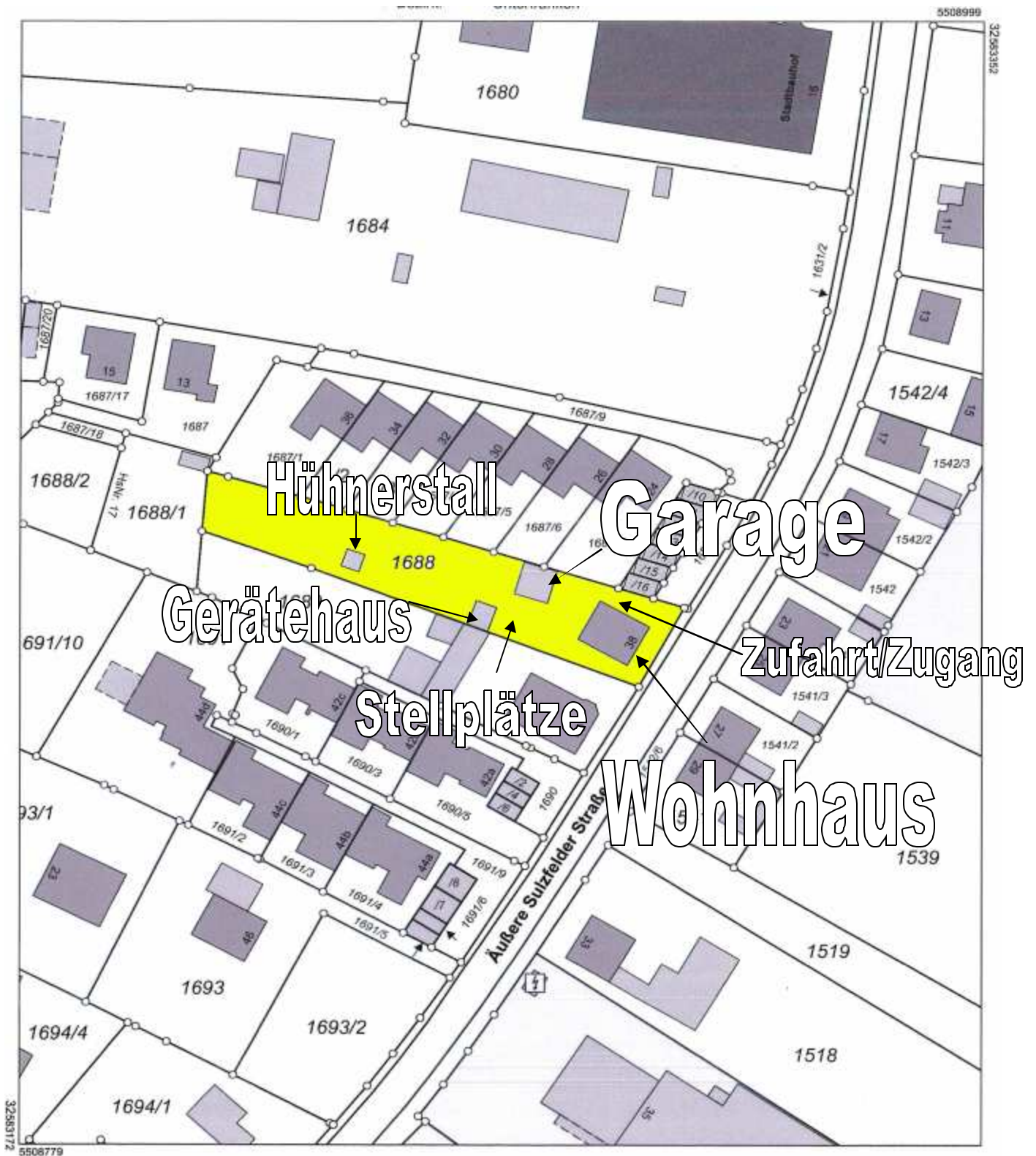


**nord-östlicher Eingangsbereich**



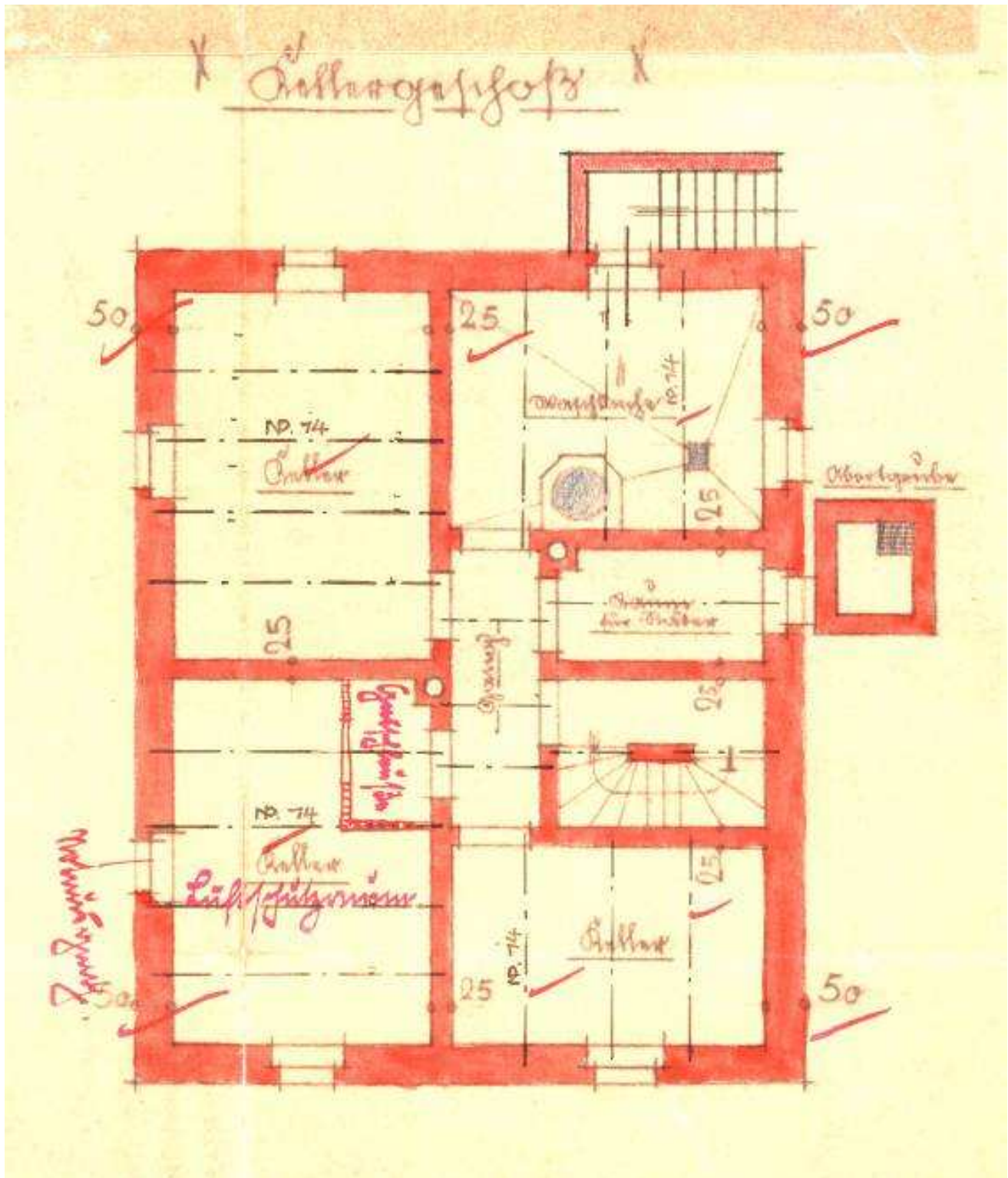
**überdachter Stellplatz**

**Amtlicher Lageplan**

**Übersichtsplan**

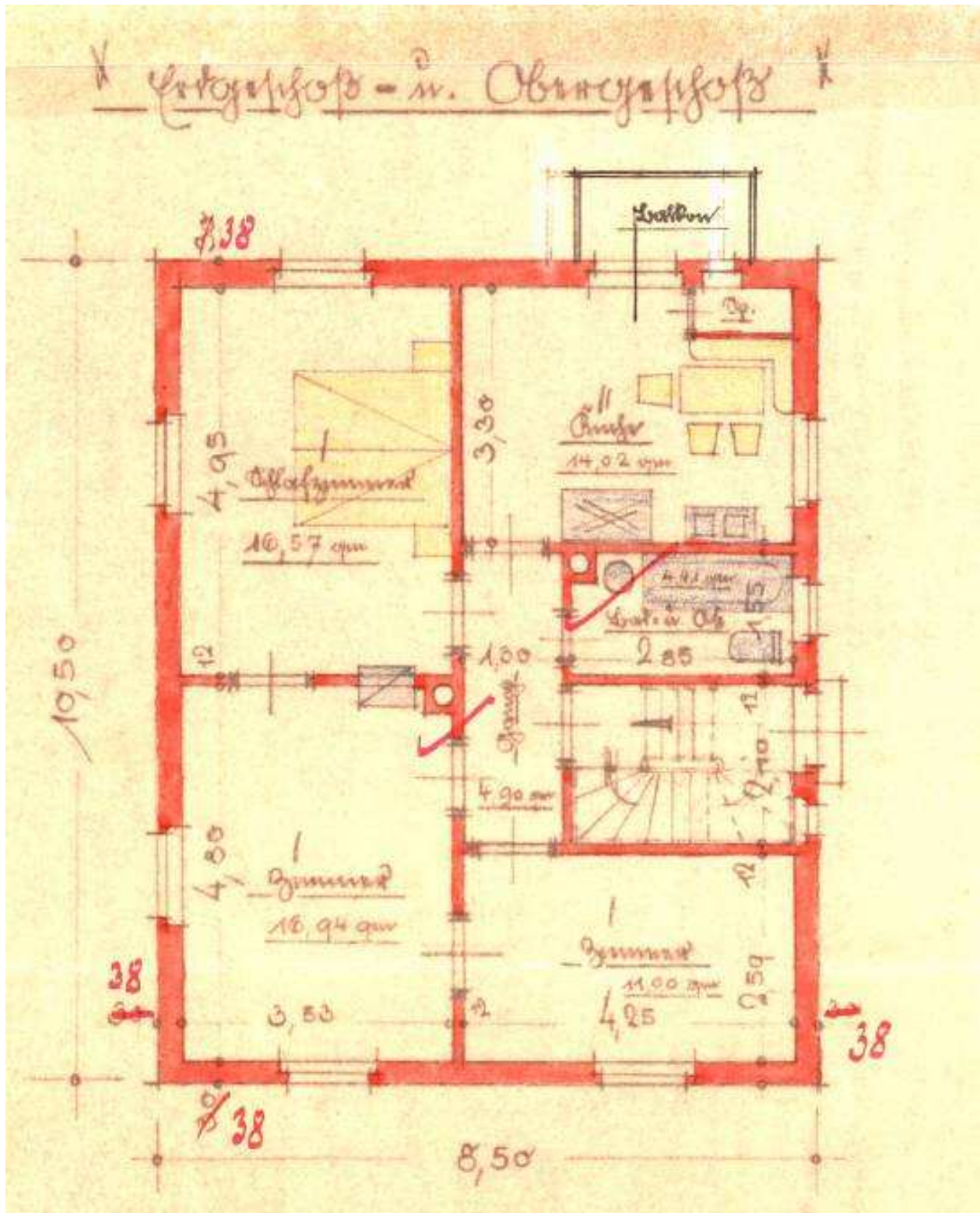
**Bebildeter Lageplan**

## Grundriss Untergeschoss

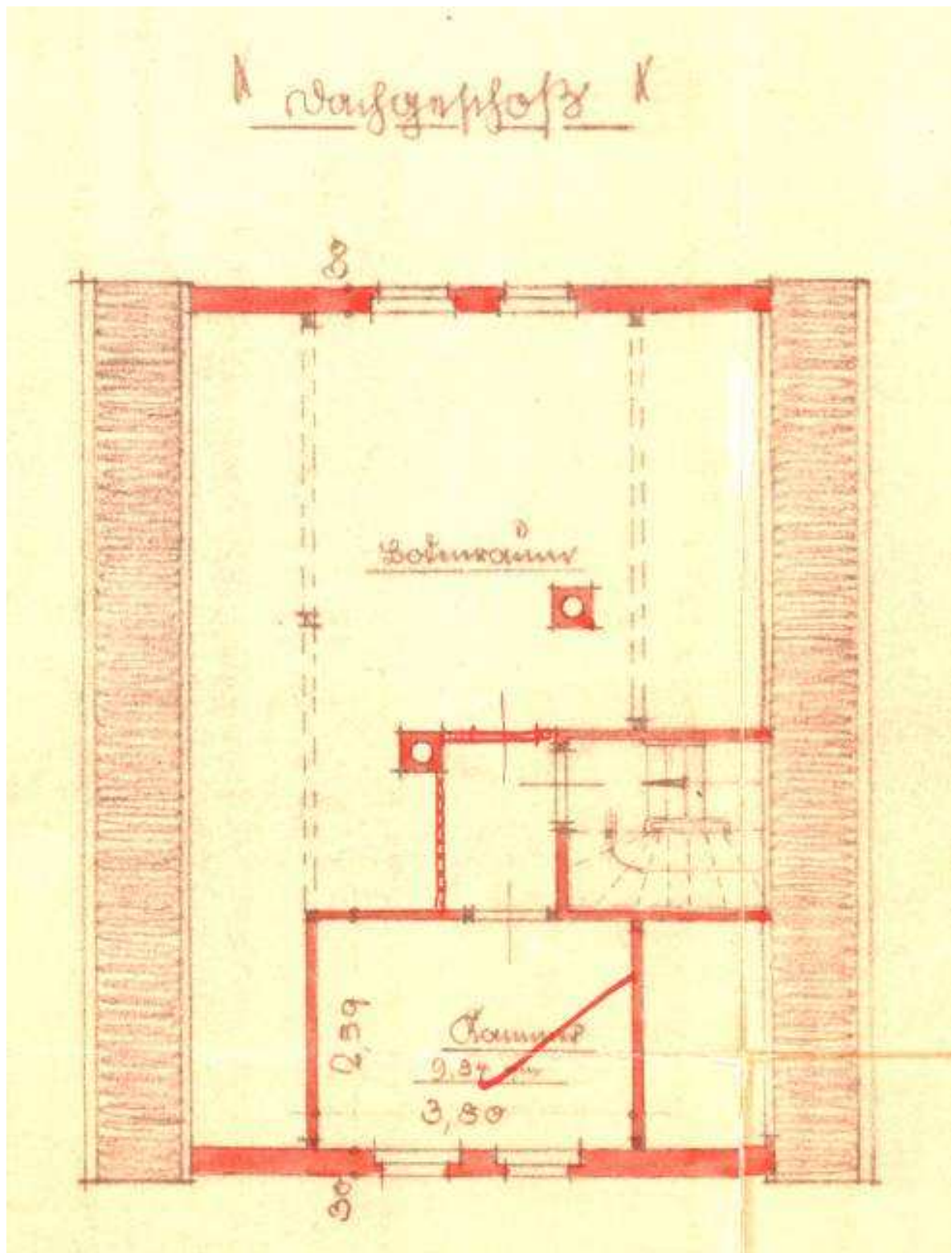


bauseitige Überprüfung erforderlich!

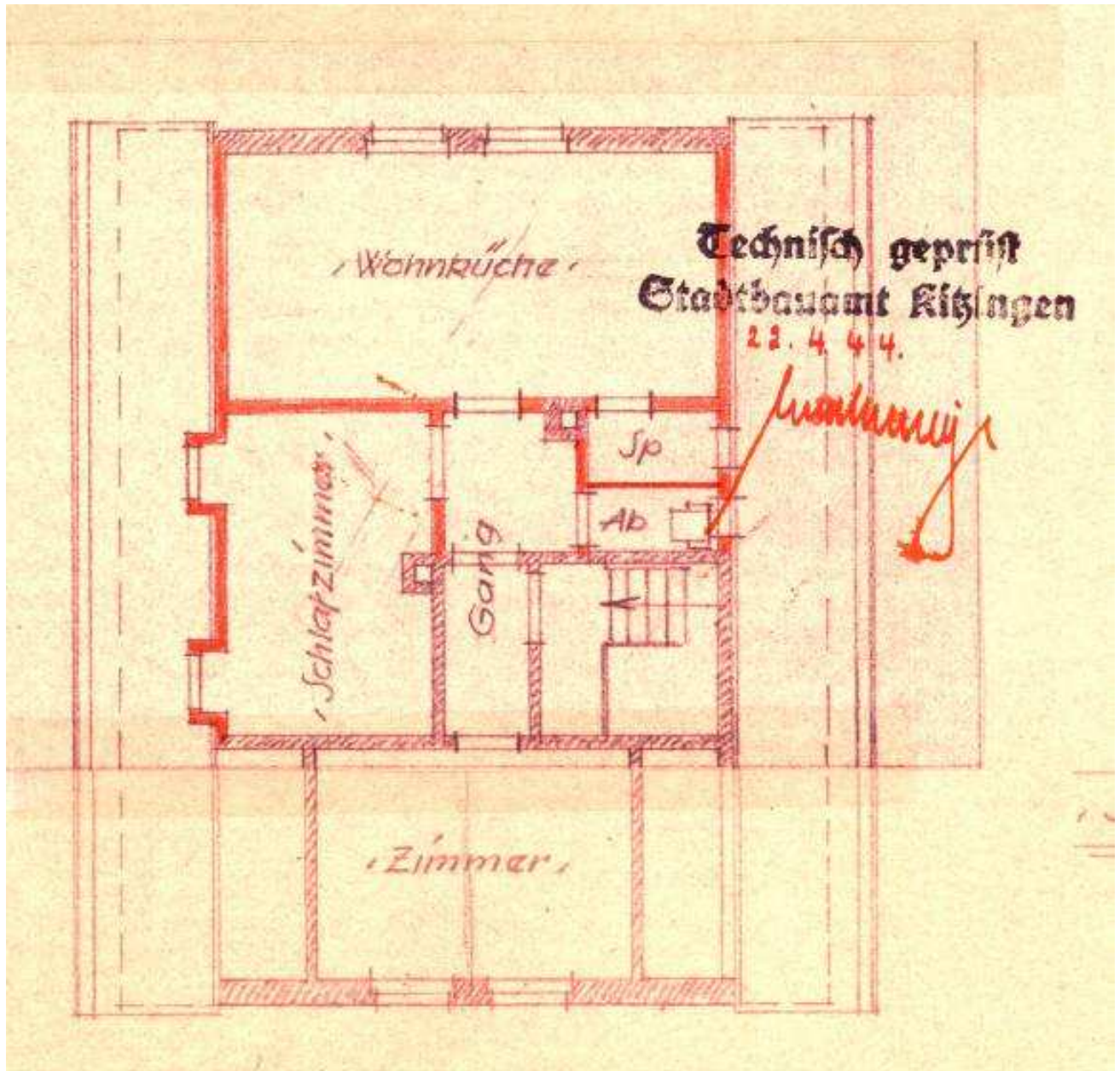
## Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



bauseitige Überprüfung erforderlich!

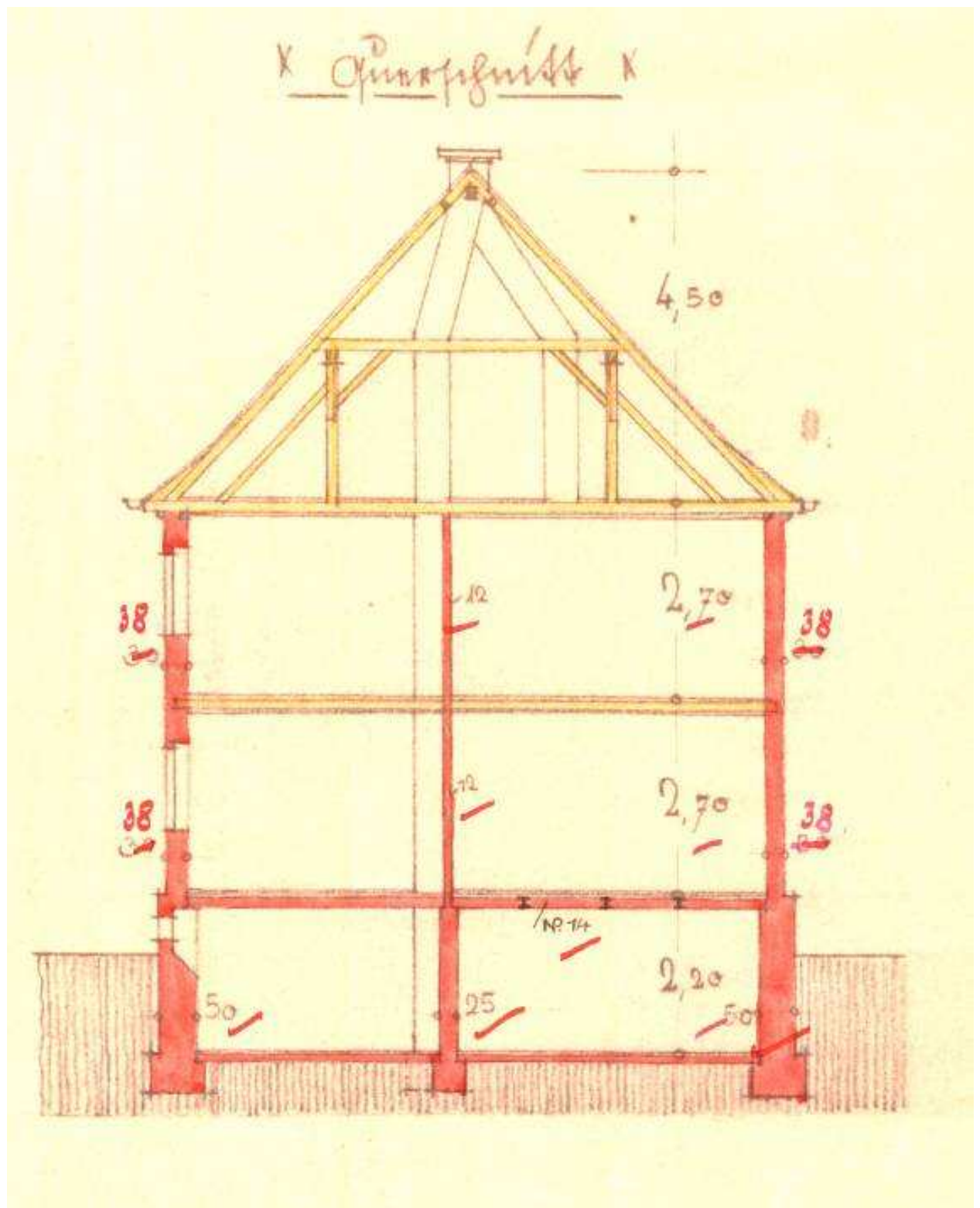
**Grundriss Dachgeschoss 1935**

bauseitige Überprüfung erforderlich!

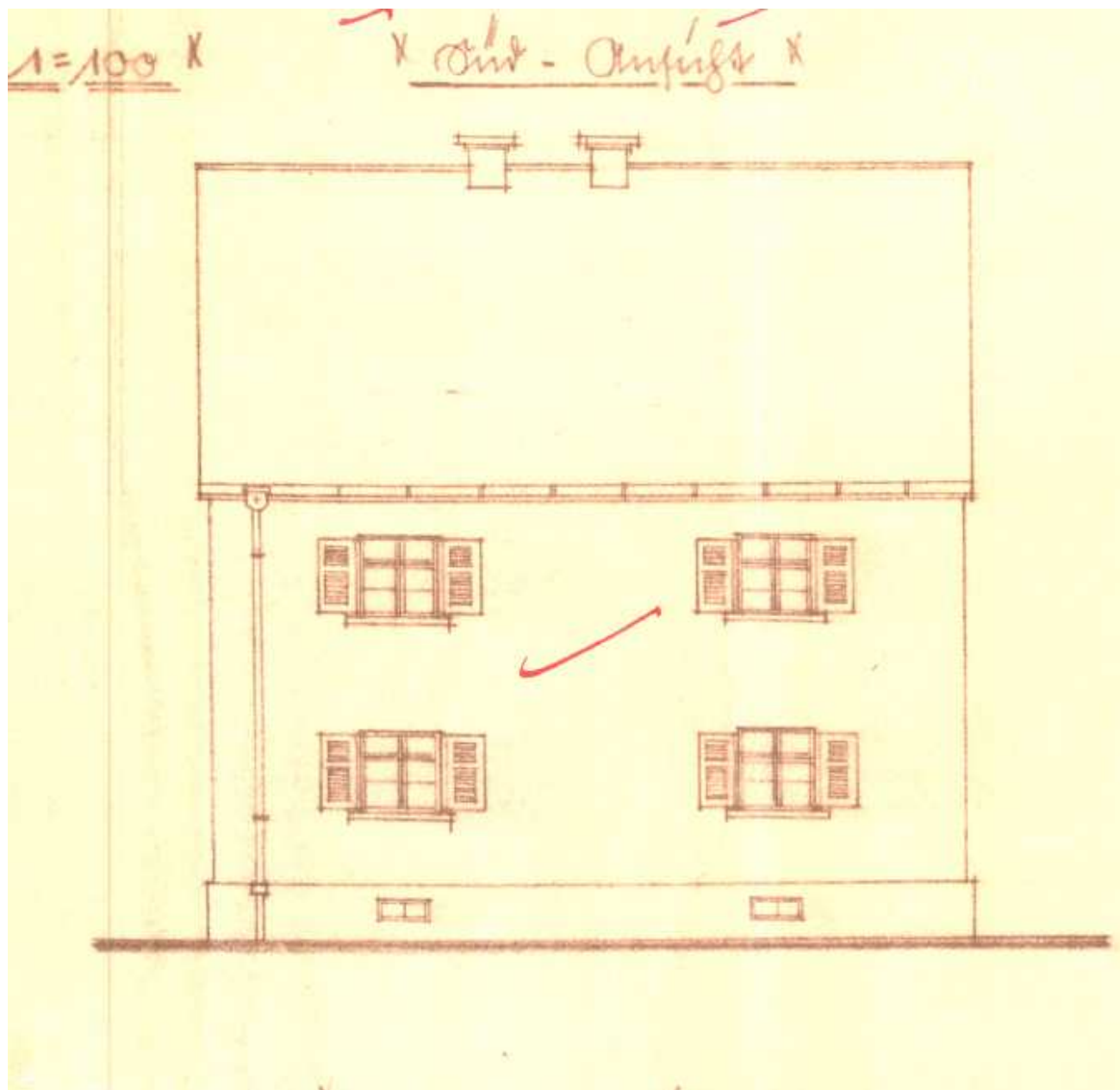
**Grundriss Dachgeschoss Ausbau 1944**

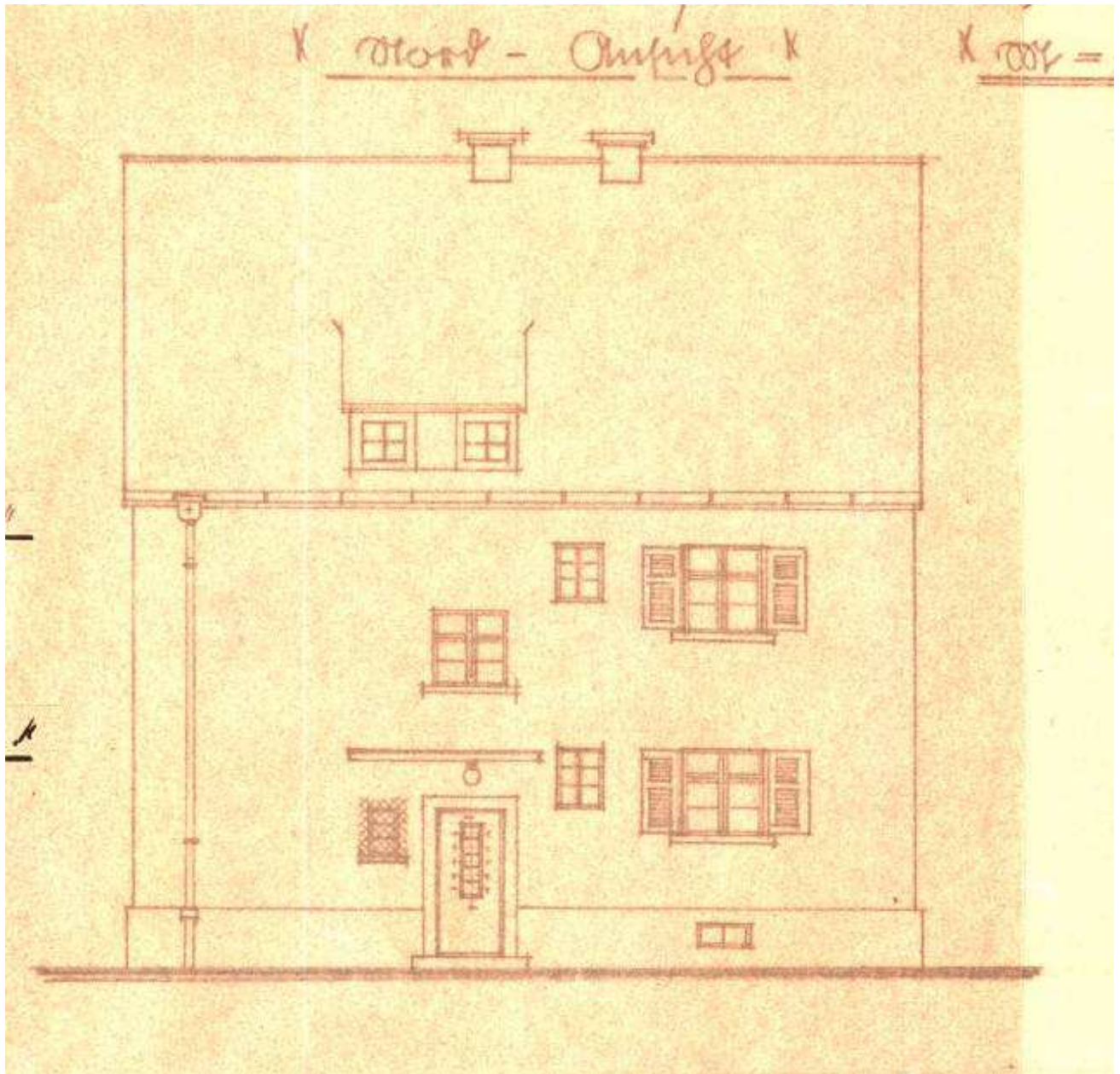
bauseitige Überprüfung erforderlich!

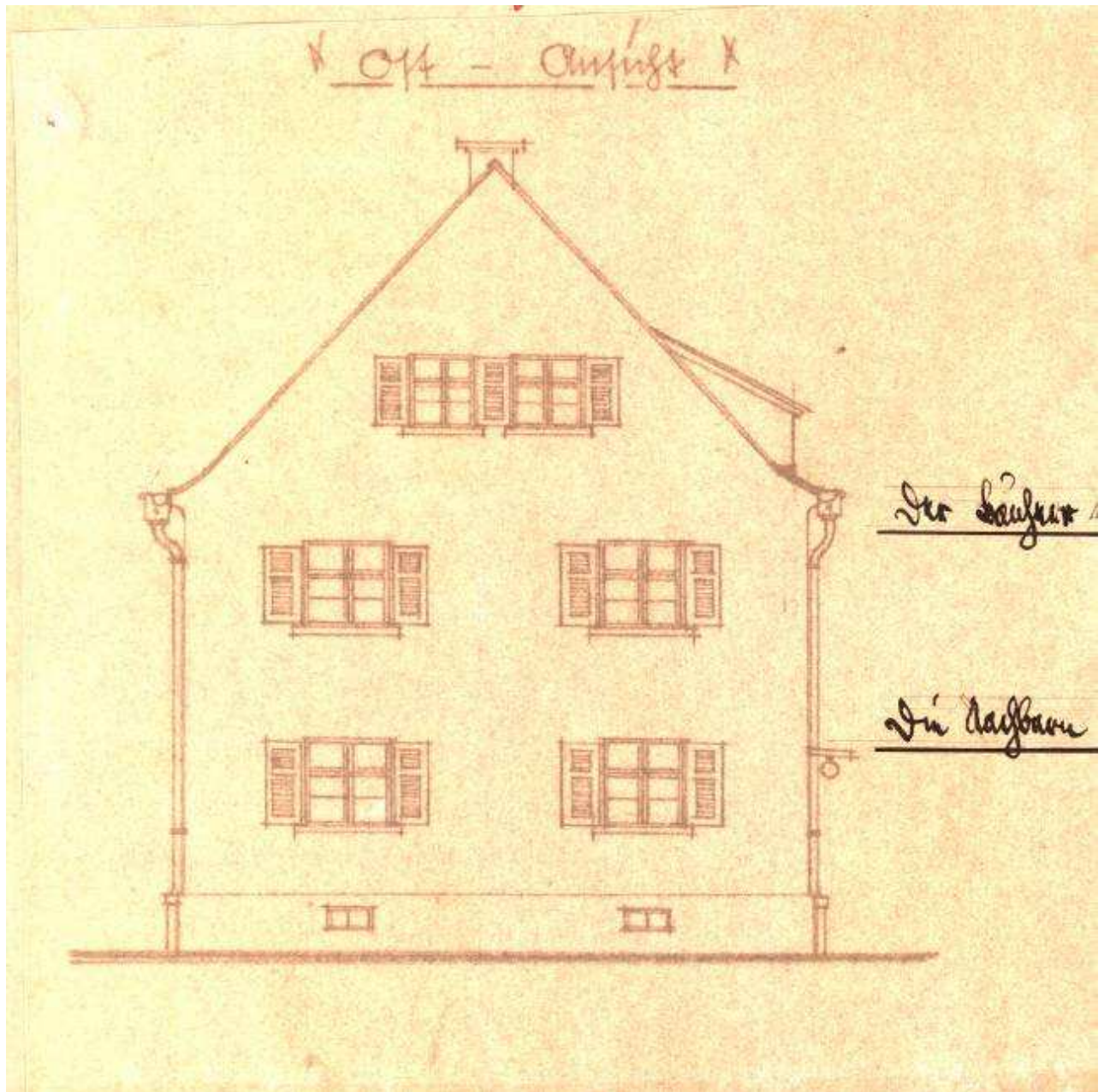
## Gebäudeschnitt

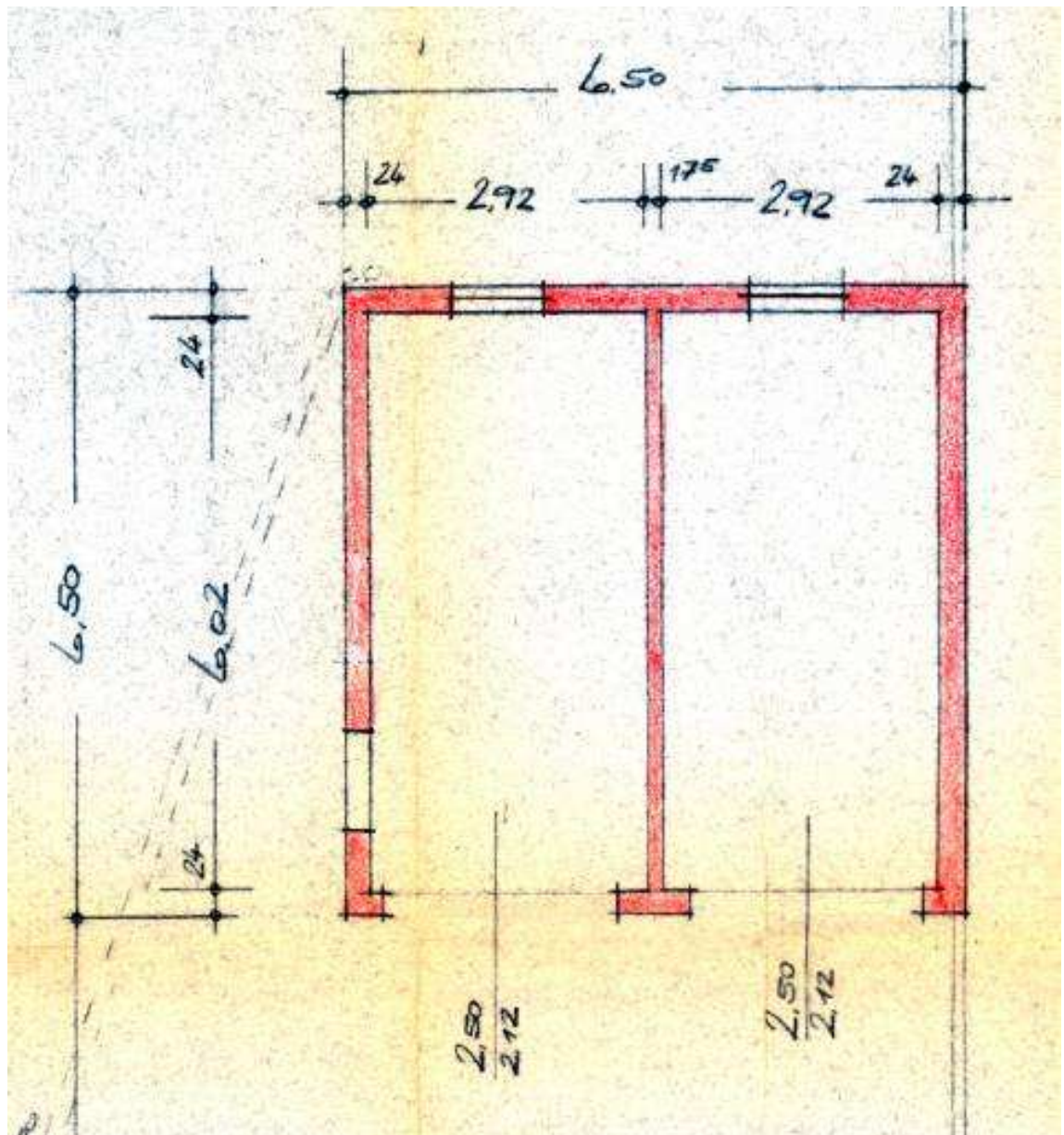


bauseitige Überprüfung erforderlich!

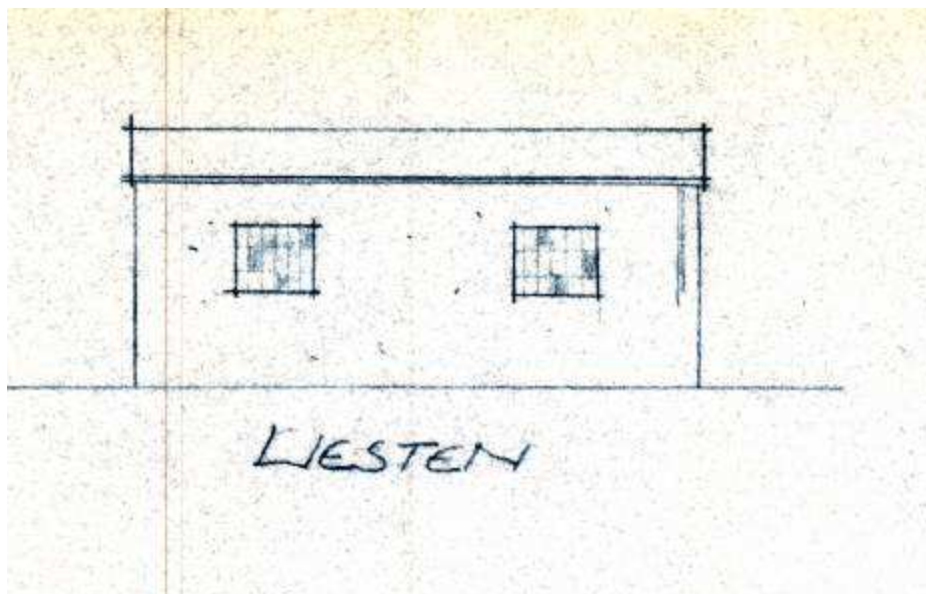
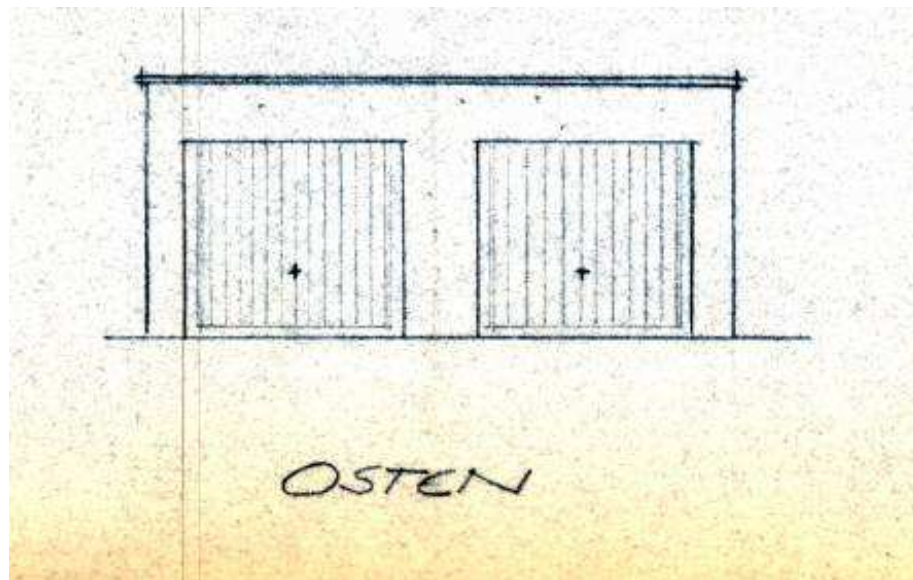
**Südansicht**

**Nordansicht**

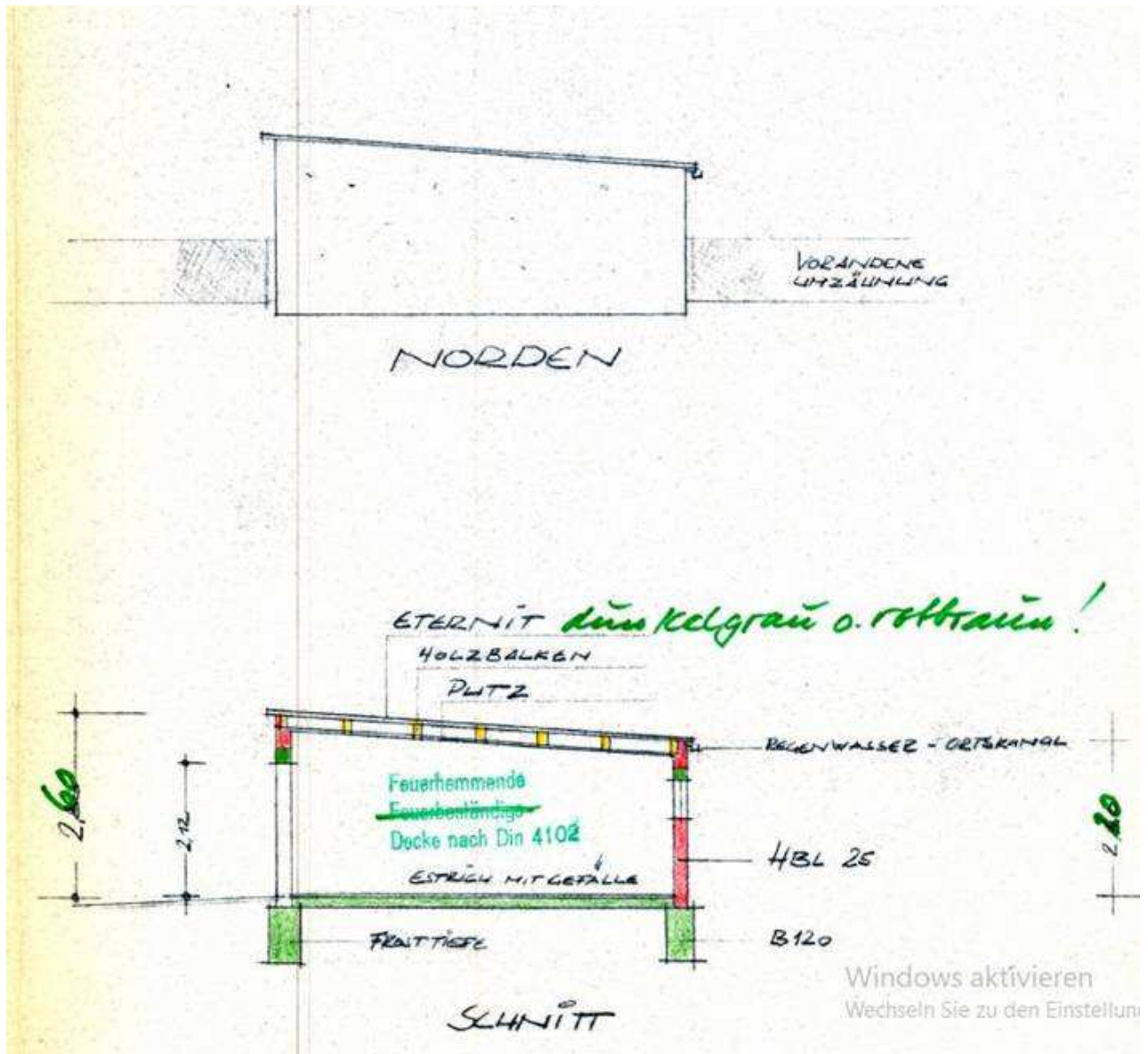
**Ostansicht**

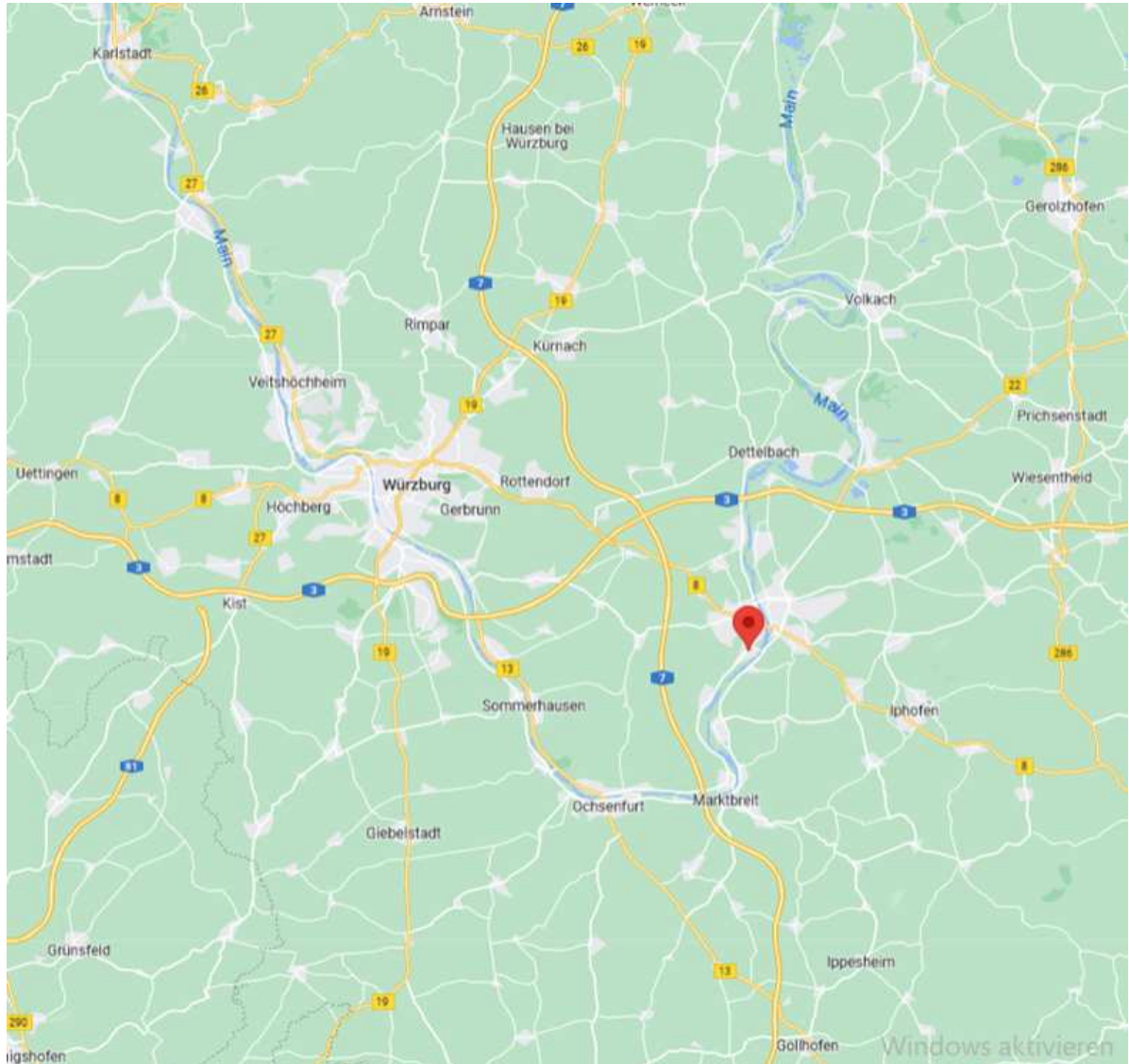
**Garagengrundriss**

## Garagenansichten

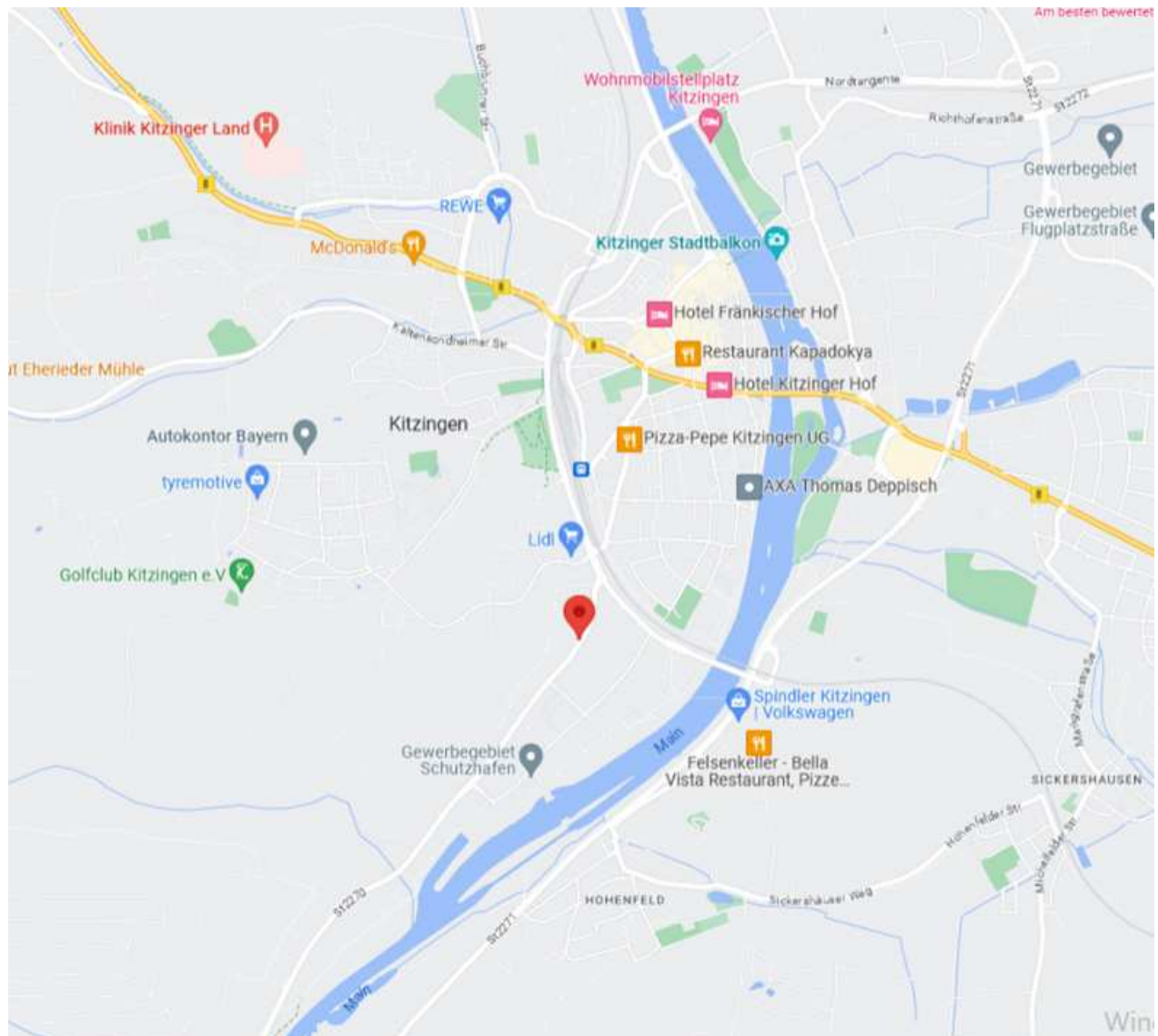


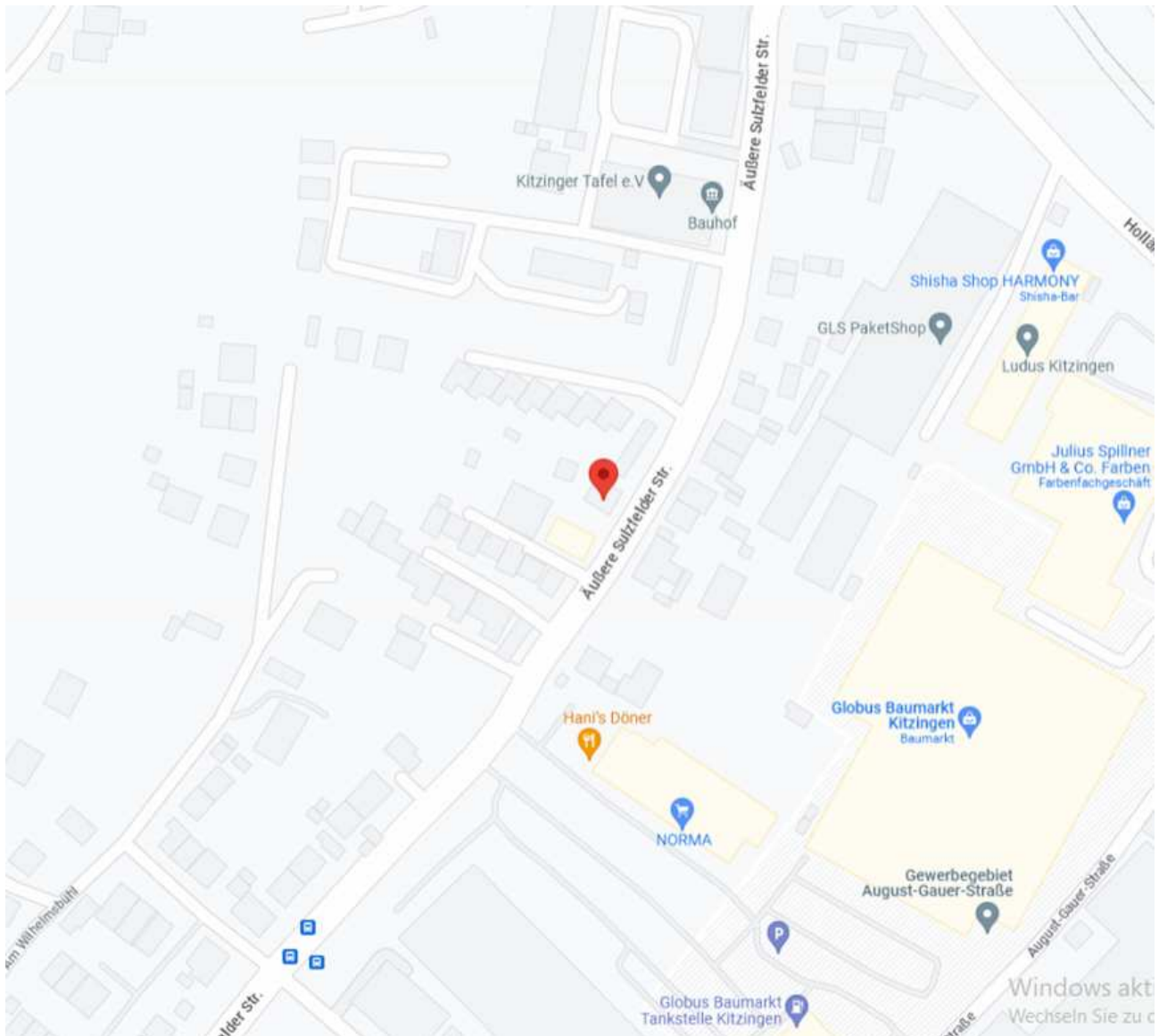
## Garagenansicht mit Garagenschnitt



**Makrolage**

## Mikrolage



**Mikrolage**

**Luftbild**