

---

Dipl.Ing.FH Architekt  
**Winfried Werrlein**  
Eichhornstraße 7  
97070 Würzburg  
Tel. 09 31/61 9 61-0  
Fax. 09 31/61 9 61-61

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken



# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert  
des Grundstückes  
Würzburger Str. 16  
97228 Rottendorf**

**Nr. 0104 / 24**



## Dipl.Ing. FH Architekt Winfried Werrlein

---

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

---

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg  
Abteilung für Zwangsversteigerungs-  
und Zwangsverwaltungssachen  
Ottostraße 5  
97070 Würzburg  
  
Aktenzeichen: 3 K 46/23
- 1.2 Objektart: Wohn- und Geschäftshaus und unbebautes  
Baugrundstück
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser  
Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 12.06.2024
- 1.6 Qualitätsstichtag: 12.06.2024
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 11.08.2023:  
  
Grundbuch von Rottendorf  
Blatt 6.013  
  
Bestandsverzeichnis:  
  
Flurstück: 6  
  
Würzburger Straße 16,  
Gebäude- und Freifläche  
  
Grundstücksgröße: 2.747 m<sup>2</sup>

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Bauverbot für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 5 und Flst. 8.

Bauverbot für den Freistaat Bayern.

Auflassungsvormerkung für Interagenda AG, Zürich.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

III. Abteilung:

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

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht Würzburg:

Grundbuchauszug vom 11.08.2023

Durch den Zwangsverwalter:

Aufstellung der Nettokaltmieten

Bei der Bauverwaltung der Gemeinde Rottendorf hat der Unterzeichner die Bauantragsunterlagen vom Zeitraum 1970 bis 2020 beschafft. Ferner wurde ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung: Die 1.Ortsbesichtigung fand am 21.02.2024 statt.

Teilnehmer:

2 Vertreter der Antragstellerin  
Der Unterzeichner

Zu diesem Termin konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden.

Der 2. Besichtigungstermin fand am 13.06.2024 statt.

Teilnehmer:

Die Hausverwalterin  
Zeitweise die Mieter Erdgeschoss, Obergeschoss,  
Wohnung rechts Dachgeschoss  
Der Unterzeichner

Der Mieter der Wohnung Dachgeschoss links war nicht anwesend.  
Diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse: Das linke Bestandsgebäude aus 1987 ist vermietet.  
Das rechte ältere Bestandsgebäude steht leer.

1. Lage- und Grundstücksbeschreibung

1.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:

Bayern

Kreis:	Würzburg
Ort:	Rottendorf
Lage:	Gute Wohn- und Geschäftslage
Verkehrsanbindung:	Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Rottendorf verfügt über ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

## 1.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	2.747 m <sup>2</sup>
Straßenfront:	ca. 35 m zur Würzburger Straße, ca. 43 m zur Obertorstraße
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Innerörtlicher Durchgangsverkehr

## 1.3 Erschließung

Art der Straße:	Die Würzburger Straße ist eine Ort-Durchfahrtsstraße.
-----------------	---

	Das Grundstück grenzt im Norden an die Obertorstraße.
Straßenausbau Hauptstr.:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit einseitigem Gehsteig mit Betonpflaster.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

#### 1.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Nein
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Würzburger Straße“. Dieser Bebauungsplan wurde mehrfach geändert.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die bisher angefallenen Erschließungskosten vollständig bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Im Bestandsgebäude gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung. Im älteren Bestandsgebäude Leerstand. Die rückwärtige Grundstücksfläche ist unbebautes Bauland.
Baurecht:	1970 wurde ein bestehendes Gebäude durch einen Anbau nach Osten erweitert. Um 1987 wurde westlich dieses Gebäudes entlang der Würzburger Straße ein weiterer Neubau als Wohn- und Geschäftshaus errichtet.  Die unbebaute Grundstücksfläche nach Norden wurde in der Vergangenheit als Gärtnerei genutzt. Der aktuelle Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine Wohnbebauung vor. 2020 wurde der Neubau eines Eigentumswohnhauses mit 21 Wohneinheiten

und einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen sowie Abbruch und Neubau des Gebäudes 16 a als Geschäfts- und Wohnhaus genehmigt.

Das vorbeschriebene Bestandsgebäude aus 1987 sollte dabei erhalten bleiben.

Nach einem Eigentümerwechsel wurde um 2022 eine Planänderung (Tekturplanung) genehmigt.

Mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 23.05.2022 wurde folgende Baumaßnahme genehmigt:

1. Änderungsantrag:

Neubau eines Eigentumswohnhauses mit 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen sowie Abbruch und Neubau des Gebäudes 16 a als Geschäfts- und Wohnhaus.

Haus A geändert auf 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 55 Stellplätzen.

Laut Auskunft des Bauaufsichtsamts beim Landratsamt Würzburg ist diese Baugenehmigung aktuell gültig.

An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass Baugenehmigungen laut Bay. Bauordnung befristet erteilt werden.

1.5 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2. Gebäudebeschreibung

2.1 Art des Gebäudes, Bestandsgebäude aus Baujahr 1987

Bauart:	Zweigeschossiges Wohn und Geschäftshaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	ca. 1987
Modernisierung:	Über Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer führen würden, ist nichts bekannt.

## 2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	Gewerberäume (Fahrschule)
Obergeschoss:	Gewerberäume (Zahnarztpraxis)
Dachgeschoss:	Wohnräume

## 2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton-Massivwände
Kellerdecke:	Stahlbeton-Massivdecke
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken
Innenwände:	Mauerwerk
Treppe vom KG zum DG:	Stahlbeton-Massivtreppe mit Natursteinbelag
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Sockel:	Putz mit Anstrich

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Spenglerarbeiten:	Kupferblech
Kamin:	Fertigteilkamin
Hauseingang:	Holzhaustüre mit Isolierverglasung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Spantüren mit Holz furnier, Spantüren lackiert

### 3.3.1 Balkon

Konstruktion:	Im Dachgeschoss eingeschnittene Dachloggien
---------------	---

## 2.4 Ausstattung

### Erdgeschoss (Fahrschule)

### 3.4.1 Unterrichtsräume

Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

### 3.4.2 Kochnische

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen, Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Installation:	Anschluss für Spüle

3.4.3 WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen bis 1,60 m Höhe, darüber Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Einrichtung WC: (2x)	Waschtisch, Urinal, WC

3.4.4 Flur

Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

3.4.5 Allgemein

Heizung:	Radiatoren, Gastherme
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über Gastherme.
Elektroinstallation:	Funktionaler Ausstattungsstandard
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Spantüren, lackiert
Sonstiges:	Ausbau und Einrichtung gehört Mieter

Obergeschoss (Zahnarztpraxis)

3.4.6 Wartebereich, Behandlungsbereich

Bodenbeläge:	PVC
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Owacousticplatten

3.4.7 Sozialraum

Bodenbeläge:	PVC
Wandbekleidung:	Fliesen, Raufaser mit Anstrich

Deckenbekleidung: Owacousticplatten  
Installation: Anschluss für Spüle

3.4.8 WC

Bodenbeläge: Fliesen  
Wandbekleidung: Fliesen bis 2,00 m Höhe,  
darüber Raufaser mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Owacousticplatten  
Einrichtung WC: Waschtisch, WC

3.4.9 Flur, Empfang

Bodenbeläge: PVC  
Wandbekleidung: Raufaser mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Raufaser mit Anstrich

3.4.10 Allgemein

Heizung: Gas-Etagenheizung  
Warmwasserversorgung: Gas-Etagenheizung  
Elektroinstallation: Funktionaler Ausstattungsstandard  
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung  
Innentüren: Spantüren mit Holzfurnier  
Sonstiges: Labor

Wohnung Dachgeschoss rechts

3.4.11 Wohn- und Schlafräume

Bodenbeläge: Laminat  
Wandbekleidung: Raufaser mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Raufaser mit Anstrich

3.4.12 Küche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen, Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Installation:	Anschluss für Spüle

3.4.13 Bad/WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen bis 2,00 m Höhe, darüber Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Einrichtung Bad:	Badewanne, Waschtisch, WC Anschluss für Waschmaschine

3.4.14 Flur

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

3.4.15 Allgemein

Heizung:	Radiatoren, Gastherme
Warmwasserversorgung:	Zentral über Gastherme
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Spantüren mit Holzfurnier
Sonstiges:	Loggia verglast

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist die nicht besichtigte Wohnung ähnlich ausgestattet.

### 3.4.16 Installation

Bauart Heizkessel:	Gas-Etagenheizungen mit Radiatoren pro Einheit
Warmwasserversorgung:	Dezentrale Warmwasserversorgung über Gasthermen.
Zustand der sichtbaren Leitungen:	Weitgehend bauzeitgemäß
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher funktionaler Ausstattungsstandard

### 3.4.17 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Besondere Einrichtungen:

Einrichtungsgegenstände und Ausstattung bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Baumängel / Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

Bauschäden entstehen auf Grund von unterlassener Instandhaltung, durch äußere Einwirkung oder als Folge von Baumängeln.

Bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Über evtl. vorhandene verdeckte Baumängel oder Bauschäden kann keine Aussage getroffen werden.

Zum Besichtigungszeitpunkt im Kellergeschoss im Bereich eines Schachtes eindringende Feuchtigkeit im Deckenbereich.

Reparaturstau:

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

Zum Besichtigungszeitpunkt teilweise Reparaturstau im Bereich Boden-, Wand-, Deckenbekleidung.

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

Belichtung und Besonnung: Gut  
Grundrissgestaltung: Funktional



#### 3.4.18 Bestandsgebäude aus 1970 und älter

Auf Grund der vorgefundenen Bausubstanz wird das Baujahr des ursprünglichen Teiles dieses Gebäudes auf Ende 19. Jahrhundert geschätzt.  
Um 1970 wurde dieses Gebäude um einen Anbau erweitert und augenscheinlich im Bereich des Bestands zum damaligen Zeitpunkt modernisiert.  
Dieses Gebäude weist einen erheblichen Reparaturstau auf.  
Ursprünglich wurde das Gebäude im Erdgeschoss gewerblich genutzt und im Obergeschoss bewohnt.  
Dieser Gebäudeteil steht seit geraumer Zeit leer.  
Die Bausubstanz weist erheblichen Reparaturstau auf.  
Im Rahmen der vorbeschriebenen Neubebauung ist ein Abbruch dieses Gebäudeteils und das Errichten eines Ersatzgebäudes geplant.  
Diesem Gebäudeteil wird deshalb nachfolgend kein Wert zugeordnet.  
Da ein Abbruch allerdings nicht zwingend erscheint, werden keine Abbruchkosten in Ansatz gebracht.

3.4.19 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Einfriedung:	Teilweise Maschendrahtzaun
Stellplatz / Stellplätze:	Betonpflaster
Hofbefestigung:	Betonpflaster
Besonderheiten:	Die rückwärtige unbebaute Baufläche ist zum Besichtigungszeitpunkt eine verwilderte Grünfläche.

Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Nauturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserelemen-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung ( nach ca. 1995)	glasierte Tonziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendäm-mung, überdurchschnitt-liche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittli-che Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Roll-läden (elektr.); höher-wertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonde-rer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezial-verglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außen-türen in hochwertigen Materialien
Innenwände und türen	- nicht tragende Innen-wände in massiver Aus-führung bzw. mit Dämm-material gefüllte Ständer- konstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, ab-gesetzte oder geschung-ene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	Standardstufe		
	3	4	5
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelhölzer auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

3. Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen.  
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt  
der Unterzeichner keine Gewähr.

3.1 Brutto-Grundfläche Bestandsgebäude 1987

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt\_in Anlehnung an DIN 277/1987.

KG:	14,10 m	x	13,00 m		
	+	4,87 m	x	1,20 m	
	./.	3,10 m	x	1,10 m	= 185,73 m <sup>2</sup>
EG:	14,10 m	x	13,00 m		
	+	4,87 m	x	1,20 m	= 189,14 m <sup>2</sup>
OG:	wie EG:				= 189,14 m <sup>2</sup>
DG:	wie OG:				= <u>189,14 m<sup>2</sup></u>
					<b>753,15 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Wohn-/Nutzfläche

Es wurden die Raumbezeichnungen aus dem Bauplan übernommen.  
Die Nutzung zum Stichtag ist verändert.  
Maße teilweise aus dem Plan gemessen.

EG:	Windfang:	3,01 m x 1,85 m			
		+ 1,80 m x 1,47 m	=	8,21 m <sup>2</sup>	
	FEZ:	1,38 m x 1,15 m	=	1,59 m <sup>2</sup>	
	Schalterraum:	8,22 m x 4,42 m	=	36,33 m <sup>2</sup>	
	Sanitär/Küche:	8,00 m x 2,01 m	=	16,08 m <sup>2</sup>	
	Betriebsraum:	7,75 m x 4,50 m			
		+ 3,25 m x 2,50 m			
		+ 3,89 m x 3,75 m	=	57,59 m <sup>2</sup>	
	Putzraum:	7,25 m x 3,75 m	=	27,19 m <sup>2</sup>	
				<hr/>	
				<b>146,99 m<sup>2</sup></b>	

OG:	Rezeption:	4,68 m x 4,44 m			
		+ 2,64 m x 4,13 m			
		+ 2,20 m x 1,50 m	=	34,98 m <sup>2</sup>	
	WC 1:	2,84 m x 1,00 m	=	2,84 m <sup>2</sup>	
	WC 2:	2,81 m x 1,00 m	=	2,81 m <sup>2</sup>	
	Privat:	4,44 m x 2,50 m	=	11,10 m <sup>2</sup>	
	Personal:	3,25 m x 2,80 m	=	9,10 m <sup>2</sup>	
	Warten:	4,18 m x 2,50 m	=	10,45 m <sup>2</sup>	
	Behandlung 1:	4,18 m x 3,40 m	=	14,21 m <sup>2</sup>	
	Röntgen:	3,82 m x 2,00 m	=	7,64 m <sup>2</sup>	
	Behandlung 2:	3,80 m x 2,94 m	=	11,17 m <sup>2</sup>	
	Behandlung 3:	3,80 m x 3,26 m	=	12,39 m <sup>2</sup>	
	Steri:	1,80 m x 1,80 m	=	3,24 m <sup>2</sup>	
	Flur:	3,82 m x 2,00 m			
		+ 2,00 m x 1,90 m	=	11,44 m <sup>2</sup>	
	Labor:	4,18 m x 2,50 m	=	10,45 m <sup>2</sup>	
				<hr/>	
				<b>141,82 m<sup>2</sup></b>	

## Dipl.Ing. FH Architekt Winfried Werrlein

---

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

---

DG: Wohnung rechts:

Diele:	4,30 m x 1,43 m	=	7,32 m <sup>2</sup>
	+ 0,76 m x 1,54 m	=	7,32 m <sup>2</sup>
Essen:	2,99 m x 2,20 m	=	6,58 m <sup>2</sup>
Kochen:	2,89 m x 2,05 m	=	5,92 m <sup>2</sup>
Wohnen:	4,21 m x 3,35 m	=	14,10 m <sup>2</sup>
Bad:	2,80 m x 2,19 m	=	6,13 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,44 m x 3,35 m	=	14,87 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			<b>54,92 m<sup>2</sup></b>

DG: ohnung links:

Diele:	3,60 m x 1,72 m	=	6,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	2,30 m x 1,72 m	=	3,96 m <sup>2</sup>
Bad:	2,76 m x 2,40 m	=	6,62 m <sup>2</sup>
Schlafen:	4,64 m x 2,76 m	=	12,81 m <sup>2</sup>
Essen:	3,00 m x 2,50 m	=	7,50 m <sup>2</sup>
Wohnen:	4,48 m x 3,50 m	=	15,68 m <sup>2</sup>
Kochen:	2,38 m x 2,40 m	=	5,71 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			<b>58,47 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche gesamt: 113,39 m<sup>2</sup>**

4. Wertermittlung: Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.
- 4.1 Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.
- Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.
- 4.2 Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.
- Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.
- 4.3 Vergleichswertverfahren: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreis solcher Grundstücke bzw. Wohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. Wohnung hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück bzw. die Wohnung liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke bzw. Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

- 4.4 Zusammenfassung: Das Bestandsgebäude ist ein Wohn- und Geschäftshaus.  
Deshalb wird das Ertragswertverfahren angewandt.  
Die Restfläche ist ein unbebautes Baugrundstück.  
Deshalb wird hierfür das Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) angewandt.

5. Bodenbewertung

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

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg beträgt der Bodenrichtwert für den Bereich entlang der Würzburger Straße bei Mischnutzung zum Stichtag 01.01.2024, € 300,00/m<sup>2</sup> inkl. Erschließung und bei Wohnnutzung € 430,00/m<sup>2</sup> inkl. Erschließung.

In der Bodenrichtwertkarte ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 angegeben.

Gesamtgrundstücksgröße: 2.747 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert  
zum Stichtag 01.01.2024:

Wohnnutzung: € 430,00 /m<sup>2</sup> inkl. Erschließung

Mischnutzung: € 300,00 /m<sup>2</sup> inkl. Erschließung

**Bei GFZ 0,8**

Laut dem Bauantrag zur Tekturplanung und dem Genehmigungsbescheid beträgt die GFZ der Neuplanung, je nach Auslegung der Anrechnung bestimmter Flächen, 1,49 bis 1,94 gegenüber der im Bebauungsplan zulässigen GFZ von 1,2.

Die Überschreitung der GFZ wurde mit einer Befreiung genehmigt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,8 und ist somit zu korrigieren.

Es werden die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 23 WertR 76/96 herangezogen, da der zuständige Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren ermittelt.

Der Faktor wird mit 1,60 angenommen.

6.1 Bodenwertanteil Bestandsgebäude

Teilfläche: rd. 500 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert  
zum Stichtag 01.01.2024: € 300,00 /m<sup>2</sup> inkl. Erschließung  
da Mischnutzung

**Bodenwertanteil:** 500 m<sup>2</sup> x € 300,00 /m<sup>2</sup> = € 150.000,00

6.2 Bodenwertanteil Restfläche

Korrigierter Bodenrichtwert: € 430,00/m<sup>2</sup> x 1,60 = € 688,00/m<sup>2</sup>

Teilfläche: 2.247 m<sup>2</sup>

Korrigierter Bodenrichtwert  
zum Stichtag 01.01.2024: € 688,00 /m<sup>2</sup> inkl. Erschließung  
da geplante Wohnnutzung

**Bodenwertanteil:** 2.247 m<sup>2</sup> x € 688,00 /m<sup>2</sup> = € 1.545.936,00

= rd. € 1.546.000,00

6. Ertragswertverfahren

Nettokaltmiete

Die Nettokaltmiete enthält weder die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten noch die „Abschreibung“.

**Laut Auskunft des Zwangsverwalters beträgt die aktuelle Nettokaltmiete € 3.252,00/Monat.**

Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV 2021)

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

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstehen von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens.

6.1 Ertragswert Teilgrundstück

Wertermittlungsstichtag:	12.06. 2024		
Baujahr:	1987		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Alter:	37 Jahre		
Restnutzungsdauer:	43 Jahre		
Mietausfallwagnis:	4 %		
Gewählter Liegenschaftszins:	3,00 %		
Vervielfältiger gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV:	rd.	23,98	
Bodenwertanteil:		€ 150.000,00	
<b>Rohrertrag/Monat</b>			= € <u>3.252,00</u>
<b>Jahresrohertrag</b>		12 x €	3.252,00
		= €	39.024,00
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			
Verwaltungskosten:			
4 Einh.	x	€ 280,00 /Einh.	= € 1.120,00
Instandhaltungskosten:			
rd. 401 m <sup>2</sup>	x	€ 10,00 /m <sup>2</sup>	= € 4.010,00
Mietausfallwagnis:			
4% aus € 39.024,00			= € <u>1.560,96</u>
Bewirtschaftungskosten gesamt:			€ 6.690,96
<b>Grundstücksreinertrag</b>			€ 32.333,04
abzüglich Bodenertragsanteil			
3,00% von € 150.000,00			= € 4.500,00
<b>Gebäudeertragsanteil</b>			€ <u>27.833,04</u>
x Vervielfältiger 23,98			= € 667.436,30
abzüglich Baumängel bzw. Reparaturstau			€ 15.000,00
zuzüglich Bodenwertanteil:			€ <u>150.000,00</u>
			€ 802.436,30
<b>Ertragswert zum Stichtag</b>		<b>rd. €</b>	<b>802.000,00</b>

7. Wert der erbrachten Planungsleistungen

Für das Grundstück existiert eine rechtskräftige Baugenehmigung.

Auf die zeitliche Befristung der Genehmigung wird an dieser Stelle nochmals hingewiesen.

Ein potentieller Käufer kann diese rechtskräftige Baugenehmigung im Rahmen der vorgenannten Frist realisieren.

In diesem Fall entspricht es dem üblichen Geschäftsverkehr, dass die bereits erbrachten Planungsleistungen den Wert des Grundstücks erhöhen und somit von einem Erwerber zu vergüten sind.

Laut Bauantragsunterlagen wurden die Baukosten für den genehmigten Neubau auf € 7.000.000.000 geschätzt.

Diese Kostenschätzung wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht weiter überprüft wird jedoch für die Ermittlung der Planungsleistungen zugrunde gelegt.

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wurde als rechtsverbindliche Grundlage durch ein Urteil des EuGH aufgehoben.

Der Einfachheit halber werden die Sätze nach der HOAI 2013 bei der nachfolgenden Berechnung in Ansatz gebracht.

Zugrunde gelegt wird die Honorarzone III, Mindestsatz.

Gesamthonorar bei rd. 7.000.000 € Baukosten: rd. 640.000 €

davon:

Leistungsphase 1, Grundlagenermittlung:	2%
Leistungsphase 2, Vorplanung	7%
Leistungsphase 3, Entwurfsplanung	15%
Leistungsphase 4, Genehmigungsplanung	3%
Summe der erbrachten Planungsleistungen:	27%

**Wertanteil Architektenhonorar: € 640.000,00 x 27% = rd. € 173.000,00**

Genehmigungsgebühren laut Bescheid: rd. € 15.000,00.

8. Verkehrswert

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

Ein Teil des Grundstücks ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Für diesen Grundstücksteil ist der Ertragswert ausschlaggebend.

Für den unbebauten Teil des Grundstücks und das abbruchreife Bestandsgebäude ist eine rechtskräftige Baugenehmigung vorhanden.

Für diesen Grundstücksteil sind der Bodenwertanteil und der Wert der erbrachten Planungsleistungen ausschlaggebend.

Beim Ertragswertverfahren sind die räumliche Lage, der bauliche Zustand, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der ortsüblichen Nettokaltmiete und das wirtschaftliche Umfeld sowie die Art der Nutzung durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Weitere Zu- oder Abschläge sind deshalb nicht erforderlich.

Der Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

Ertragswert Bestandsgebäude:	€	802.000,00
Bodenwert Restgrundstück:	€	1.546.000,00
Architektenhonorar und Gebühren:	€	<u>188.000,00</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>€</b>	<b>2.536.000,00</b>

Würzburg, den 21.06.2024

Winfried Werrlein  
Architekt und Sachverständiger



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Würzburg  
Weißenburgstraße 10  
97082 Würzburg

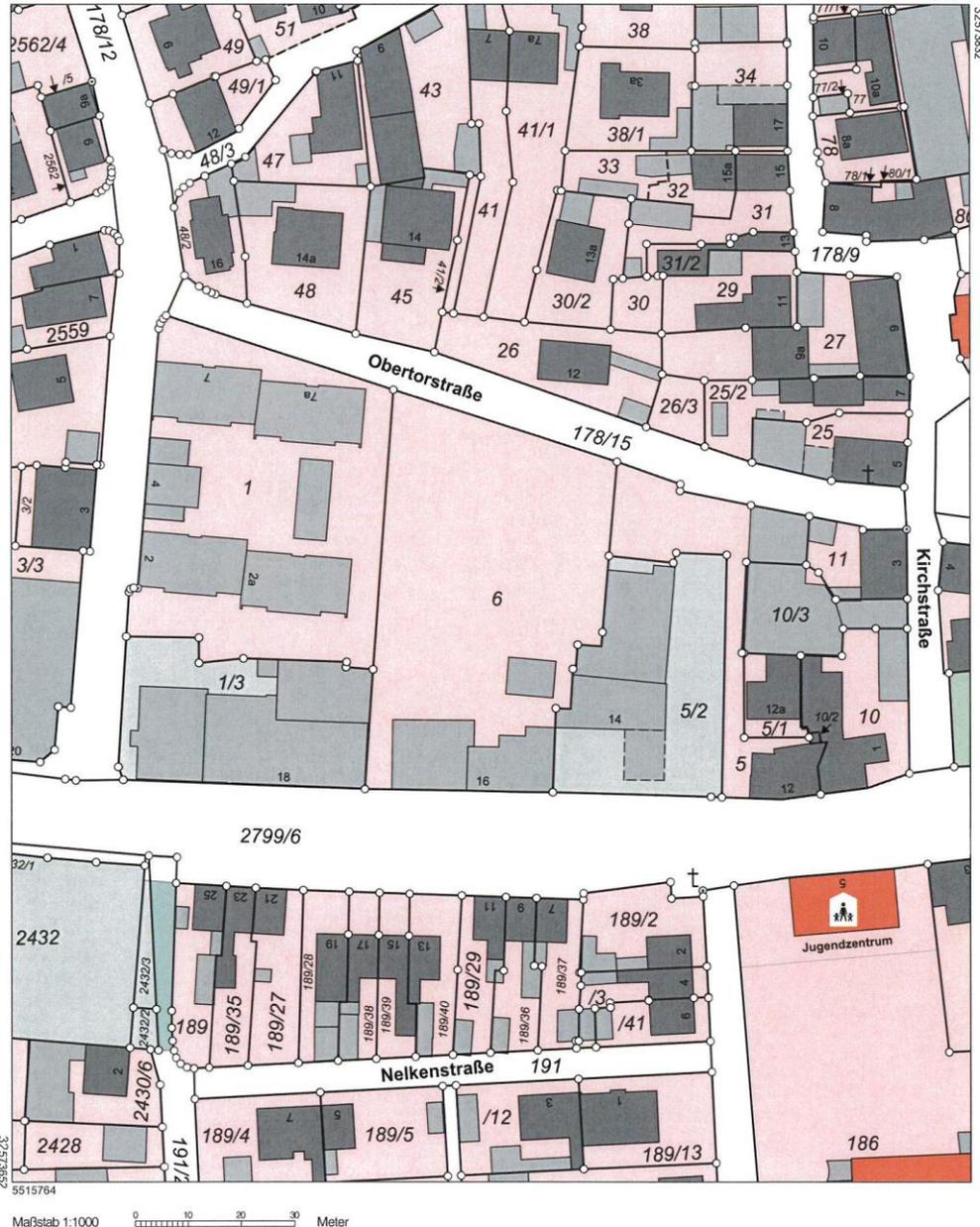
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 22.12.2023

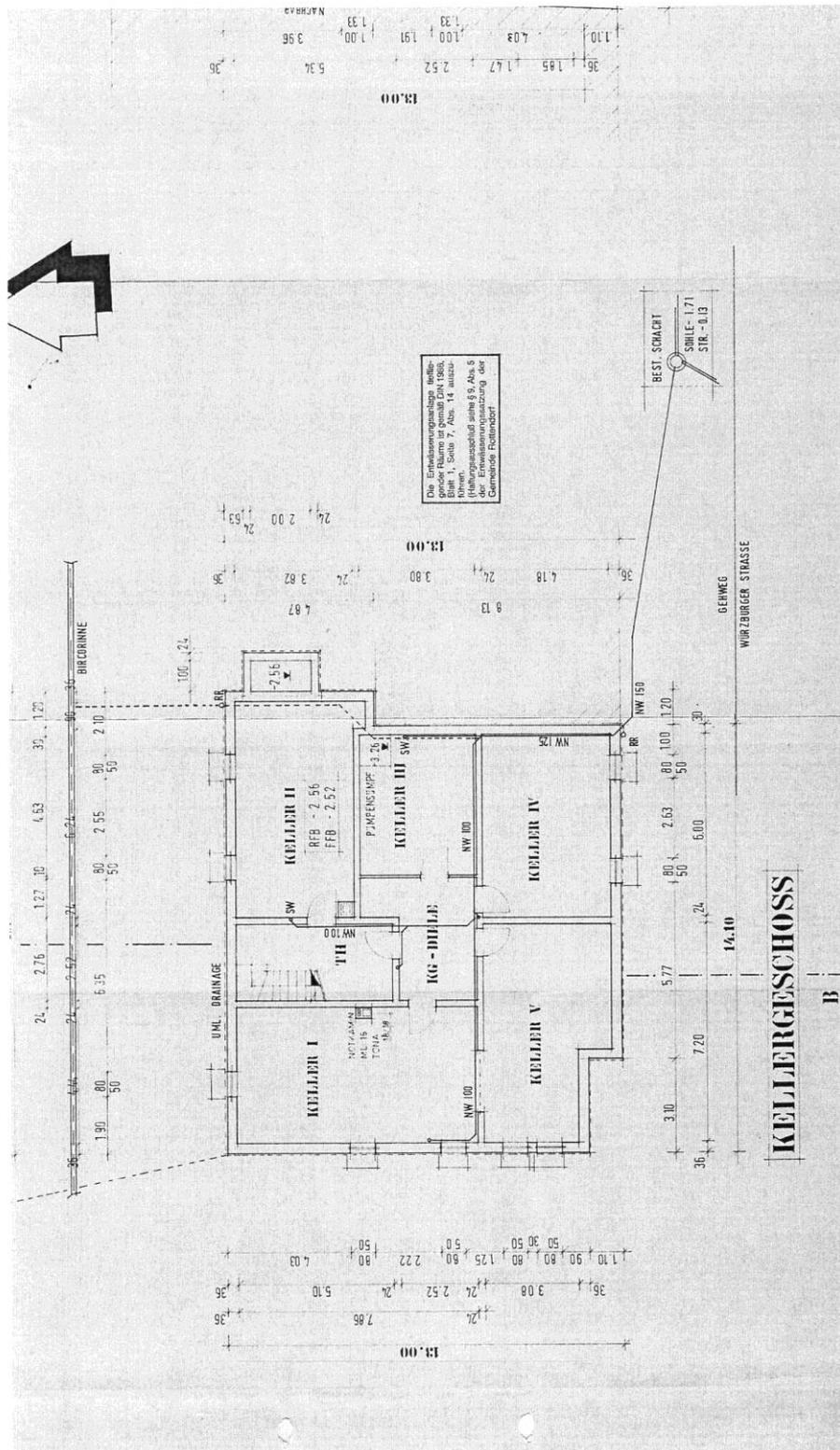
Flurstück: 6  
Gemarkung: Rottendorf

Gemeinde: Rottendorf  
Landkreis: Würzburg  
Bezirk: Unterfranken

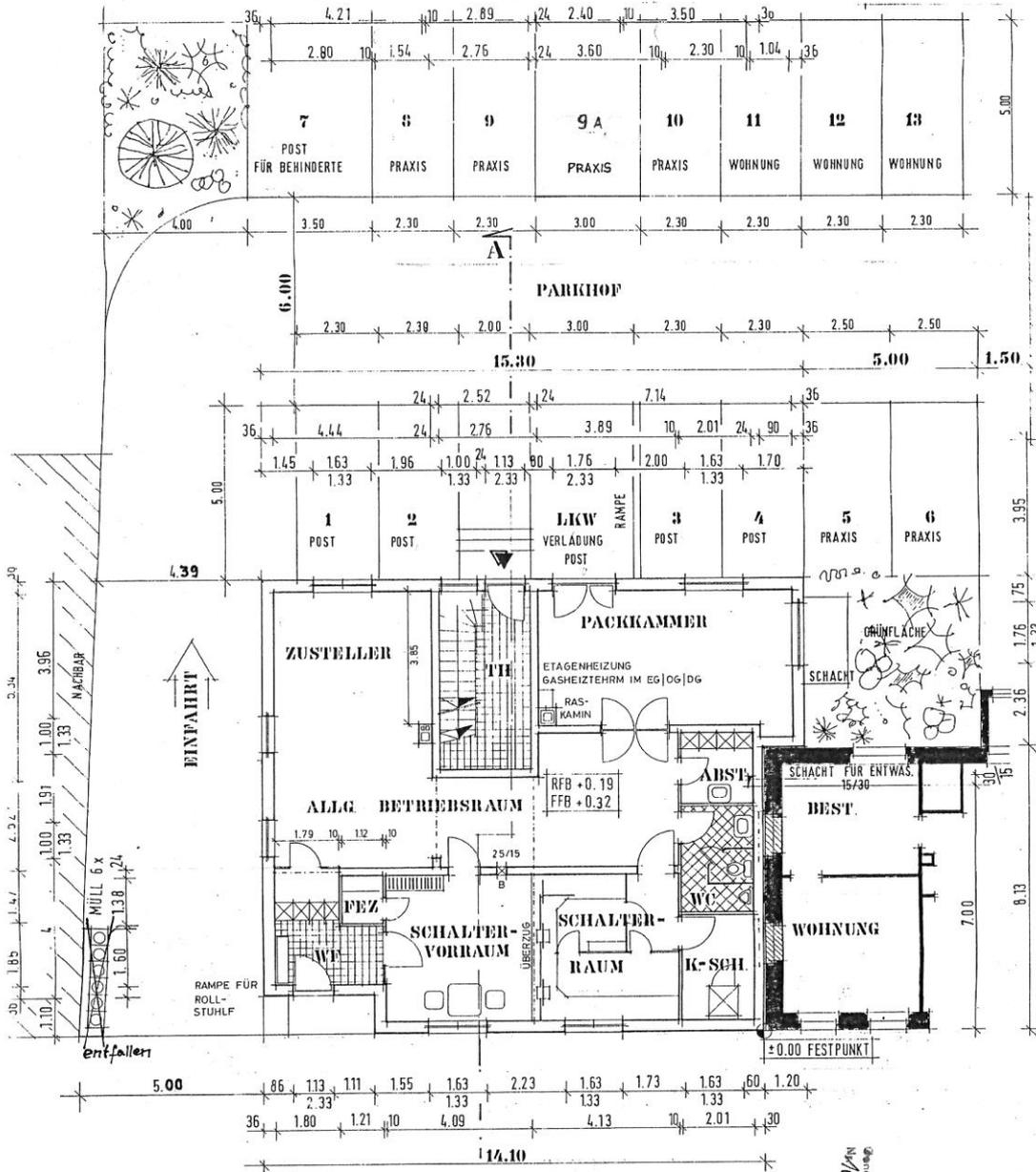


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Pläne Bestandsgebäude:



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Technisch geprüft  
am 8.1.87  
Landschaftl. Würzburg  
i.A.  
[Signature]

**ERDGESCHOSS**

B/



Überprüft unter dem Im Besonderen  
Nr. 50/87 eingetragten Befähigten z. Anlage  
W. Werrlein, am 10. JAN. 1987

Die vorliegende Prüfung erfolgte auf Grund  
der vorliegenden Unterlagen und der  
dieser Inspektion nach dem Bau-  
ordnungsrechtlich festgelegten Maß-  
nahmen und nach Rücksprache mit der  
Bauverwaltung bzw. dem Bauherrn. Die  
Bauwerke sind im Wesentlichen in  
einem guten Zustand. Die vorliegende  
Prüfung wurde mit dem entsprechenden  
Antrag zu den

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**TEKATURPLAN M. 1:100**

**ÜBER NUTZUNGSÄNDERUNG IM OBERGESCHOSS**

IN 5702 ROTTENDORF Gemeinhaltig unter dem Im-Pachtzeit...  
 WÜRZBURGER STRASSE 16/50/8 (Vergleichen mit...  
 FL.NR. 6 der...

DURCH

WÜRZBURGER STR. 16  
 5702 ROTTENDORF

TEL. 09302/1246

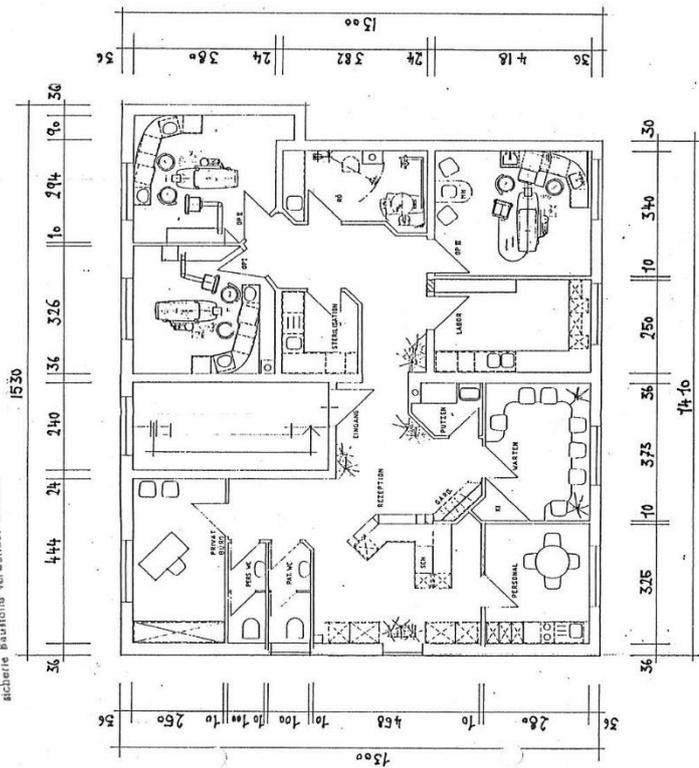
BAUHERR:

ANGRENZER:

BEHÖRDE:

PLANUNG:

DATUM:



**OBBERGESCHOSS**

Technisch geprüft  
 am 1. 1. 87  
 Landratsamt Würzburg  
 L.A.

ARCHITEKTURWERKSTATT  
 WAGNERPLATZ 6/2 C831/24288  
 8700 WÜRZBURG P. KEINHAAS

05/12/86

Die technische Zeichnung ist eine auf Grund der...  
 Zur Ausführung dieser...  
 sichere Bauartfolge verwendet werden.





Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



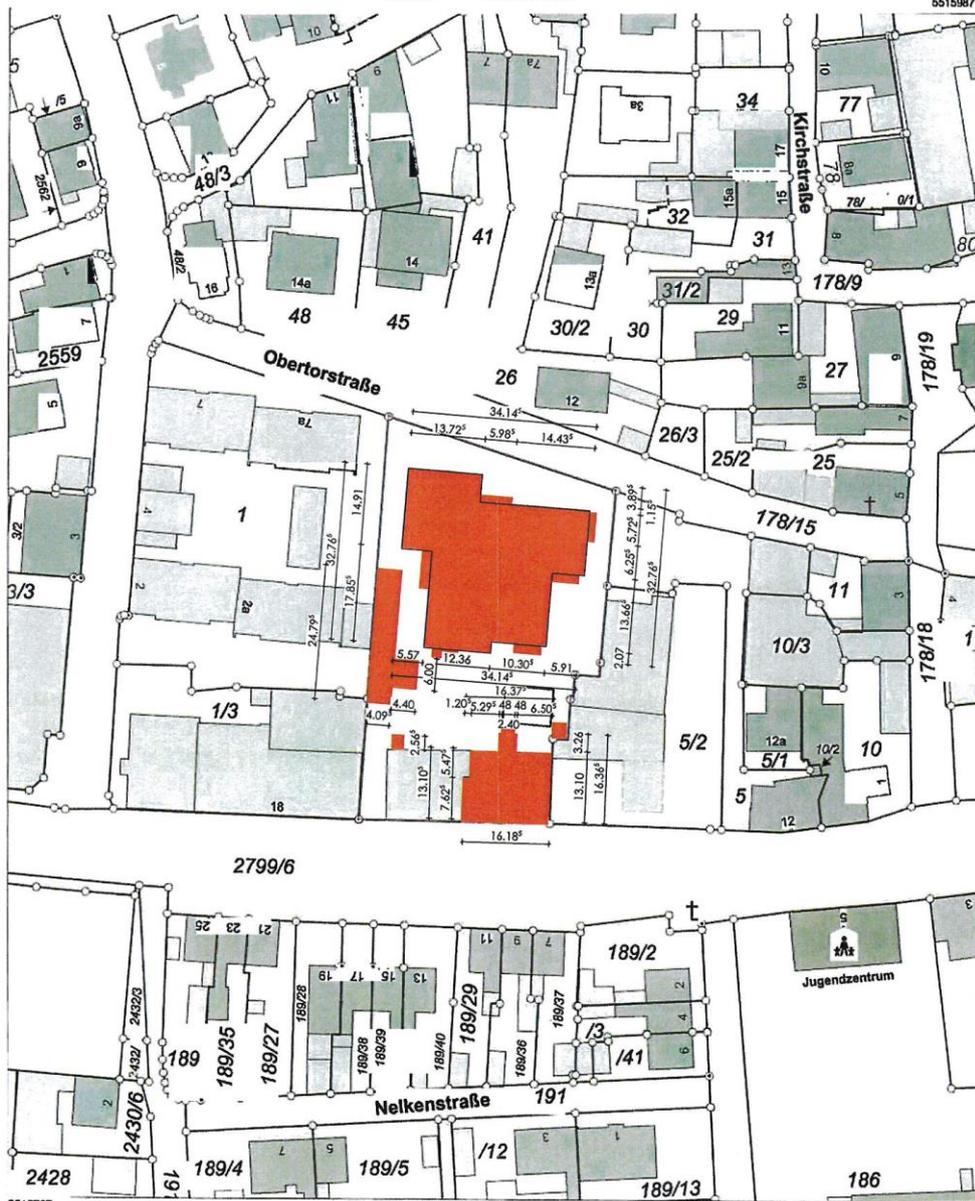
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg**  
 Weißenburgstraße 10  
 97082 Würzburg

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000  
 zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVo  
 Erstellt am 05.08.2020

Flurstück: 6  
 Gemarkung: Rottendorf

Gemeinde: Rottendorf  
 Landkreis: Würzburg  
 Bezirk: Unterfranken



5515767

Maßstab 1:1000 Meter

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

Geschäftszeichen: 1736/20

Werrlein h. VAE



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

