



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Mergentheimer Str. 6 | 97082 Würzburg

Dieses Gutachten umfasst 62 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 3 K 42/23

Objektart Flurstück 1998/3 (640 m²) bebaut mit einem unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten (609,73 m² Wohnfläche) Baujahr 1897 und Doppelgarage Baujahr 1959

Grundbuch Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Sektion I | Blatt 4674 | Gemarkung Würzburg



Marktwert 1.410.000 EUR

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 300.000 €
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 116.495 €
wegen Underrent (zu niedriger Miethöhe)**

Wertermittlungsstichtag 03.11.2023

Qualitätsstichtag 03.11.2023

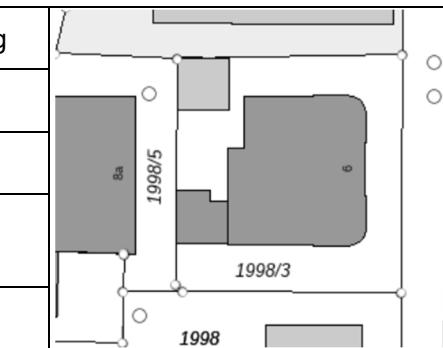
_. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertedefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages	5
2.3	Grundlagen der Bewertung	5
2.4	Ausschlusskriterien	6
2.5	Gewährleistung	7
2.6	Urheberrecht	7
2.7	Literaturverzeichnis	8
2.8	Verwendete Abkürzungen	9
3	Grundbuch.....	11
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II.....	11
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen.....	12
3.3	Altlasten/Kontaminierung	12
4	Beschreibung und Beurteilung	13
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	13
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage	14
4.3	Gebäudebeschreibung	15
4.4	Baubeschreibung	18
5	Verfahrenswahl	20
6	Berechnung	21
6.1	Bodenwert	21
6.2	Sachwert.....	23
6.3	Ertragswert	26
7	Marktwert.....	32
8	Informationen zu den Vorschlagswerten.....	33
9	Ergebnisübersicht.....	35
10	Anlage Fotodokumentation	36
	Grundrisse Ansichten Schnitt	
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Flurstück 1998/3 (640 m ²) bebaut mit einem unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten (609,73 m ² Wohnfläche) Baujahr 1897 und Doppelgarage Baujahr 1959	
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Sektion Blatt 4674 Gemarkung Würzburg	
Objektanschrift	Mergentheimer Str. 6 97082 Würzburg	
Baujahr	1897 fiktives Baujahr 1991	
Zubehör	Kein Zubehör	
Vermietung	4 Wohnungen sind vermietet 4 Wohnungen stehen leer	
Energieausweis	Wurde laut Miteigentümer nicht erstellt	
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung ist nicht beauftragt. Die Verwaltung wird durch die Eigentümergemeinschaft durchgeführt	
Besonderheiten	<p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Das Objekt befindet sich im Großen und Ganzen, bis auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen (Gebäudebeschreibung), im Zustand der Bauzeit. Treppenhaus mit Wohnungstüren ist nahezu im Originalzustand. Zahlreiche Dielenfußböden und Türen mit Zargen und Beschlägen aus der Bauzeit sind vorhanden.</p> <p>Die vermieteten Wohnungen EG rechts, 1.OG links und 2. OG links befinden sich in gut vermietbarem Zustand. Lediglich die Grundrissanordnung der Bäder (sehr klein mit Zugang durch die Küche) ist verbesserungswürdig.</p> <p>Bei den nicht vermieteten Wohnungen und der vermieteten Wohnung EG Anbau liegen teils massiver Instandhaltungs- und Modernisierungsstau vor.</p>	
Im Marktwert berücksichtigte Wertminderungen	Baumängel Bauschäden Instandhaltungs- und Modernisierungsstau (siehe Gebäudebeschreibung)	300.000 €
	Underrent (siehe Ertragswert)	116.495 €
Verkehrswert	Nach § 194 BauGB	1.410.000 €
Wertermittlungsstichtag	03.11.2023	



2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertedefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden. Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Die ImmoWertV und WertR 2006 finden nur in dem Falle Anwendung sofern sie für den Unterzeichner bindend anzuwenden sind und sie explizit zitiert werden.

2.1.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages

2.2.1 Anlass der Bewertung

Mit Beschluss vom 16.08.2023 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

2.3.2 Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft des Bezirkskaminkehrmeister	vorhanden	25.10.2023
Auskunft Umweltamt Stadt Würzburg	vorhanden	21.09.2023
Bauaktenarchiv Stadt Würzburg	vorhanden	1896 bis 1984
Grundbuchauszug	vorhanden	13.07.2023

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 03.11.2023 statt.

Anwesende am Ortstermin

Herr xxx xxx (Miteigentümer)

Herr xxx xxx (Miteigentümer)

Herr xxx xxx (Miteigentümer)

Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

Besichtigt wurden alle Wohnungen bis auf Wohnung EG rechts. Die Mieter haben dem Fotografieren der Wohnungen nicht zugestimmt. Auf Grund der Angaben von Miteigentümern erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass die nicht besichtigte, vermietete Wohnung sich in gutem saniertem Zustand aus dem Jahr 2008 befindet.

2.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

2.5 Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

2.6 Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 5 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

2.7.1 Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber, Simon, Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, Köln 2002
- [2] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [3] **Rössler, Langer, Simon, Kleiber:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied (u.a.) 1996
- [4] **Vogels:** „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996
- [5] **Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

2.7.2 Rechtsgrundlagen

- [7] **Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- [8] **Immobilienwertermittlungsverordnung** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] **Wertermittlungsrichtlinien** – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] **Baunutzungsverordnung** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbauLandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- [11] **Wohnflächenverordnung** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [12] **Betriebskostenverordnung** - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [13] **DIN 276** – Kosten im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1993
- [14] **DIN 277** – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1987
- [15] **Energieeinsparverordnung** - Verordnung über energieparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.07.2007 (EnEV 2007)
- [16] **Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung** - vom 29. April 2009, in Kraft getreten am 01.10.2009 (EnEV 2009)

2.8 Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertgem. Herstellungsk.	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenrvz.	Bodenverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
öüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum
UR	umbauter Raum

Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

3 Grundbuch

Auszug vom: 13.07.2023

Amtsgericht: Würzburg

Grundbuch von: Sektion I

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
139	4674	1	Würzburg		1998/3	640,00

Gesamtfläche 640,00
davon zu bewerten 640,00

Abteilung I, Eigentümer

xxxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
139/4674	1	1	1998/3	Bei der weiteren Verfügung im Erbschein des Amtsgerichts Würzburg vom 21.12.2000 - VI 794/00 - handelt es sich nicht um eine Ersatznacherfolge, sondern um eine weitere Nacherfolge: außerdem bezieht sich die weitere Nacherfolge beide Nacherben: xxxx und xxxx
139/4674	1	1	1998/3	Am Erbanteil Abt. I Nr. 1 f I: Nacherbe von xxxx sind xxxx und xxxx; Eintritt durch Tod des Vorerben; Ersatznacherben für die Nacherbin xxxx sind die Kinder von xxxx und xxxx; Testamentsvollstreckung angeordnet für Nacherben xxxx; gemäß Erbschein des AG Würzburg - xxxx- eingetragen am 09.01.2001.
139/4674	4	1	1998/3	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

Recherchen beim zuständigen Grundbuchamt ergaben keine wertrelevanten Eintragungen hinsichtlich dinglicher Rechte an Nachbargrundstücken.

3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächenregelungen eingehalten wurden und das Objekt baurechtlich zulässig ist. Anderweitige Kenntnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Denkmalschutz

Die Liste der Denkmaldaten des Landesamts für Denkmalpflege enthält folgende Daten zum Bewertungsobjekt:

Baudenkmal | Aktennummer D-6-63-000-336 | Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Funktion: Mietshaus, syn. Miethaus, syn. Zinshaus

"Mietshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit viertelrunden Eckbalkonen und schmiedeeisernen Geländern, Putzmauerwerk mit Werksteingliederungen, barockisierender Historismus, Andreas Pfannes, bez. 1896; Fachwerkgartenhaus."

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt

Denkmalart: Baudenkmal

Ensemble | Aktennummer E-6-63-000-1 | Benehmen hergestellt

Bezeichnung: Altstadt Würzburg

Ensembles sind Mehrheiten von baulichen Anlagen nach Art.1 Abs.3 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) deren Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltungswürdig ist. Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung und der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art.1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.6 und Art.7 BayDSchG notwendig.

Überschwemmungsgebiet

Das zu bewertende Flurstück liegt innerhalb folgender Hochwassergefahrenflächen und festgesetzten Über-schwemmungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt):

"HQextrem" mit einer Überflutungstiefe größer 0 - 1,0 m. Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Trinkwasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Lärmbelastung

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Grenzen der festgesetzten Lärmbelastungsgebiete "Lärm an Hauptverkehrsstraßen" und "Lärm in Ballungsräumen".

Die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel L_{DEN} ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln L_{Day} , $L_{Evening}$ und L_{Night} für die Beurteilungszeiten Tag, Abend und Nacht ermittelt wird. Durch Gewichtsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt.

Folgende Pegel wurden im Berechnungsgebiet des zu bewertenden Grundstücks ermittelt (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt):

L_{DEN} bis 67,2 db(A) Schienenwege 24 Stunden

L_{Night} bis 56,6 db(A) Schienenwege 8 Stunden

3.3 Altlasten/Kontaminierung

Recherchen beim Fachbereich für Umwelt und Klimaschutz des Landratsamtes Würzburg bestätigen die Freiheiten vom Verdacht auf Altlasten (§ 1 Abs. 5 BBodSchG), schädliche Bodenveränderungen (§ 1 Abs. 3 BBodSchG) oder von solchen Tatsachen ausgehenden Gewässerverunreinigungen (§ 2 Abs. 4 + 6 BBodSchG).

Augenscheinlich ergaben sich bei der Besichtigung keine Hinweise auf Kontaminationen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird aus diesem Grund Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region/Ort

Großraumlage

Würzburg ist eine kreisfreie Stadt in Bayern (Bezirk Unterfranken).

Einwohnerzahl

rund 127.000

Ortsfunktion

Würzburg ist Sitz der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes Würzburg sowie Bischofssitz der Diözese Würzburg der Römisch-Katholischen Kirche.

Würzburg ist das Oberzentrum der Planungsregion Würzburg, zu der die kreisfreie Stadt Würzburg und die Landkreise Kitzingen, Main-Spessart und Würzburg gehören. Würzburg ist das dominierende Dienstleistungs- und Handelszentrum des Regierungsbezirks Unterfranken und besitzt für diesen Raum eine oberzentrale Versorgungsfunktion für Güter des mittleren und gehobenen Bedarfs. Die wichtigsten Wirtschaftszweige bilden der Anlagen- und Maschinenbau, das Verlagswesen, die Druckindustrie und der Einzelhandel. Darüber hinaus hat sich Würzburg als Forschungsstandort etabliert. Wichtigster Standortfaktor ist die zentrale Lage im Schnittpunkt bedeutender europäischer Verkehrswege zu allen führenden Wirtschaftszentren in Europa auf Straßen (BAB A 3, A 7, A 81, A 70), auf der Schiene (Bahnknotenpunkt Würzburg), auf dem Wasser (Rhein-Main-Donau-Kanal) und in der Luft (Internationale Flughäfen Frankfurt und Nürnberg, Verkehrslandeplatz Giebelstadt).

Verkehr

Unternehmensstruktur

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile SE & Co.KG. Der Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer und die Druckerei flyeralarm sind weitere Arbeitgeber des produzierenden Sektors, die auch eine überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkrannersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumfachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg. Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt. Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg.

Industrie und Gewerbe sind zumeist kleine und mittelständische Betriebe in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost.

Bildung

Die Julius-Maximilians-Universität Würzburg zählt zu den zehn führenden Hochschulen in Deutschland und hat eine über 600 Jahre lange Tradition. 400 Professoren bilden hier in zehn Fakultäten rund 20.000 Studierende aus. In vielen Wissenschaftsbereichen gehört die Uni Würzburg auch international zur Spitzengruppe der akademischen Institutionen.

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ist eine Hochschule der modernen Wissensgesellschaft und die drittgrößte Fachhochschule in Bayern. Sie bietet mit 21 Diplom-, Bachelor- und Masterstudiengängen eine zukunfts- und marktorientierte Ausbildung mit hervorragenden Berufschancen an.

Arbeitsmarkt

In Würzburg, Stadt gab es am 31. März 2023 95.233 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigung am Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Oktober 2023 in Würzburg, Stadt 3,8 %, in Bayern 3,3 % und in Deutschland 5,7 %

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

Stadtteil	Das Stadtgebiet Würzburg ist in 13 Stadtbezirke eingeteilt, die sich aus einzelnen Stadtteilen zusammensetzen. Steinbachtal ist ein Stadtbezirk und von Würzburg im Westen der Stadt.
Lage	Das Steinbachtal ist geographisch ein Seitental des Mains. Es zweigt südlich der Würzburger Altstadt linksmainisch in Richtung Guttenberger Forst ab. Nördlich davon erhebt sich der Nikolausberg, südlich der Dallenberg. Das Wohngebiet Steinbachtal erstreckt sich nördlich des Steinbachs, sowohl im Tal als auch am Hang des Nikolausbergs und am Roßberg (hinteres Steinbachtal). Im Norden grenzen die Stadtbezirke Zellerau und Altstadt an, im Osten die Sanderau und Heidingsfeld und im Süden der Heuchelhof. Außerdem schließen im Westen die Gemeinden Höchberg und Reichenberg an sowie der Guttenberger Forst an.
Einwohnerzahl	Würzburg ca. 130.000 Steinbachtal ca. 4.700
Infrastruktur	Das Steinbachtal besteht zum Großteil aus Wald und ist von der Fläche her der größte Stadtteil mit der niedrigsten Bevölkerungsdichte in Würzburg. In direkter Nähe befinden sich einige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
Bildung und Soziales	Im Steinbachtal befinden sich Dallenbergsbad, Universitäts-Sportzentrum, Steinbachtal-Burkarder-Grundschule, KleinGanzGroß - Kath. Kindergarten St. Bruno und Schwesternaltenheim der Kongregation der Schwestern des Erlösers. Am Main befinden sich unter anderem ein Ruderclub, Tennisclub, Reitverein, Tanzclub und noch weitere Sportmöglichkeiten. Ebenso spielen und trainieren die Würzburger Kickers in ihrem kleinen Stadion im Steinbachtal.

Verkehr

Straßen	Am Main entlang verläuft die Mergentheimer Straße als wichtige Nord-Süd-Verbindung durch das östliche Steinbachtal. Die nördlichste Straße Richtung Osten ist die Leistenstraße, welche die Grenze zur Zellerau und Altstadt darstellt. In das mittlere Steinbachtal führen das Steinbachtal und der Waldkugelweg. Entlang der südlichen Grenze verläuft die B19.
ÖPNV	Die Buslinie 8S verläuft vom Zollhaus Steinbachtal zum einen ins Hintere Steinbachtal, als Buslinie 8W zum anderen zum Waldfriedhof. Straßenbahn-Linie 3 und Linie 5 verlaufen entlang der Mergentheimer Straße. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindung ins Stadtzentrum bzw. Richtung Westen befindet sich ca. 100 m entfernt.

Grundstück

Lage im Ort	Die Mergentheimer Straße führt linksmainisch parallel zum Ufer vom Burkarder Tor in Richtung Heidingsfeld. Die Straße beginnt an der Unterführung der Burkarder Bastion, neben dem alten Burkarder Tor. Sie führt an der Auffahrt der Löwenbrücke vorbei (hier je Fahrtrichtung separate Spuren westlich und östlich der Auffahrt) und erstreckt sich bis kurz vor den Altort Heidingsfelds. Das zu bewertende Objekt liegt am nördlichen Beginn, zwischen Burkarder Tor und Ludwigsbrücke.
Nachbarschaft	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch 3/4-geschossige Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit erdgeschossigen Gewerbeeinheiten geprägt. Im Norden grenzt das Grundstück direkt an den Fuß des Marienberg.
Bau-/Planungsrecht	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen und unterliegt somit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).

Grenzverhältnisse	Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abge- markt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzver- laufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.
Grundstücksgröße	640 m ²
Straßenfront	ca. 26 m
Grenzbauung	keine
Zuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt ca. 25 m x 26 m
Ebenheit	nahezu ebenes Grundstück
Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	asphaltiert
Straßenzugang	Grundstück mit vorgelagerter Fußweg / Parkplatz zur Mergentheimer St.
Ver-/Entsorgung	Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Gas, Wasser, Abwasser und Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

4.3 Gebäudebeschreibung

Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück Nr. 1998/3 hat eine Größe von 640 m² und ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (8 WE gesamt 609,73 m² Wohnfläche) bebaut.

Am 15.09.1896 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum „Neubau des Herrn Peter Schneider, Restaurateur, Mergentheimerstrasse“.

Am 17.02.1897 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „Einfriedung des Anwesens“.

Am 29.12.1897 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „Herstellung eines Kalt-Raumes“.

Am 11. Mai 1933 erfolgte die „nachträgliche Genehmigung eines Kamines“.

Am 16.03.1933 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „baulichen Änderung“ (Teilung einer Fünfzimmerwohnung in eine zwei- und Dreizimmerwohnung samt Anbau eines Abortes).

Am 07.11.1958 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum „Neubau einer Doppelgarage“. 1897 wird als Baujahr angesetzt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Das Objekt befindet sich im Großen und Ganzen, bis auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen (s. u.), im Zustand der Bauzeit. Treppenhaus mit Wohnungstüren ist nahezu im Originalzustand. Zahlreiche Dielenfußböden und Türen mit Zargen und Beschlägen aus der Bauzeit sind vorhanden.

Das Anwesen hatte durch Kriegseinwirkung Schaden erlitten. Insbesondere war die aus Falzziegeln bestehende Dacheindeckung erheblich beschädigt. Eine Generalsanierung wurde nicht durchgeführt. Modernisierungsarbeiten wurden im Lauf der Jahre sukzessive nach Bedarf ausgeführt.

Besichtigt wurden alle Wohnungen bis auf Wohnung EG rechts. Die Mieter haben dem Fotografieren der Wohnungen nicht zugestimmt.

Auf Grund der Angaben von Miteigentümern erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass die nicht besichtigte, vermierte Wohnung sich in gutem saniertem Zustand aus dem Jahr 2008 befindet.

Nachfolgenden Angaben erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung, auf Angaben von Miteigentümern sowie auf Informationen, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.



Mehrfamilienwohnhaus

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus verfügt über Kellergeschoss als Sockelgeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und ein teilausgebautes Dachgeschoss mit Walmdach mit Dachneigung ca. 30° und 4 Dachgauben. Hauszugang befindet sich im Osten auf Niveau Außengelände, ca. 1 m unter Niveau Erdgeschoss.

Im Südwesten befindet sich ein eingeschossiger unterkellerter Anbau mit flach geneigtem Satteldach.

In Erdgeschoss befinden sich zwei 3-Zimmerwohnungen und eine 1-Zimmerwohnung im Anbau, im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmerwohnungen, jeweils mit 2 Balkonen.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Treppe zum Flur EG, Kellerräume und Kellerabteile der Wohnungen. Sowohl Keller Wohnhaus als auch Keller Anbau verfügen jeweils über eine Kelleraußentreppen zum Hof.

Im Dachgeschoss befindet sich ein 3-Zimmerwohnung. Weitere Räume im DG dienten in der Nachkriegszeit als Notunterkünfte mit Gemeinschaftsduschen und -WCs.

Doppelgarage

Die in Massivbauweise errichtete, nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelgarage verfügt über ein Flachdach.

Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit 5 Jahren angesetzt.

1959 wird als Baujahr angesetzt.

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist nicht beauftragt. Die Verwaltung wird durch die Eigentümergemeinschaft durchgeführt.

Durchgeführte Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die einzelnen Wohnungen weisen stark unterschiedliche Modernisierungszeitpunkte auf. Die Einschätzung unbekannter Zeitpunkte erfolgt durch den Unterzeichner vorbehaltlich der Richtigkeit.

Ø 1991	Modernisierung Elektro
Ø 1994	Heizungsmodernisierung
ca. 1999	Modernisierung Bad/WC Wohnung 1.OG links
ca. 2000	Modernisierung Bad/WC Wohnung 2.OG links
ca. 2000	Fassadenanstrich
Ø 2001	Modernisierung Fenster
2008	Komplettmodernisierung Wohnung EG rechts
2012	Erneuerung Dachdämmung, Dachdeckung, Gauben, Dachentwässerung

Zeitpunkt und Umfang der Wohnungsmodernisierungen können nachfolgender Übersicht entnommen werden:

Wohnung	Art Heizung	Ø Heizungs-modernisierung	Ø Fenster-modernisierung	Ø Elektro-modernisierung	Ø Bad modernisierung
EG links	Gastherme	1999	1999	2000	1960
EG rechts	Gastherme	2008	2008	2008	2008
EG hinten	Gaseinzelöfen	1980	1979		1960
1.OG links	Gastherme	1999	2006	1980	1999
1.OG rechts	Gaseinzelöfen	1992	2012	1980	1960
2.OG links	Gastherme	2000	2004	2000	2000
2.OG rechts	Gaseinzelöfen	1994	2000	1980	1960
DG links	Gaseinzelöfen	1983	1996		1960

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau

Die vermieteten Wohnungen EG rechts, 1.OG links und 2. OG links befinden sich in gut vermietbarem Zustand.

Lediglich die Grundrissanordnung der Bäder (sehr klein mit Zugang durch die Küche) ist verbesserungswürdig.

Bei den nicht vermieteten Wohnungen und der vermieteten Wohnung EG Anbau liegen teils massiver Instandhaltungs- und Modernisierungsstau vor.

Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist zusätzlicher Renovierungs- und Modernisierungsaufwand erforderlich, der im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Diese Maßnahmen sind im Einzelnen:

- **Wohnung EG hinten** massiver Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau:

Komplettsanierung erforderlich (Heizung | Fenster | Elektro | Bad/WC | Innenausbau)

- **Wohnung EG links** mittlerer Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau:

Teilsanierung erforderlich (Fenster 1x | Bad/WC | Innenausbau)

- **Wohnung 1.OG** rechts mittlerer Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau:

Teilsanierung erforderlich (Heizung | Bad/WC | Innenausbau)

- **Wohnung 2.OG** rechts mittlerer Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau:

Teilsanierung erforderlich (Heizung | Fenster 2x | Bad/WC | Innenausbau)

- **Wohnung DG** massiver Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau:

Komplettsanierung erforderlich (Heizung | Fenster 2x | Elektro | Bad/WC | Innenausbau)

Die Kostenschätzung der Maßnahmen zur Beseitigung des o. a. Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **300.000 €** in Ansatz gebracht.

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

Energieausweis

wurde nicht vorgelegt.

Beitrags- und Abgabensituation

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind und dass in absehbarer Zeit nicht mit weiteren Maßnahmen bzw. Beiträgen zu rechnen ist.

Vermietung

4 Wohnungen sind vermietet, 4 Wohnungen stehen leer.

Wohnung	Mieter	Mietvertrag seit	letzte Mieterhöhung	aktuelle Kaltmiete
EG links	leer	--	--	--
EG rechts	vermietet	09/2019	--	480 €
EG hinten	vermietet	02/2005	05/2019	190 €
1.OG links	vermietet	10/2006	05/2019	600 €
1.OG rechts	leer	--	--	--
2.OG links	vermietet	12/2000	05/2019	600 €
2.OG rechts	leer	--	--	--
DG links	leer	--	--	--

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und basiert auf Auskünften der Eigentümer, visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung bzw. auf Angaben die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

Rohbau

Außenwände KG	Bruchstein-Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke KG	Massivdecke
Decken Obergeschosse	Holzbalkendecken
Treppen	historische Holztreppen mit Setzstufe
Tragwerk Dach	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dach	Walmdach Dachneigung ca. 30° mit Ziegeldeckung rot
Fassade	Eingeschossiger Anbau mit Flachdach und Stehfalzzinkblech im Westen Lochfassade verputzt Ost- und Südseite mit Fensterumrahmungen, Gesimsen und Pilastern aus Naturstein

Ausbau

Haustüranlage	historische Haustüre aus Holz, vermutlich aus der Bauzeit
Fenster	neuzeitliche Kunststofffenster isolierverglast
Sonnenschutz	großer Anteil der Fenster mit Kunststoff-Rollläden
Balkone	straßenseitig historische viertelrunde Eckbalkone mit schmiedeeisernen Geländern
Innentüren	hinterhofseitig neuzeitliche, vorgeständerte Balkone in Stahlkonstruktion teils historische Massivholztüren aus der Bauzeit, teils mit historischen Beschlägen, teils einfache nachgerüstete Kassettentüren
Wohnungstüren	historische Türanlage aus der Bauzeit
Bäder	einfache Bäder größtenteils aus den 50-60iger Jahren
Bodenbeläge	teils historische Holzdielenböden, teils Linoleum, teils PVC, Bäder Fliesen
Wandbeläge	teils Tapeten mit Anstrich, teils Anstrich ohne Tapeten
Deckenbeläge	teils Tapeten mit Anstrich, teils Anstrich ohne Tapeten
Treppenhaus	historisches Treppenhaus mit schmiedeeisernem Geländer und Handlauf Holz aus der Bauzeit, EG Terrazzoboden

Heizung/Warmwasser

Wohnungen EG rechts, EG links, 1.OG links und 2.OG links verfügen jeweils über ein Gas-Heizgerät als Kombigerät mit integrierter Warmwasserbereitung mit Wärmeverteilung über Heizkörper. Wohnungen EG hinten, 1.OG rechts, 2.OG rechts, DG links und DG Büro verfügen über Gaseinzelöfen, Warmwasserbereitung mittels Gas-Durchlaufwasserheizer.

Wohnung	Heizgerät	Standort	Heizgerät	Leistung	Baujahr
EG hinten	Raumheizer	Zimmer nach Küche	7,00 kW	1980	
	Raumheizer	Küche	7,00 kW	1980	
	Raumheizer	Badezimmer	2,90 kW	1980	
EG rechts	Kombiwasserheizer	Versorgungsraum	24,30 kW	01.11.2008	
EG links	Kombiwasserheizer	Küche	25,00 kW	01.01.1999	
1.OG rechts	Herd	Küche	4,65 kW	1975	
	Raumheizer	Esszimmer	4,65 kW	1990	
	Raumheizer	Wohnzimmer	9,30 kW	10.02.2021	
1.OG links	Durchlaufwasserheizer	Küche	22,70 kW	1980	
	Kombiwasserheizer	Küche	24,30 kW	01.01.1999	
	Heizungsherz	Küche	5,40 kW	05.02.2018	
2.OG rechts	Raumheizer	Esszimmer	7,00 kW	1980	
	Raumheizer	Wohnzimmer	8,00 kW	1980	
	Durchlaufwasserheizer	Küche	21,40 kW	01.01.1997	
2.OG links	Kombiwasserheizer	Badezimmer	24,30 kW	01.01.2000	
	Durchlaufwasserheizer	Küche	22,70 kW	1983	
	Raumheizer	Küche	7,00 kW	1983	
DG links	Raumheizer	Wohnzimmer	9,30 kW	1983	
	Raumheizer	Büro	7,00 kW	1975	
DG Büro	Raumheizer				

Elektro	teils unter Mindestausstattung
Zubehör	kein Zubehör
Doppelgarage	
Baujahr	1959
Gebäudeart	Garage, eingeschossig, nicht unterkellert; Flachdach, zweiseitige Grenzbauung
Außenwände	Mauerwerk verputzt
Garagentor	Stahl-Swingtor aus der Bauzeit
Fassade	Putz mit Anstrich
Flachdach	Flachdach massiv mit bituminösen Abdichtungsbahnen



Außenanlagen

Hauszugang	Betonsteinplatten
Hoffläche	teils betoniert, teils Betonsteinpflaster
Einfriedung	teils Mauer, teils Stahlzaun mit Mauersockel
Bepflanzung	Rasen, Hecken, Sträucher

Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundflächen (BGF) werden nach DIN 277 auf Basis der vorliegenden Unterlagen ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

Wohnhaus

Kellergeschoss	266,62 m ²
Erdgeschoss	265,05 m ²
1.Obergeschoss	233,44 m ²
2.Obergeschoss	233,44 m ²
Dachgeschoß	233,44 m ²
Wohnhaus	1.231,99 m²

Wohnfläche

Wohnfläche werden den vorliegenden Unterlagen entnommen.

Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

Wohnungen

EG	links	75,89 m ²
EG	rechts	71,80 m ²
EG	hinten	35,94 m ²
1.OG	links	103,98 m ²
1.OG	rechts	82,85 m ²
2.OG	links	103,98 m ²
2.OG	rechts	82,85 m ²
DG	links	52,44 m ²
Wohnfläche Wohnungen		609,73 m²

5 Verfahrenswahl

Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das zur Bewertung geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsobjektes, ist der Sachverständige der Auffassung, dass das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertbestimmung nicht geeignet ist, da keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Sachwertverfahren wird jedoch lediglich nachrichtlich durchgeführt, da es keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Sachwertberechnung werden die Bauweise und die Ausstattung durch die Wahl der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

6 Berechnung

6.1 Bodenwert

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 1998/3	640	1.050,00					Ja	672.000

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teillächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt) 672.000

Entspricht 48% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 1998/3

Bodenrichtwert: 1.050,00 EUR/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stadt Würzburg zum Stichtag 01.01.2022

6.2 Sachwert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

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

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Allgemeine Erläuterungen zum Sachwert

Normalherstellungskosten (NHK)

Das zu bewertende Gebäude ist nach NHK 2010 mit dem Typ 4.2 vergleichbar. Auf Grund von Baujahr und angesetzter Ausstattung werden örtliche NHK ohne BNK zum Bewertungszeitpunkt in Höhe von 1.205 €/m² BGF angesetzt.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die Sachwertrichtlinie SW-RL 2012 enthält Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung. Im vorliegenden Fall erscheint ein Wert von 70 Jahren als angemessen.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist zusätzlicher Renovierungs- und Modernisierungsaufwand erforderlich, der im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Bereits durchgeführte und als bereits durchgeführt unterstellte Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verlängern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Bei entsprechender Gewichtung der Zeitpunkte von durchgeführten und als durchgeführt unterstellten Maßnahmen ergibt sich ein gemitteltes Modernisierungsjahr von 2014.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer dient das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Der Modernisierungsgrad zum Modernisierungszeitpunkt wird über die nachfolgende Punktetabelle definiert (Quelle: Sachwertrichtlinie - SW-RL 2012).

Modernisierungselemente	max.Pkt.	erzielte Pkt.
• Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (2012)	4	4,0
• Modernisierung der Fenster und Außentüren (Ø 2011)	2	2,0
• Modernisierung der Leitungssysteme (Ø 2012)	2	2,0
• Modernisierung der Heizungsanlage (Ø 2012)	2	2,0
• Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
• Modernisierung von Bädern (Ø 2015)	2	2,0
• Modernisierung des Innenausbau (Ø 2015)	2	2,0
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2023)	2	2,0
Summe	20	17,0

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- | | |
|---------|---|
| 0 - 1 | Punkte = nicht modernisiert |
| 2 - 4 | Punkte = kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung |
| 5 - 8 | Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad |
| 9 - 13 | Punkte = überwiegend modernisiert |
| 13 - 20 | Punkte = umfassend modernisiert |

Den zugehörigen Tabellen zur Ermittlung der modifizierte Restnutzungsdauer wird bei üblicher Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Gebäudealter von 70 Jahren (Baujahr 1897 | im gemittelten Modernisierungsjahr 2014) bei umfassenden Modernisierungsgrad eine modifizierte Restnutzungsdauer zum gemitteltem Modernisierungszeitpunkt (2014) von 47 Jahren entnommen. Dies entspricht einer Verlängerung der ursprünglichen Restnutzungsdauer durch die Modernisierungsmaßnahmen um 47 Jahre.

Zum Bewertungszeitpunkt beträgt somit die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) 38 Jahre bei fiktivem Baujahr 1991

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
			jahr	Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	MFH 8 WE	1	1897	70	38	1.231,99 m ² BGF	1.205	19,00	Linear	45,72	958.916
2	Doppelgarage	1	1959	50	5	34,00 m ² BGF	396	12,00	Linear	90,00	1.508

Σ 960.424

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,7830; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,8170

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	960.424
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 28.812
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	989.236
+ Bodenwert	672.000
Vorläufiger Sachwert	1.661.236
± Marktanpassung	10,00% 166.123
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.827.359
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Wertminderung wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau (siehe Gebäudebeschreibung)	300.000
Sachwert (ungerundet)	1.527.359
SACHWERT (gerundet)	1.530.000

6.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts vermindernden und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Belechnungsvorschrift zu bestimmen.

Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert

angesetzte Mieten

Auf Grund der in der Anlage aufgeführten Recherche von Angebotsmieten sowie eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen und empirischer Erhebungen, erachtet der Sachverständige unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Raumaufteilung und Ausstattung des zu bewertenden Objekts die angesetzten Mietpreise für angemessen und nachhaltig.

Die angenommenen Mieterträge berücksichtigen sowohl bereits durchgeführte als auch noch auszuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. notwendige Beseitigungen von Baumängeln und Bauschäden (siehe Gebäudebeschreibung).

Liegenschaftszinssatz

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen. Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen scheint ein Liegenschaftszinssatz von 2,90 % als angemessen. Dieser Liegenschaftszinssatz wird auch durch empirische Untersuchung aus neuerer Zeit bestätigt.

In Gebäude		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
w 1	Wohnen / EG links	38	2,90	1	75,89		11,09	10.099	2.380
w 1	Wohnen / EG rechts	38	2,90	1	71,80	6,68	10,60	9.132	2.152
w 1	Wohnen / EG hinten	38	2,90	1	35,94	5,28	11,36	4.899	1.155
w 1	Wohnen / 1.OG links	38	2,90	1	103,98	5,77	11,02	13.750	3.241
w 1	Wohnen / 1.OG rechts	38	2,90	1	82,85		11,09	11.025	2.598
w 1	Wohnen / 2.OG links	38	2,90	1	103,98	5,77	11,02	13.750	3.241
w 1	Wohnen / 2.OG rechts	38	2,90	1	82,85		11,09	11.025	2.598
w 1	Wohnen / DG links	38	2,90	1	52,44		11,25	7.079	1.669
w 2	Stellplätze innen (Wohnen) / Doppelgarage	5	2,90	2			81,02	1.944	459

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 37 Ø 2,90

Σ 8

Σ 609,73

Σ 82.703

Σ 19.493

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100% und der gewerbliche Anteil ist 0%.

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges	Summe
			EUR/m ² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE	wagnis % RoE	EUR/m ² (/Stk.)	% RoE
w 1	Wohnen / EG links		12,00	0,41	300,00	2,97	2,00		13,99
w 1	Wohnen / EG rechts		12,00	0,41	300,00	3,28	2,00		14,72
w 1	Wohnen / EG hinten		12,00	0,41	300,00	6,12	2,00		16,94
w 1	Wohnen / 1.OG links		12,00	0,41	300,00	2,18	2,00		13,25
w 1	Wohnen / 1.OG rechts		12,00	0,41	300,00	2,72	2,00		13,75
w 1	Wohnen / 2.OG links		12,00	0,41	300,00	2,18	2,00		13,25
w 1	Wohnen / 2.OG rechts		12,00	0,41	300,00	2,72	2,00		13,75
w 1	Wohnen / DG links		12,00	0,41	300,00	4,23	2,00		15,14
w 2	Stellplätze innen (Wohnen) / Doppelgarage								

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 13,70

Over-/Underrents (Marktwert)

Für Mietvertrag	Zeitraum			Vertragsmiete			Mietdifferenz EUR/Jahr	Zinssatz %	Barwert EUR
	von	bis	Jahre	Ände- rung %	EUR/m ² /Monat	EUR /Monat			
1 - EG rechts	03.11.2023	31.03.2024	0,41	0,00	6,68	480,00	-3.372	2,90	-1.349
1 - EG rechts	01.04.2024	31.03.2025	1,00	5,00	7,01	504,00	-3.084	2,90	-2.953
1 - EG rechts	01.04.2025	31.03.2026	1,00	5,00	7,36	529,20	-2.782	2,90	-2.588
1 - EG rechts	01.04.2026	31.03.2027	1,00	5,00	7,72	555,66	-2.465	2,90	-2.229
1 - EG rechts	01.04.2027	31.03.2028	1,00	5,00	8,10	583,44	-2.131	2,90	-1.878
1 - EG rechts	01.04.2028	31.03.2029	1,00	5,00	8,50	612,61	-1.781	2,90	-1.521
1 - EG rechts	01.04.2029	31.03.2030	1,00	5,00	8,92	643,24	-1.414	2,90	-1.174
1 - EG rechts	01.04.2030	31.03.2031	1,00	5,00	9,36	675,40	-1.028	2,90	-829
1 - EG rechts	01.04.2031	31.03.2032	1,00	5,00	9,82	709,17	-622	2,90	-489
1 - EG rechts	01.04.2032	31.03.2033	1,00	5,00	10,31	744,62	-197	2,90	-151
2 - EG hinten	03.11.2023	31.03.2024	0,41	0,00	5,28	190,00	-2.619	2,90	-1.048
2 - EG hinten	01.04.2024	31.03.2025	1,00	5,00	5,54	199,50	-2.505	2,90	-2.398
2 - EG hinten	01.04.2025	31.03.2026	1,00	5,00	5,81	209,47	-2.386	2,90	-2.220
2 - EG hinten	01.04.2026	31.03.2027	1,00	5,00	6,10	219,94	-2.260	2,90	-2.044
2 - EG hinten	01.04.2027	31.03.2028	1,00	5,00	6,40	230,93	-2.128	2,90	-1.875
2 - EG hinten	01.04.2028	31.03.2029	1,00	5,00	6,72	242,47	-1.990	2,90	-1.700
2 - EG hinten	01.04.2029	31.03.2030	1,00	5,00	7,05	254,59	-1.844	2,90	-1.530
2 - EG hinten	01.04.2030	31.03.2031	1,00	5,00	7,40	267,31	-1.692	2,90	-1.365
2 - EG hinten	01.04.2031	31.03.2032	1,00	5,00	7,77	280,67	-1.531	2,90	-1.203
2 - EG hinten	01.04.2032	31.03.2033	1,00	5,00	8,15	294,70	-1.363	2,90	-1.038
2 - EG hinten	01.04.2033	31.03.2034	1,00	5,00	8,55	309,43	-1.186	2,90	-878
2 - EG hinten	01.04.2034	31.03.2035	1,00	5,00	8,97	324,90	-1.001	2,90	-720
2 - EG hinten	01.04.2035	31.03.2036	1,00	5,00	9,41	341,14	-806	2,90	-565
2 - EG hinten	01.04.2036	31.03.2037	1,00	5,00	9,88	358,19	-601	2,90	-409
2 - EG hinten	01.04.2037	31.03.2038	1,00	5,00	10,37	376,09	-386	2,90	-255
2 - EG hinten	01.04.2038	31.03.2039	1,00	5,00	10,88	394,89	-161	2,90	-104

3 - 1.OG links	03.11.2023	31.03.2024	0,41	0,00	5,77	600,00	-6.550	2,90	-2.619
3 - 1.OG links	01.04.2024	31.03.2025	1,00	5,00	6,05	630,00	-6.190	2,90	-5.926
3 - 1.OG links	01.04.2025	31.03.2026	1,00	5,00	6,35	661,50	-5.812	2,90	-5.407
3 - 1.OG links	01.04.2026	31.03.2027	1,00	5,00	6,66	694,57	-5.416	2,90	-4.897
3 - 1.OG links	01.04.2027	31.03.2028	1,00	5,00	6,99	729,29	-4.999	2,90	-4.404
3 - 1.OG links	01.04.2028	31.03.2029	1,00	5,00	7,33	765,75	-4.561	2,90	-3.895
3 - 1.OG links	01.04.2029	31.03.2030	1,00	5,00	7,69	804,03	-4.102	2,90	-3.404
3 - 1.OG links	01.04.2030	31.03.2031	1,00	5,00	8,07	844,23	-3.620	2,90	-2.919
3 - 1.OG links	01.04.2031	31.03.2032	1,00	5,00	8,47	886,44	-3.113	2,90	-2.446
3 - 1.OG links	01.04.2032	31.03.2033	1,00	5,00	8,89	930,76	-2.581	2,90	-1.966
3 - 1.OG links	01.04.2033	31.03.2034	1,00	5,00	9,33	977,29	-2.023	2,90	-1.498
3 - 1.OG links	01.04.2034	31.03.2035	1,00	5,00	9,79	1.026,15	-1.437	2,90	-1.034
3 - 1.OG links	01.04.2035	31.03.2036	1,00	5,00	10,27	1.077,45	-821	2,90	-576
4 - 2.OG links	03.11.2023	31.03.2024	0,41	0,00	5,77	600,00	-6.550	2,90	-2.619
4 - 2.OG links	01.04.2024	31.03.2025	1,00	5,00	6,05	630,00	-6.190	2,90	-5.926
4 - 2.OG links	01.04.2025	31.03.2026	1,00	5,00	6,35	661,50	-5.812	2,90	-5.407
4 - 2.OG links	01.04.2026	31.03.2027	1,00	5,00	6,66	694,57	-5.416	2,90	-4.897
4 - 2.OG links	01.04.2027	31.03.2028	1,00	5,00	6,99	729,29	-4.999	2,90	-4.404
4 - 2.OG links	01.04.2028	31.03.2029	1,00	5,00	7,33	765,75	-4.561	2,90	-3.895
4 - 2.OG links	01.04.2029	31.03.2030	1,00	5,00	7,69	804,03	-4.102	2,90	-3.404
4 - 2.OG links	01.04.2030	31.03.2031	1,00	5,00	8,07	844,23	-3.620	2,90	-2.919
4 - 2.OG links	01.04.2031	31.03.2032	1,00	5,00	8,47	886,44	-3.113	2,90	-2.446
4 - 2.OG links	01.04.2032	31.03.2033	1,00	5,00	8,89	930,76	-2.581	2,90	-1.966
4 - 2.OG links	01.04.2033	31.03.2034	1,00	5,00	9,33	977,29	-2.023	2,90	-1.498
4 - 2.OG links	01.04.2034	31.03.2035	1,00	5,00	9,79	1.026,15	-1.437	2,90	-1.034
4 - 2.OG links	01.04.2035	31.03.2036	1,00	5,00	10,27	1.077,45	-821	2,90	-576

Σ -116.495

Ertragswert (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

		Rohertrag <i>EUR/a</i>	Bewi.-kosten <i>EUR/a</i>	Reinertrag <i>EUR/a</i>	Boden-verzins. <i>EUR/a</i>	Gebäude-reinertrag <i>EUR/a</i>	Barwert-faktor	Barwert <i>EUR</i>							
<i>In Gebäude</i>															
<i>Nutzung / Beschreibung</i>															
w 1	Wohnen / EG links	10.099	1.413	8.686	2.380	6.306	22,8463	144.068							
w 1	Wohnen / EG rechts	9.132	1.345	7.787	2.152	5.635	22,8463	128.738							
w 1	Wohnen / EG hinten	4.899	830	4.069	1.155	2.914	22,8463	66.574							
w 1	Wohnen / 1.OG links	13.750	1.823	11.927	3.241	8.686	22,8463	198.442							
w 1	Wohnen / 1.OG rechts	11.025	1.516	9.509	2.598	6.911	22,8463	157.890							
w 1	Wohnen / 2.OG links	13.750	1.823	11.927	3.241	8.686	22,8463	198.442							
w 1	Wohnen / 2.OG rechts	11.025	1.516	9.509	2.598	6.911	22,8463	157.890							
w 1	Wohnen / DG links	7.079	1.072	6.007	1.669	4.338	22,8463	99.107							
w 2	Stellplätze innen (Wohnen) / Doppelgarage	1.944		1.944	459	1.485	4,5928	6.820							

w = Wohnen, g = Gewerbe

$\Sigma 82.703$

$\Sigma 11.338$

$\Sigma 71.365$

$\Sigma 19.493$

$\Sigma 51.872$

$\Sigma 1.157.971$

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

1.157.971

+ Bodenwert

672.000

Vorläufiger Ertragswert

1.829.971

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert) 300.000

± Over-/Underrents

Underrent (EG rechts)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-15.161
Underrent (EG hinten)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-19.352
Underrent (1.OG links)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-40.991
Underrent (2.OG links)	(siehe Abschnitt Over-/Underrents)	-40.991

Ertragswert (ungerundet)

1.413.476

ERTRAGSWERT (gerundet)

1.410.000

Mietverträge

	Mieter	Nutzungsart	Einh. Stk.	Fläche <i>m²</i>	Vertragsmiete <i>EUR/Monat</i>	Mietvertrag <i>Art</i>	Vertragsende
1	EG rechts	Wohnen	1	71,80	480,00	Fixzahlung	
2	EG hinten	Wohnen	1	35,94	190,00	Fixzahlung	
3	1.OG links	Wohnen	1	103,98	600,00	Fixzahlung	
4	2.OG links	Wohnen	1	103,98	600,00	Fixzahlung	
				Σ 315,70	Σ 1.870,00	∅ Jahre	

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (<i>m²</i>)	RoE (EUR)	Fläche (<i>m²</i>)	RoE (EUR)
1	MFH 8 WE	609,73	80.759		
2	Doppelgarage		1.944		
		Σ 609,73	Σ 82.703	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (*m²*) **609,73**
Gesamtrohertrag (EUR) **82.703**

7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 03.11.2023 auf:

1.410.000 EUR

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 300.000 €
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 116.495 €
wegen Underrent (zu niedriger Miethöhe)**

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

Datum: 22.11.2023

.....

Gutachter: Helmut Rummel

8 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	97082 Würzburg
Straße, Hausnummer	Mergentheimer Str. 6
Einwohnerzahl	127.880
Lage (Wohnen)	durchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis) gut (im Verhältnis zum Land)
Grundstückswert	1.050,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterauschusses für Grundstückswerte Stadt Würzburg zum Stichtag 01.01.2022. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Vergleichsmieten	
Wohnen – EG links	11,09 €/m² (Spanne: 9,29 – 13,23 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Wohnen – EG rechts	10,60 €/m² (Spanne: 8,86 – 12,68 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (06/2017-06/2023) angepasst.
Wohnen – EG hinten	11,36 €/m² (Spanne: 9,26 – 13,94 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (06/2017-06/2023) angepasst.
Wohnen – 1.OG links	11,02 €/m² (Spanne: 9,29 – 13,07 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (06/2017-06/2023) angepasst.

Wohnen – 1.OG rechts	11,09 €/m² (Spanne: 9,79 – 12,56 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Wohnen – 2.OG links	11,02 €/m² (Spanne: 9,29 – 13,07 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (06/2017-06/2023) angepasst.
Wohnen – 2.OG rechts	11,09 €/m² (Spanne: 9,79 – 12,56 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Wohnen – DG links	11,25 €/m² (Spanne: 8,27 – 13,46 €/m ² ; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Stellplatz (innen)	81,02 €/m² (Spanne: 58,75 – 111,74 €/m ²)
Bemerkungen	Es wurden 1237 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplattyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle	on-geo GmbH
Liegenschaftzinssatz	2,90 %
Bemerkungen	Die Ermittlung der Liegenschaftzinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objektyp: Mehrfamilienhaus.
Quelle	Die Liegenschaftzinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bayern - Würzburg zum Stichtag 01.10.2020. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftzinssätze.

9 Ergebnisübersicht

Marktwert

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

Werte		Marktwert
Bodenwert		672.000
Sachwert		1.530.000
Ertragswert		1.410.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	1.410.000
Vergleichsparameter		
	EUR/m ² WNFI.	2.310
	x-fache Jahresmiete	17,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,87%
	Nettorendite (ReE/x)	5,06%
Mietfläche		
	Wohnfläche	609,73m ²
	Nutzfläche	
	Σ	609,73m ²
Ertrag		
	Jahresrohertrag	82.703
	Jahresreinertrag	71.365
Liegenschaftszins		
	Wohnen	2,90%
	Gewerbe	
	i.D.	2,90%
Bewirtschaftungskosten		
	Wohnen	13,70%
	Gewerbe	
	i.D.	13,70%

10 Anlage Fotodokumentation

Fassade Westen



Fassade Norden



Fassade Osten



Fassade Süden



Anbau Süden



Anbau Norden



EG Treppenhaus



**Wohnung EG links
Treppenhaus**



**Wohnung EG links
Flur**



Wohnung EG links
Flur



Wohnung EG links
Zimmer 3



Wohnung EG links
Zimmer 2



Wohnung EG links
Zimmer 1



Wohnung EG links
Küche



Wohnung EG links
Gastherme (Küche)



Wohnung EG links
Bad



Wohnung EG links
Bad



Wohnung EG links
WC



**Wohnung 1.OG rechts
Treppenhaus**



**Wohnung 1.OG rechts
Flur**



**Wohnung 1.OG rechts
WC**



Wohnung 1.0G rechts
Küche



Wohnung 1.0G rechts
Bad



Wohnung 1.0G rechts
Bad



**Wohnung 1.OG rechts
Zimmer Nord**



**Wohnung 1.OG rechts
Eckzimmer**



**Wohnung 1.OG rechts
Eckzimmer**



Zimmer Ost



**Wohnung 2.OG rechts
Treppenhaus**



**Wohnung 2.OG rechts
Flur**



Wohnung 2.OG rechts
WC



Wohnung 2.OG rechts
Küche



Wohnung 2.OG rechts
Küche



**Wohnung 2.OG rechts
Bad**



**Wohnung 2.OG rechts
Bad**



**Wohnung 2.OG rechts
Zimmer Nord**



**Wohnung 2.OG rechts
Eckzimmer**



**Wohnung 2.OG rechts
Eckzimmer**



**Wohnung 2.OG rechts
Zimmer Ost**



**Wohnung DG links
Treppenhaus**



**Wohnung DG links
Zimmer Süd Mitte**



**Wohnung DG links
Zimmer Süd Mitte**



Wohnung DG links
Zimmer Südost



Wohnung DG links
Zimmer West



Wohnung DG links
Zimmer West



**Wohnung DG links
Eckzimmer Südwest**



**Wohnung DG links
WC**



**DG
Gemeinschaftsbad**



DG
Eckzimmer Südost



DG
Eckzimmer Nordost



DG
Gemeinschafts-WC



Keller



Keller



Keller



Spitzboden

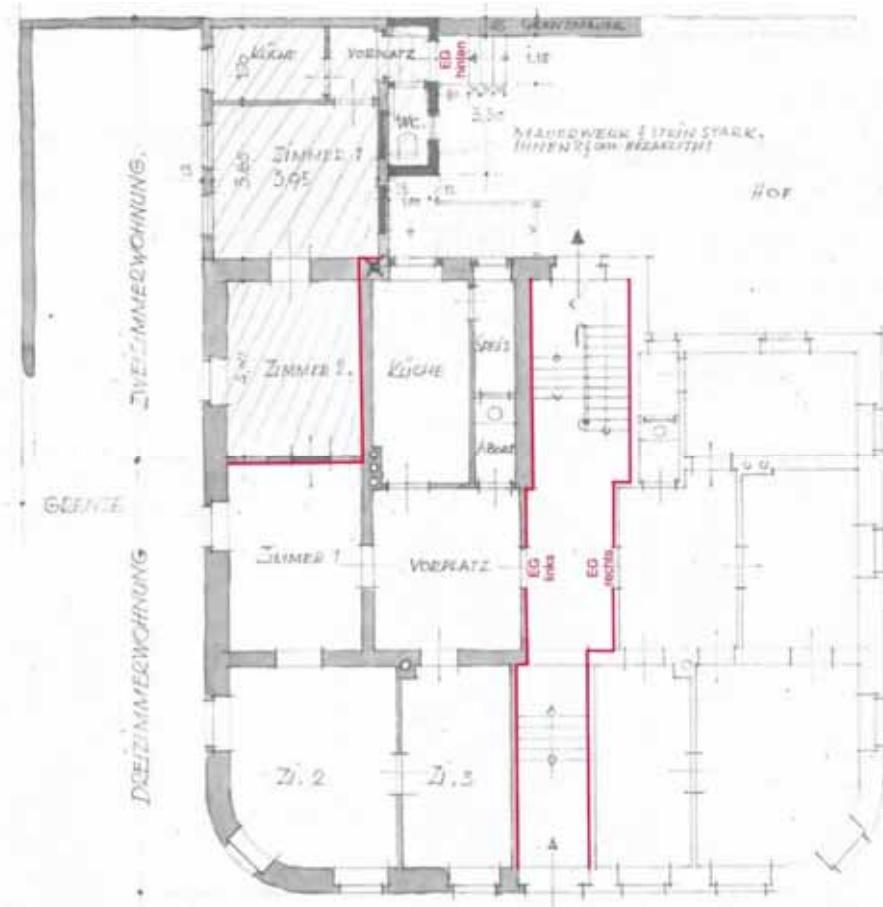


Spitzboden

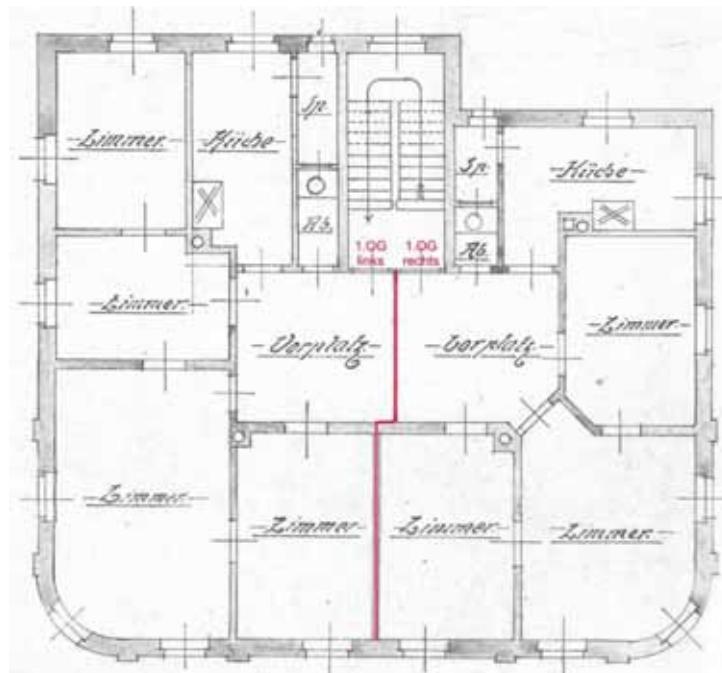


Spitzboden

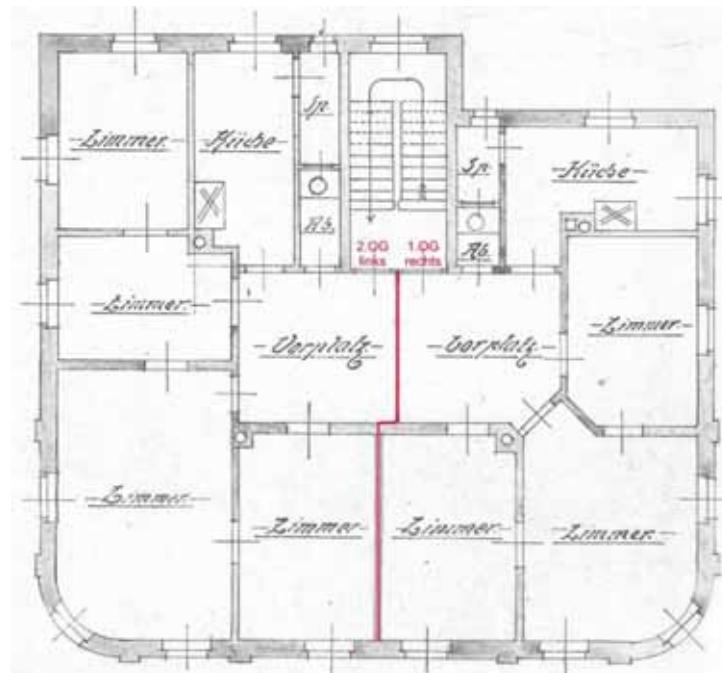




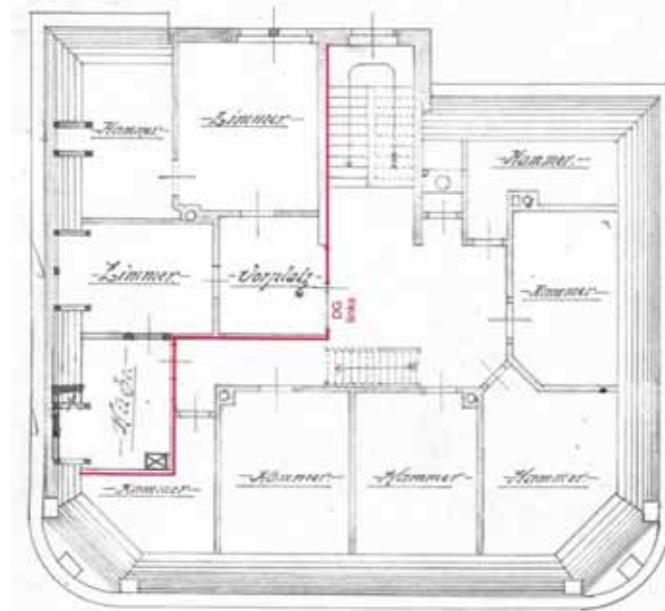
Erdgeschoss



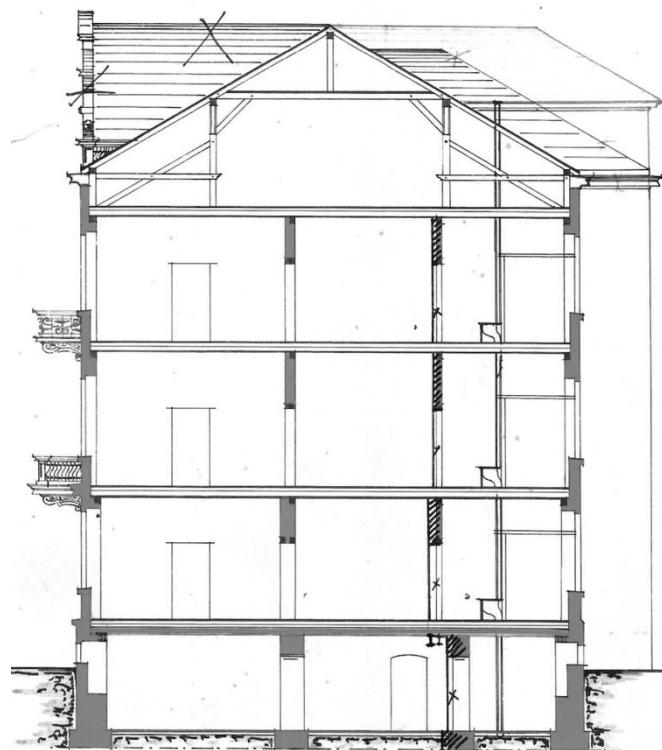
1.Obergeschoss



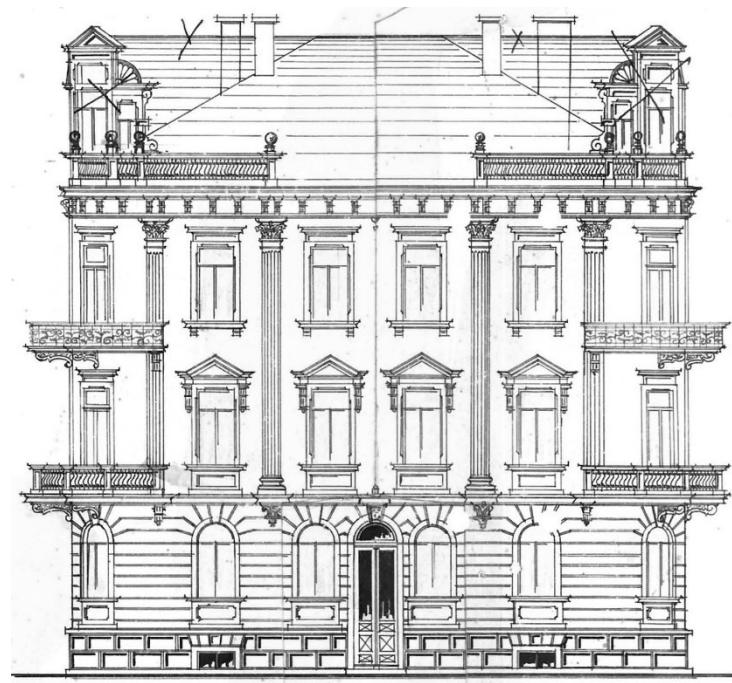
2.Obergeschoß



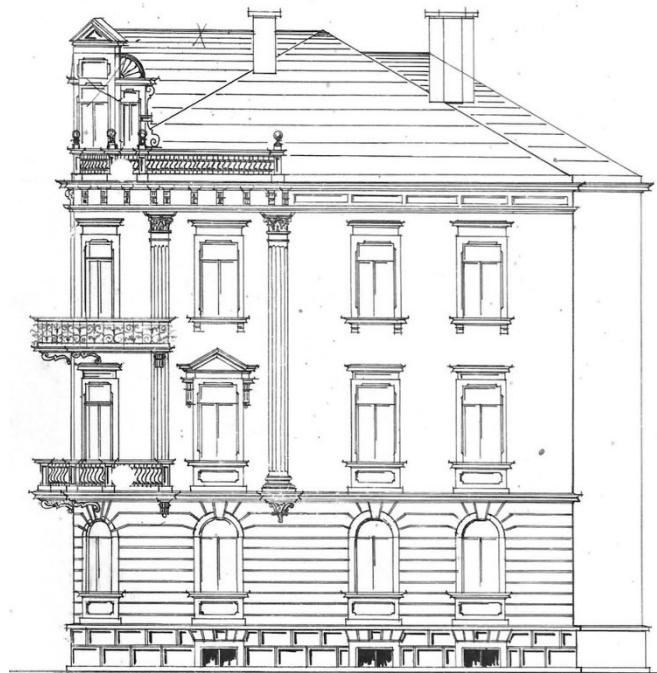
Dachgeschoß



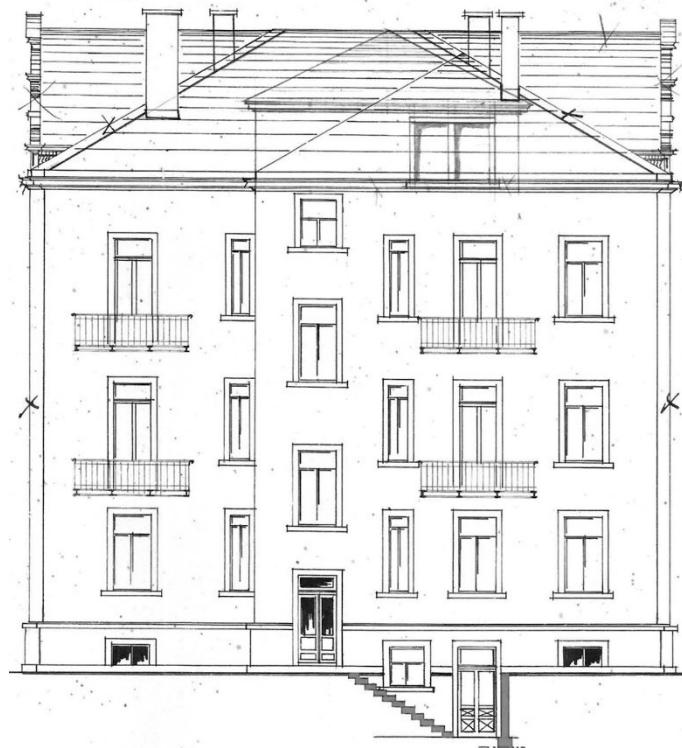
Schnitt



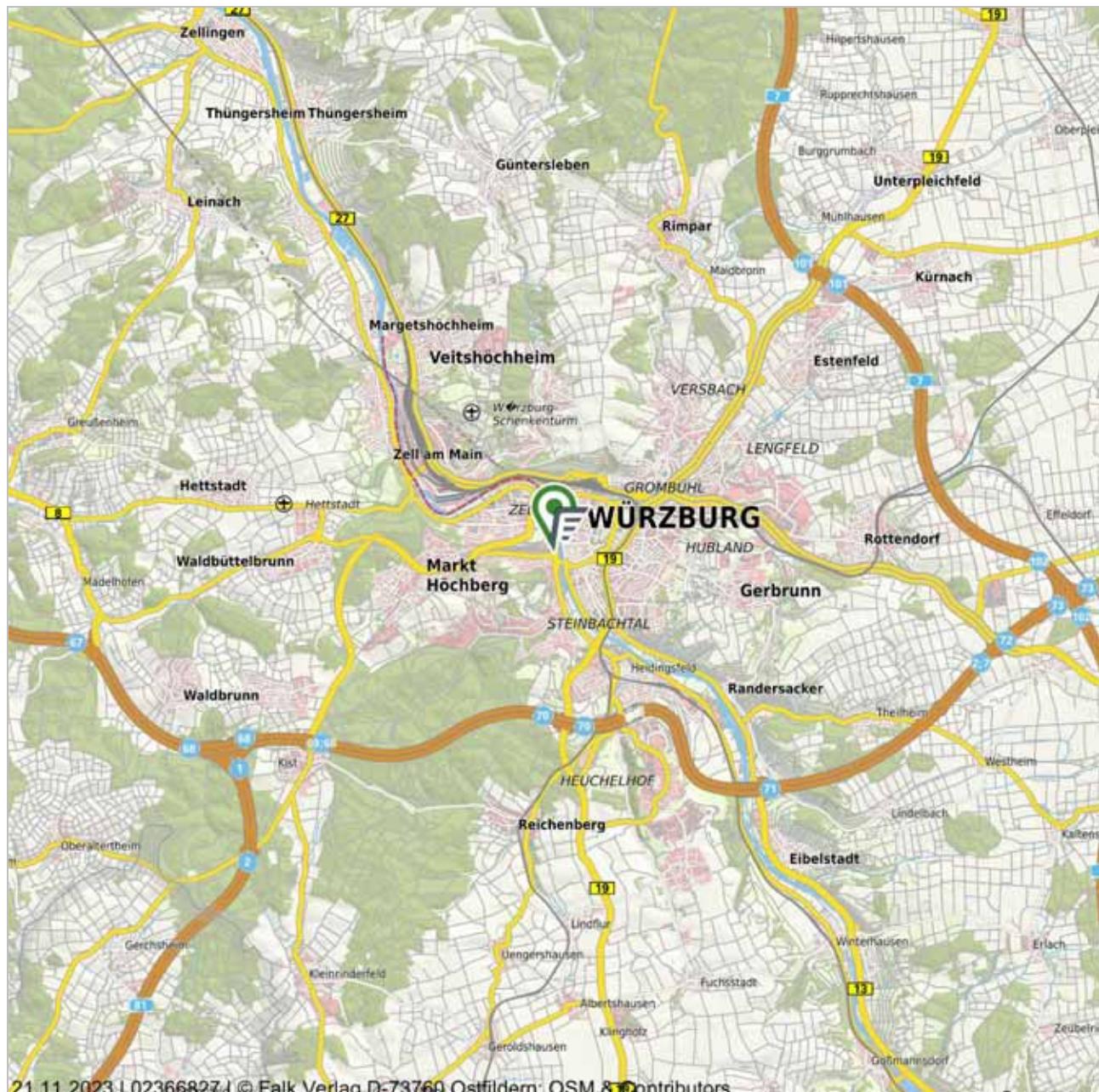
Osten



Norden



Westen



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000

Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



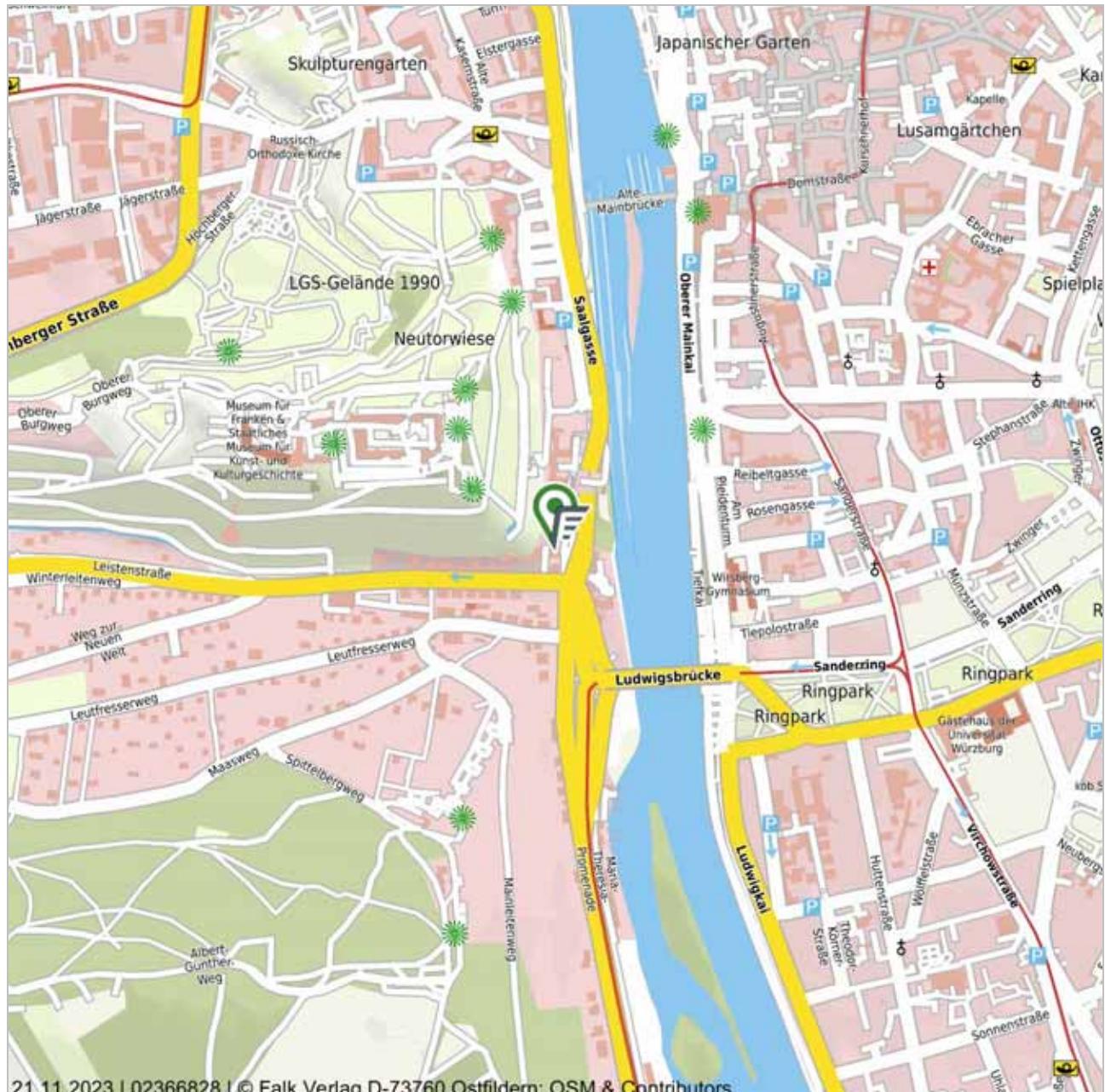
0

15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

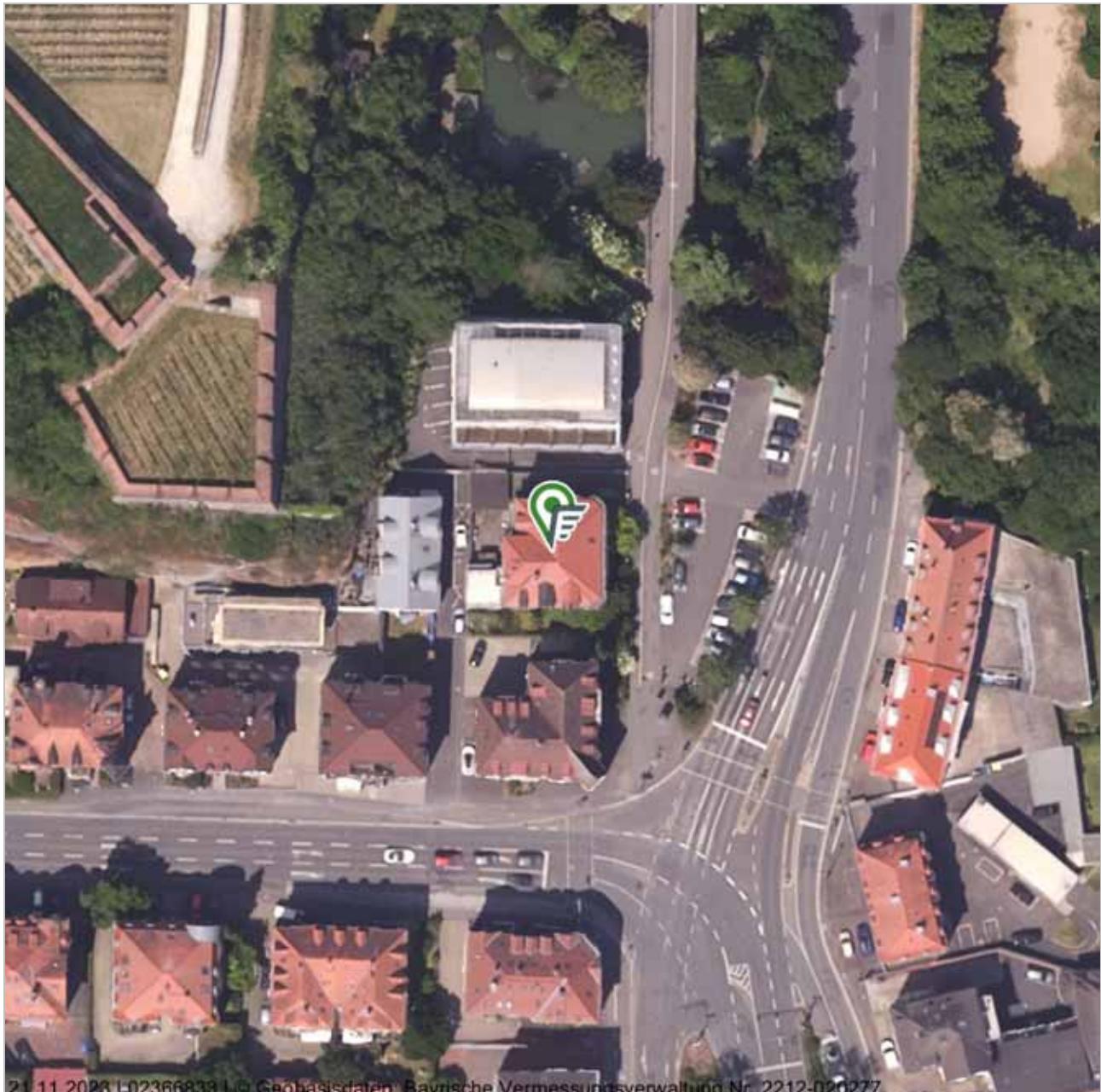


Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: November 2023



Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)