

Üchtelhausen/Zell, 23.03.2021

# Gutachten W 02/2021

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes** 3 K 61/20

<b>Stichtag</b>	<b>09.02.2021 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
-----------------	--

**Stadt/Gemeinde** 97070 Würzburg

**Ortsteil/Straße** Unterdürnbach/Wandweg 14

**Gebäude/Bebauung**  
1) Dreifamilienwohnhaus  
2) Doppelgarage

**Eigentümer** *sh. Grundbuch!*



**Umfang des Gutachtens: 73 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4	
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert Seite(n) 36
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	5 - 6	7.4.1 - 7.4.2 Sachwertberechnung Seite(n) 36 - 38
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	6 - 7	
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	7 - 9	
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	9	7.5 Ertragswert Seite(n) 38
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 - 13	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 38
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 - 15	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 38 - 39
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	15 - 16	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 39
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 39
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 - 18	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 39 - 40
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 - 19	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 39 - 40
			7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 40 - 41
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 41
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 41 - 42
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 42
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 42
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 42
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 42
			7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 43
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19	
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	19	
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 - 21	
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	21 - 22	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 - 23	
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			
5.1 Bauweise	Seite(n)	23	
5.2 Baujahre	Seite(n)	24	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 - 27	
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	27 - 28	
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	28	
<b>7.0 Wertermittlung</b>			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	28	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	28 - 29	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	29	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	29	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	29	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	29	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	30	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	30	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	31	
7.3 Sachwert	Seite(n)	31	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	31	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	31	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	31	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	31	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	32	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	32	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	32	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	33	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	33	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	34	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	34	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	34	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	34 - 35	
			8.0 Verkehrswert
			8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 43
			8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 43
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 44
			8.4 Marktanpassung Seite(n) 44
			8.5 Ergebnis ( Verkehrswert ) Seite(n) 44
			<b>9.0 Anlagen</b>
			9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 45 - 46
			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche Seite(n) 46 - 47
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 47 - 48
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 48
			9.5 Straßenkarte Seite(n) 49
			9.6 Luftbild Seite(n) 50
			9.7 Ortsplan Seite(n) 51
			9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 ) Seite(n) 52
			9.9 Eingabepläne verkleinert aus M 1 : 100 Seite(n) 53 - 62
			9.10 Lichtbilder: 9 Stück ( vom 09.02.2021 ) Seite(n) 63 - 67
			9.11 Darstellung begünstigendes Recht Seite(n) 68 - 69
			9.12 Darstellung Belastung Abt II/1 u. 2 Seite(n) 70 - 72
			9.13 Literaturverzeichnis Seite(n) 73

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 522/3, Wandweg 14
<b>Gemarkung</b>	97080 Würzburg-Unterdürrbach
<b>Bewertungsgegenstand</b>	1) Dreifamilienhaus 2) Doppelgarage
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 44
<b>Verkehrswert</b>	<b>650.000.- € ( sechshundertfünfzigtausend Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Wohnung Erd- und Dachgeschoss vermutlich vermietet ( Mieter sh. Anschreiben ), Wohnung Obergeschoss vermutlich Eigennutz durch Grundstücksmiteigentümer
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	keines feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	Keine feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	Keine feststellbar

## Ansprechpartner

Stadt Würzburg ( Bauverwaltung )	Herr Kulicke	Tel: 0931 372246
Stadt Würzburg ( Bauleitplanung )	Herr Stephan	Tel: 0931 372293
Stadt Würzburg ( Bauaufsicht )	Herr Bräuder	Tel: 0931 3720
Stadt Würzburg ( Stadtplanung )		Tel: 0931 373488
Stadt Würzburg ( Gutachterausschuss )	Herr Maier	Tel: 0931 373309
Stadt Würzburg ( Altlastenkataster )	Frau Engel	Tel: 0931 372464
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931 39060
Amtsgericht Würzburg ( Vollstreckungsgericht )		Tel: 0931 3812305
		Tel: 0931 3812306
Amtsgericht Würzburg ( Grundbuchamt )		Tel: 0931 381284

## Hilfreiche Links

[www.wuerzburg.de](http://www.wuerzburg.de)  
[www.meinestadt.de/wuerzburg](http://www.meinestadt.de/wuerzburg)  
[www.wikipedia.org/wiki/Würzburg](http://www.wikipedia.org/wiki/Würzburg)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Würzburg  
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen-  
Ottostraße 5  
97070 Würzburg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg  
(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-  
waltungssachen ) mit Schreiben vom 13.11.2020 unter  
dem Geschäftszeichen 3 K 61/20 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück  
522/3 ( bebaut mit Dreifamilienwohnhaus und Doppel-  
garage ) im Wandweg 14 der Gemarkung Unterdürrbach  
( 97080 Würzburg )
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Auf-  
hebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des  
beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **09.02.2021 (Datum der Ortsbesichtigung)**
- *Ortsbesichtigung/  
Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde zunächst am Dienstag, 09.  
Februar 2021 durch den Unterzeichner und dessen  
Mitarbeiter ab 10.00 Uhr besichtigt  
  
Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom  
27.01.2021 ordnungsgemäß über diesen Besichtig-  
ungstermin informiert. Dennoch wurde keine Innenbe-  
sichtigung ermöglicht  
  
Aus diesem Grunde wurde mit Schreiben vom  
09.02.2021 ein weiterer Besichtigungstermin für Montag  
22.02.2021, 10.00 Uhr anberaumt. Der Antragsgegner  
und Bewohner des Anwesens wurde über die Nachteile  
einer nicht möglichen Innenbesichtigung belehrt, den-  
noch wurde auch zu diesem Termin keine Innenbe-  
sichtigung ermöglicht  
  
Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von  
außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf  
dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen  
Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u.  
dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht  
möglich
- *Zur Wertermittlung ver-  
wendete ( amtliche )  
Unterlagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)  
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-  
schafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original  
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Würzburg ) im Maßstab 1 : 1000 vom 23.11.2020
- Grundbuchauszug ( Würzburg für Unterdürrbach, Blattstelle 1934 ) amtlicher Abdruck vom 13.11.2020 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
- Urkunde aus der Grundakte ( Kaufvertrag ) des Notariats Dr. Walter Hitzelberger, Würzburg, vom 04.10.1978 ( Urk.Rolle Nr. 4307Hi ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
- Urkunde aus der Grundakte ( Bestellung von Dienstbarkeiten ) des Notariats Dr. Hermann Handwerker, Würzburg, vom 04.08.1978 ( Urk.Rolle Nr. 4099 ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen ( Neubau eines Zweifamilienwohnhaus ) des Planungsbüros Günter Plinske, Würzburg, von August 1978 ( genehmigt mit Bescheid der Stadt Würzburg vom 07.12.1978 ) aus dem Besitz der Stadt Würzburg
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen ( Neubau einer Doppelgarage ) des Planungsbüros Günter Plinske, Würzburg, von März 1979 ( genehmigt mit Bescheid der Stadt Würzburg vom 06.06.1979 ) aus dem Besitz der Stadt Würzburg
- Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg vom 17.12.1986 ( zuletzt geändert am 15.05.2020 ) aus dem Besitz der Stadt Würzburg
  
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (Stand 31.12.2018)
  - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
  - Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Würzburg (FB Umwelt- und Klimaschutz)
  
- *Weitere Recherchen*
  - Stadt Würzburg (Kasse, Bauakte, Bebauungsplan Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw. )
  - Vermessungsamt Würzburg

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| - <i>Bundesland</i>          | Freistaat Bayern                    |
| - <i>Regierungsbezirk</i>    | Unterfranken                        |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i>      | 97084 Würzburg                      |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Stadtteil Unterdürrbach, Wandweg 14 |

## **2.2 Grundbuchdaten**

### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Würzburg
- Grundbuchamt	Würzburg
- Grundbuch von	Unterdürrbach
- Band	47
- Blattstelle	1934

### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	5
- Bisherige lfd. Nr.	3
- Gemarkung	Unterdürrbach
- Flurstücks- Nr.	522/3
- Wirtschaftsart und Lage	Wandweg 14, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße	737 m <sup>2</sup>
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2b, 2c, 2.4.1 u. 2.4.2
- Eigentümer	Siehe Grundbuch
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	5 ( = 522/3 )
- Grundlage der Eintragung	sh. Grundbuch
- Eigentumsverhältnisse	in Erbengemeinschaft

### 2.2.4 Relevante Eintragungen Abteilung II ( Lasten u. Beschränkungen ):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1, 2 u. 4
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Be- standsverzeichnis	5 ( = 522/3 )
- Lasten u. Beschränkungen	1 Geh- u. Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flurstück 520; Gleichrang mit Abt. II/2; gemäß Bewilligung vom 04. Oktober/11. Dezember 1978 eingetragen am 14. Mai 1979; umgeschrieben am 4. August 1981

- 2 Geh- u. Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 521; Gleichrang mit Abt. II/1; gemäß Bewilligung vom 04. Oktober/11. Dezember 1978 eingetragen am 14. Mai 1979; umgeschrieben am 4. August 1981
- 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 61/20); eingetragen am 16.10.2020

### 2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III ( Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden ):

*- Anmerkung*

Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt

Die Wertermittlung geht davon aus, das bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden

Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt

## **2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

### **2.3.1 Standort (Makrolage)**

*- Allgemeine Lage*

Würzburg liegt umgeben von Spessart, Rhön und Steigerwald im sogenannten Maindreieck in einem Talkessel im mittleren Maintal

Durch den westlichen Teil der Stadt fließt der Main, das bedeutendste Fließgewässer der Region

Die Stadt wird überragt von der Festung auf dem Marienberg auf der westlichen Höhe einer Muschelkalkplatte, in die sich der Main eingesenkt hat

Nächstgelegene größere Städte sind die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 41 km Entfernung), die Weinhandelsstadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten (ca. 20 km Entfernung) sowie Nürnberg (ca. 500.000 Einwohner) im Südosten (ca. 102 km Entfernung)

Die Bankenmetropole Frankfurt/Main mit ca. 765.000 Einwohnern ist in ca. 113 km Entfernung zu erreichen

*- Stadtteile*

Neben der Kern- bzw. Altstadt bestehen die Stadtteile Zellerau, Dürrbachtal ( mit den Gemarkungen Dürrbachau, Unterdürrbach und Oberdürrbach ), Grombühl, Lindleinsmühle, Frauenland ( mit den Gebieten Mönchberg, Gartenstadt Keesburg und Hubland ), Sanderau, Heidingsfeld, Heuchelhof, Steinbachtal (mit dem Nikolausberg und die Siedlung Dallenberg), Versbach, Lengfeld und Rottenbauer

- *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Stadtverwaltung Würzburg, beträgt die Einwohnerzahl Würzburgs ( inklusive der o.g. Stadtteile ) rd. 130.500 Einwohner, wobei rd. 6.100 Einwohner auf den Stadtteil Dürrbachtal entfallen
- *Gebietsfläche* Lt. Angabe der Stadtverwaltung Würzburg, beträgt die gesamte Gebietsfläche der Stadt Würzburg rd. 87,63 km<sup>2</sup> (inklusive der o.g. Stadtteile), wobei rd. 13,64 km<sup>2</sup> auf den Stadtteil Dürrbachtal entfallen
- *Einwohnerdichte* Ca. 1.489 Einwohner je Quadratkilometer (gesamtes Stadtgebiet) bzw. ca. 447 Einwohner je Quadratkilometer (Stadtteil Dürrbachtal )
- *Höhenlage ü. NN.* Stadt Würzburg zwischen 166 m ü. NN (Alter Kranen) und 360 m ü. NN. ( Frankenwarte ), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 224 und 230 m ü. NN.
- *Landkreis* ---
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.484.000 Einwohner, ca. 262 km Entfernung )

### **2.3.2 Standort (Mikrolage)**

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich in östlicher Randlage des Stadtgebiets Dürrbachtal. Der Stadtbezirk Dürrbachtal besteht aus dem Stadtteil Dürrbachau sowie aus den eingemeindeten Orten Unterdürrbach und Oberdürrbach  
  
Das Gebiet erstreckt sich im Nordwesten des Würzburger Stadtgebiets entlang des namensgebenden Dürrbachs. Im Süden und Westen wird es vom Main eingefasst. Von dort aus verlaufen die Wohngebiete Richtung Osten entlang des schmalen Dürrbachtals  
  
Der Stadtteil Unterdürrbach selbst liegt nördlich von Würzburg im Dürrbachtal zwischen den Stadtteilen Dürrbachau im Westen am Main und Oberdürrbach im Norden. Westlich des Ortes befindet sich die Weinlage Pfaffenberg, im Süden grenzt der Ort an den bewaldeten Nordhang des Steinbergs  
  
Das Bewertungsgrundstück selbst befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Unterdürrbach, unmittelbar südlich des Wandwegs, ca. 150 m nordöstlich der Straße Dürrbachtal ( = Kreisstraße WÜs 21 ), ca. 700 m westlich der Oberdürrbacher Straße ( = Kreisstraße WÜs 22 )



- Die Entfernung zur Stadtmitte bzw. dem Geschäftszentrum von Würzburg ( z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Domstraße usw. ) beträgt zwischen 6,5 und 7,5 km
- *Wohnlage*
- Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen
- Die gute Wohnlage ist gekennzeichnet durch ein ruhiges Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise in Höhen- u. Halbhöhenlagen ohne größere Immissionsbelastung
- Dazu gehören auch die Gebiete mit größeren Wohnobjekten bei starker Durchgrünung und Aussichtslage, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt
- Insgesamt angenehme durchaus bevorzugte Wohnlage mit Grundstücksübergang im Osten in Land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie angenehmen Fernblick
- *Geschäftslage*
- Keine klassifizierte Geschäftslage bzw. Lage innerhalb von (allgemeinem ) Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. störende gewerbliche Nutzung nicht möglich ( Büro, Praxis usw. jedoch prinzipiell vorstellbar )
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*
- Der Stadtbezirk Dürrbachtal hat mit der Veitshöchheimer-Straße ( ca. 3,50 km Entfernung ) einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 27
- Des Weiteren durchziehen die Bundesstraßen 8, 13 und 19 das Stadtgebiet
- Die Bundesautobahn 7 (Anschlussstelle Würzburg/Estenfeld) ist in ca. 11 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlussstelle Würzburg-Heidingsfeld) ist in ca. 11 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck Würzburg-West) ist in ca. 14 km Entfernung und die Bundesautobahn 70 (Dreieck Schweinfurt/Werneck ) ist in ca. 32 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 71 ( Dreieck Werntal ) ist in ca. 38 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen*
- Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 23 km Entfernung)
- Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist nur für Flugzeuge bis 14 t höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausrüstung geeignet
- Sportflieger können zudem auf dem ca. 3 km westlich vom Bewertungsgrundstück gelegenen Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm oder dem 10 km entfernten Sonderlandeplatz Hettstadt starten und landen

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 118 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 105 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 157 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 182 km Entfernung ) zu finden

- *Bahnhöfe*

Der ca. 6 km vom Bewertungsgrundstück entfernt gelegene Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

Hier treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest

Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

Desweiterem ist der ca. 4 km entfernt gelegenen Bahnhof Würzburg-Zell neben dem Haltepunkt Würzburg-Süd und dem Hauptbahnhof der dritte noch aktive Personen-Bahnhof der Deutschen Bahn im Stadtgebiet

- *Öffentlicher  
Personennahverkehr*

Der Stadtteil Unterdürrbach ist durch den VVM ( Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH ) mit der Stadtbuslinie 13 ( Busbahnhof – Unterdürrbach – Oberdürrbach – Grombühl/Uni-Kliniken ) gut an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile angebunden

Die nächstgelegene Haltestelle auf der vor genannten Linie ist die Haltestelle „Wandweg“ in ca. 200 m Entfernung

### **2.3.3 Standort (Umfeld)**

- *Umgebungsbebauung*

Reine Wohnhausbebauung

- *Benachbarte (störende)  
Betriebe*

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar

- *Beeinträchtigung durch/  
Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar, insgesamt ruhige Wohngegend

- *Sonstige wertbeeinflussende  
Umstände*

Keine feststellbar

### 2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Im Stadtbezirk Dürnbachtal bzw. in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstückes selbst sind drei Kindergärten unter unterschiedlicher Trägerschaft vorhanden ( Johanniter-Kindertagesstätte Unterdürnbach, Kindergarten St.-Josef Oberdürnbach sowie Kindergarten Hl.-Geist Dürnbachau )

Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen ( christliche Erziehung, Waldorf- u. Montessori-Pädagogik usw.) sind im Stadtgebiet von Würzburg flächendeckend vorhanden

Insgesamt bietet die Stadt Würzburg ihren Einwohnern damit rd. 3.500 Betreuungsplätze (größtenteils auch mit Klein- und Schulkindbetreuung)
- *Schulische Einrichtungen*

Der Stadtbezirk Dürnbachtal verfügt über eine Grundschule ( Grundschule Dürnbachgrund )

Weitere 22 Grund-, Haupt- und Mittelschulen befinden sich zudem im gesamten Stadtgebiet
- *Weiterführende Schulen*

Die Stadt Würzburg ist Standort von zehn Gymnasien, sechs Realschulen ( 1 x reine Mädchenrealschule ), 13 sonderpädagogischen Einrichtungen, mehreren Wirtschaftsschulen, zahlreichen berufsbildenden Schulen, verschiedensten Fachakademien ( z.B. Fachschule für Bautechniker ) sowie der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ( mit den unterschiedlichsten technischen u. informellen Fachrichtungen wie Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen sowie der Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen wie katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft usw.
- *Einkaufsmöglichkeiten*

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. aller gängigen Warengruppen sind hauptsächlich im nahe gelegenen Gewerbegebiet „Am Dürnbach“ bzw. „Am Pfaffenberg“ gegeben ( Aldi, Rewe, Mediamarkt, Bürobedarf, Einrichtungshäuser u.v.m. )

Die Entfernung zum eigentlichen Geschäftszentrum bzw. der Innenstadt ( z.B. das Gebiet um den Marktplatz, der Domstraße, dem Kürschnerhof sowie der Schönbornstraße usw. ) beträgt zwischen 6,5 und 7,5 km

- *Dienstleistungsunternehmen* Gängige Dienstleistungsunternehmen sind ebenfalls im Stadtbezirk Dürrbachtal bzw. auch insbesondere in den vor genannten Gewerbegebieten vorhanden ( Bank- und Sparkassen-Filialen, Frisöre, Tankstellen diverse Handwerksbetriebe usw.)
  
- *Sport-/Freizeitmöglichkeiten* Die Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Stadtbezirk Dürrbachtal bzw. im näheren Umfeld des Bewertungsgrundstückes können durchaus als vielfältig eingestuft werden ( zahlreiche Gasthäuser, Reitanlage am Schenkenturm, Lama- u. Alpakawanderungen am Stein, Kampfsporthalle des TV 1862, Flugplatz Würzburg-Schenkenturm, Fitnessstudio im Gewerbegebiet am Pfaffenberg u.v.m. )  
  
Weitere Sport- u. Freizeiteinrichtungen wie z. B. das Dallenberg-Freibad, die Flyeralarm-Arena (Würzburger Kickers), die S. Oliver-Arena (Veranstaltungs- und Konzerthalle), die Feggrube ( Sportanlagen der Turngemeinde Würzburg von 1848 e.V. ), die öffentlichen Grillplätzen an der Konrad-Adenauer-Brücke und am Graf-Luckner-Weiher sowie nicht zuletzt der Stadtstrand, das neue Freizeitbad Nautiland, sowie der Golfclub u.v.m. sind ebenfalls schnell erreichbar  
  
Viele weitere Sport-/Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung bzw. im Würzburger Stadtgebiet )  
  
Erwähnenswert sind dort auch die zahlreichen öffentlichen Parks u. Grünanlagen (z.B. der Hofgarten der Residenz, der japanische Garten an der Teufelsschanze, der Fürstengarten der Festung Marienberg usw.) sowie die zahlreichen kulturellen Einrichtungen (z.B. das Mainfranken-Theater, der Kulturspeicher, das Boulevardtheater „Cambinsky“, das Experimentaltheater am Neunerplatz usw.) sowie Museen u. Galerien (z.B. das Kunst- und Kirchenmuseum am Dom, das Fürstenbaumuseum, das Mainfränkische Museum auf der Festung Marienberg, das Kunstschiff „Arte Noha“, die Röntgen-Gedächtnisstätte usw.)
  
- *Gastronomisches Angebot* Als typische Studentenstadt bietet Würzburg u.a. ein ausgeprägtes Nachtleben sowie ein vielfältiges (internationales) gastronomisches Angebot
  
- *Sehenswürdigkeiten* Als bedeutendste Sehenswürdigkeiten und Wahrzeichen Würzburgs gelten die Festung Marienberg, die Residenz mit dem Hofgarten, das Käppele, die alte Mainbrücke mit den Statuen der Frankenapostel, sowie zahlreiche weitere Kultur- u. Baudenkmäler
  
- *Vereinsleben* Das Vereinsleben in Würzburg kann als vielschichtig und rege bezeichnet werden. Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier viele aktive Vereine und Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher und kultureller Art bzw. aller gängigen Vereinsformen)

*- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

Der Stadtbezirk Dürrbachtal bzw. die Stadt Würzburg sind zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Spessart, Steigerwald, Odenwald usw. werden mit dem Pkw aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in relativ kurzer Zeit erreicht

Weitere beliebte Ausflugsziele der hiesigen Bevölkerung sind bspw. der Stadtwald, das Naherholungsgebiet Gramschatzer Wald u.v.m.

Die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken mit der unmittelbaren Nähe zum Main und zu den fränkischen Weinanbaugebieten unterstreicht zudem den hohen Freizeit- und Wohnwert der gesamten Gegend

*- Medizinische Versorgung*

Die medizinische Grundversorgung der Stadtteilbewohner ist durch mehrere Arztpraxen ( Allgemeinmediziner, Frauenärztin, Zahnarzt usw. ) gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente sowie Hilfsmittel können zudem in der Apotheke im nahe gelegenen Stadtteil Oberdürrbach erworben werden

Im Übrigen sind im Stadtgebiet Ärzte aller denkbaren Fachrichtungen flächendeckend vorhanden

In der Stadt Würzburg versorgen 314 Ärzte 100.000 Einwohner ( Bundesdurchschnitt 159 je 100.000 ), d.h. bei einer Einwohnerzahl von rd. 130.500 ist eine Ärztezahl von ca. 410 zu verzeichnen

Neben dem sich ständig vergrößernden, auch international bekannten Universitätsklinikum mit seinen verschiedenen Fachbereichen stehen weitere Krankenhäuser sowie Privatkliniken u.ä. zur Verfügung

In der kreisfreien Stadt Würzburg teilen sich 10.000 Einwohner rd. 189 Krankenhausbetten ( Bundes- sowie Landesdurchschnitt 64 Betten je 100.00 Einwohner ), d.h. der Bevölkerung von Würzburg stehen rd. 2.500 Krankenhausbetten zur Verfügung

Ebenso sind in der Stadt die verschiedensten Therapeuten ( Krankengymnasten, Masseur, Logopäden usw.) und auch Veterinäre usw. ansässig

Ein hervorragendes kurmedizinisches Angebot ist durch die Nähe zu den Kurstädten Bad Kissingen, Bad Neustadt, Bad Mergentheim usw. gewährleistet

*- Kirchen*

Die Stadt Würzburg ist Bischofssitz der katholischen Diözese Würzburg, d.h. die Bevölkerungsstruktur ist überwiegend katholisch geprägt

Im Stadtbezirk Dürrbachtal ist sowohl eine katholische Kirche (St.-Rochus u. St.-Sebastian) als auch ein evangelisches Gotteshaus (St. Immanuel) vorhanden

Als bedeutendste romanische (katholische) Kirche der Stadt Würzburg sei hier der Dom St. Kilian in der Innenstadt erwähnt

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Gebetshaus der Mormonen usw.) sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden

Ebenso beherbergt Würzburg eine jüdische Gemeinde mit rd. 1.100 Mitgliedern und ist Hauptsitz der umstrittenen Glaubensgemeinschaft „Universelles Leben“

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### *- Allgemein*

Die Stadt Würzburg ist durch ihre Hochschulen, die Julius-Maximilians-Universität, die Musikhochschule und die Fachhochschule geprägt, die über 5.500 Angestellte und Beamte sowie Versorgungs- und Verwaltungspersonal beschäftigen

Nächstgrößter Arbeitgeber mit etwa 5.000 Angestellten und Beamten ist die Stadt Würzburg selbst

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 überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumfachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg. Mit der Sektkellerei 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. Anders als im benachbarten Bereich Schweinfurt, wo eher Großindustrie und Maschinenbau sesshaft wurden, ist Würzburg das Dienstleistungszentrum der Region

Die Arbeitslosenquote lag im Februar 2021 bei 4,40 Prozent, damit liegt die Stadt Würzburg zwar leicht über der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit insgesamt 4,20 % jedoch auch deutlich unter der bundesdeutschen Arbeitslosenquote von rd. 6,30 %

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von rd. 39.200 bei rd. 92.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt Würzburg auf

- *Steuerhebesätze*
  - a) *Grundsteuer A*
  - b) *Grundsteuer B*
  - c) *Gewerbsteuer*

340,00 %  
475,00 %  
420,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Stadt Würzburg fungiert als Oberzentrum (Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Sie sollen in ihren Aufgaben für die Sicherung des Standorts Bayern und die Ausgestaltung der wieder erreichten zentralen Lage des Landes in der Mitte Europas gestärkt und weiter entwickelt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten der Zusammenarbeit zur Erhöhung der Standortattraktivität und Leistungsfähigkeit, insbesondere auch von Oberzentren außerhalb der großen Verdichtungsräume, genutzt werden. In den Oberzentren sollen im Rahmen der für das ganze Land und für den jeweiligen Verflechtungsraum anzustrebenden Entwicklung die Standortvoraussetzungen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur und Führungsvorteile weiter ausgebaut und gesichert werden )

- *Gebietskategorie*

VDR ( Verdichtungsraum )

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt **102,93**

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

D.h. die Kaufkraft der Einwohner der kreisfreien Stadt Würzburg verfügt im Mittel über 102,93 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100

Liegt der in dieser Region/Stadt getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt

Die Umsatzkennziffer der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt **190,56**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 90,56 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen
- Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten ( Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner ) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort
- Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt ( z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)
- Für die kreisfreie Stadt Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **185,14**

### **2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)**

- *Straßenart*
- Einfache Siedlungs-/Erschließungsstraße ( Sackgasse )
- *Zufahrtsmöglichkeiten*
- Das Bewertungsgrundstück im Wandweg ist -bis zum Abzweig in den Wandweg- über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ )
- Ab dem Abzweig Dürrbachtal/Wandweg zunehmend ansteigender und sich mehr und mehr verengender Straßenverlauf ( bei winterlichen Straßenverhältnissen problematisch )
- Etwa auf Höhe des Bewertungsgrundstückes bzw. weiter in östliche bzw. südöstliche Richtung besteht Durchfahrtsverbot für LKW
- Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h bzw. Zone 30 ( im Wandweg -in der Realität- ohnehin nicht realisierbar )
- *Straßenausbau*
- Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist lediglich einfach ausgebaut
- Separate Gehwege o.ä. sind nicht vorhanden. Straßenlaternen sind ebenfalls nur stellenweise bzw. in unregelmäßigen Abständen installiert
- Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsobjektes lediglich ca. 2,50 m
- *Öffentliche Stellflächen*
- Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss -u.a. wegen der geringen Fahrbahnbreite- insgesamt als schwierig eingestuft werden



Öffentliche Stellflächen -in ausreichender Anzahl- sind jedoch am Beginn des Wandweges ( nach dem Abzweig aus der Straße „Dürrbachtal“ vorhanden ( ca. 150 bis 200 m Entfernung )

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als rel. hoch eingestuft werden

Die dort vorhandenen Stellplätze sind jedoch kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

- Anschlussmöglichkeit an Ver- und Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz  
- Elektrische Energie  
- Wasser  
- Telefon  
- Breitbandkabel ( DSL mit bis zu 50 Mbit/s im Download und bis zu 10 Mbit/s im Upload )

### **2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung )**

- Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz  
- Elektrische Energie  
- Wasser  
- Telefon

- Zuwegungen innerhalb des Grundstückes

Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes (so weit von außen erkennbar ) ausreichend befestigt ( sh. auch Beschreibung der Außenanlagen )

### **2.3.8 Gestalt u. Form**

- Grundstücksgestalt

Vieleck ( siehe Katasterplan in Anlage )

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zum Wandweg beträgt rd. 31,50 m

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 20,50 m

- Grundstückstiefe

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 37,50 m

- Grundstückstopografie

Sowohl über die Ostwest-Achse als auch über die Südnord-Achse rel. stark fallendes Gelände ( maximaler Höhenunterschied von Südosten nach Nordosten bzw. von Osten nach Westen rd. 6 Meter )

- Baugrund/Bodenklasse

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 - 5 nach VOB

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich der Dürrbach ) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht ( Höhenunterschied zum Dürrbach zwischen 28 und 34 Meter )

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ( in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen ( diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt )

*- Altlasten*

Das Altlastenkataster der Stadt Würzburg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Laut Auskunft der Stadt Würzburg (FB Umwelt- und Klimaschutz, vertr. durch Frau Engel) befindet sich das Grundstück 522/3 der Gemarkung Unterdürrbach **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem der Stadt Würzburg) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann damit zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- und gewässerverunreinigenden Altlasten

Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

*- Kriegs-Altlasten*

Am Abend des 16.03.1945, d.h. in den letzten Wochen des zweiten Weltkrieges war Würzburg Großangriffsziel der Bomberverbände der britischen Royal Air Force. Dabei warfen rd. 230 amerikanische Bomber mehr als 400 Tonnen Sprengbomben sowie 580 Tonnen Phosphor-Stabbrandbomben über Würzburg (insbesondere über der Altstadt sowie über dem Stadtteil Heidingsfeld) ab

An diesem Abend wurden rd. 90 % der Altstadt und rd. 68 % der Randbezirke zerstört. Einzig der Stadtteil Versbach und die Randgemeinde Veitshöchheim waren von diesen Angriffen -bei denen vermutlich bis zu 5.000 Menschen ums Leben kamen- nicht betroffen

Ein weiterer Angriff durch die United States Army Air Forces fand am Vormittag des 31.05.1945 statt. Ziel dieser Angriffe waren die Bahnanlagen, der Hauptbahnhof, Kasernenanlagen in der Zellerau sowie ein Munitionslager im Hexenbruch

Vermutlich war also der Bereich um das Bewertungsgrundstück von diesen Angriffen nicht selbst betroffen, dennoch sind Kriegsalllasten nicht gänzlich auszuschließen

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuelle Altlasten (Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Erschließung des Gebietes ordnungsgemäß beseitigt wurden

Die Wertermittlung geht somit auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

*- Baulasten*

Für das Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

*- Denkmalschutz*

Laut städtischer Denkmalliste bzw. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Anwesen Fl. Nr. 522/3 der Gemarkung Unterdürnbach kein Denkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

*- Ensembleschutz*

Laut Angabe der Stadt Würzburg tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble

*- Umlegungs-, Flurbe-  
reinigung- u. Sa-  
nierungsverfahren*

Laut Angabe der Stadt Würzburg ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Laut Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen und der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

*- Beitragssituation*

Laut Angabe der Stadt Würzburg ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich der Erschließungsbeiträge ist der Wandweg als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten anzusehen

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

### **3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen**

#### **3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten**

##### *- Bauordnungsrecht*

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem zu bewertenden Objekt, wurde vor Ort -soweit möglich- stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit der Stadt Würzburg sowie Einsicht der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist

Für eine Übereinstimmung aller Darstellungen in den beigefügten Aufteilungsplänen kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden ( u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung )

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind der Stadt Würzburg nicht bekannt

Die Baulichen Anlagen sind mit Bescheid der Stadt Würzburg vom 07.12.1978 ( Wohnhaus ) u. 06.06.1979 ( Garage ) bauordnungsrechtlich genehmigt

##### *- Stand der Bauleitplanung*

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor ( unbepannter Innenbereich ), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ( Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile..... ), d.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

#### **3.2 Entwicklungszustand**

##### *- Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )*

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet und erschlossen

Ebenso sind alle bisher veranlagten Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs-, Erschließungsbeiträge usw.) ordnungsgemäß abgerechnet und entrichtet

### 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- *Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung*
- Lt. Auskunft der Stadt Würzburg handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche ( W )
- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung*
- Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet ( WA ) im Sinne des § 4 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- Gemäß Abs. 2 sind zulässig:
- 1 Wohngebäude
  - 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:
- 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - 3 Anlagen für Verwaltungen
  - 4 Gartenbaubetriebe
  - 5 Tankstellen
- *Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )*
- § 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein
- Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden ( sh. BauNVO § 19 )
- Gemäß § 17, Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen
- *Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )*
- § 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- 1,20
- Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind ( sh. BauNVO § 20 Abs. 2 )
- § 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Wertrelevante Geschossflächenzahl	BGF 1) Wohnhaus EG ( sh. Anlage ) = 129,42
	BGF 1) Wohnhaus OG ( sh. Anlage ) = 129,42
	BGF 1) Wohnhaus DG 129,42 x 0,75 = 97,07

---

**zusammen = 355,91**

Berechnung GFZ:  $355,91 \text{ m}^2 : 737 \text{ m}^2 = 0,483$

**WGFZ tatsächlich: ~ 0,48**

- Erforderliche Stellplätze Auf dem Grundstück sind drei KFZ-Abstellplätze bei 3 abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg, sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist

## 4.0 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart und Nutzung

1) Wohnhaus

Talseitig zweigeschossiges, hangseitige eingeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

2) Doppelgarage

Nicht unterkellerte, eingeschossige PKW-Garage ( zwei Einstellplätze ) mit Flachdach ( z.T. im Hang integriert )

- Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

**1) Wohnhaus:**

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: fünf Abstellräume, Heiz- u. Öllagerraum, Flur mit Dusche und WC, Heiz-, Hausanschluss- und Öllagerraum, Zwischenflur sowie Treppenraum zum EG

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: zentrale Diele/Flur, Zwischenflur mit Zugang zum Schlafzimmer mit Ankleide-, sowie Hauswirtschaftsraum, Bad, Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Speisekammer

Obergeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: zentrale Diele/Flur, Zwischenflur mit Zugang zum Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und WC, Bad, offener Wohn-/Essbereich, sowie Küche mit Speisekammer

Dachgeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: zentrale Diele Flur, Schlafzimmer, Bad, Wohnraum mit Kochnische u. Abstellkammer ( zusätzliche Abstellkammer außerhalb des Wohnungsabschlusses )

Erdgeschoss

**2) PKW-Garage:**

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: zwei baulich nicht getrennte PKW-Einstellplätze, Schleuse zum Wohnhaus ( von dort vermutlich Zugang zu Abstell-/Hausanschlussraum )

- *Geschosshöhen*  
nur 1) Wohnhaus

Kellergeschoss	: ~ 2,60 m
Erdgeschoss	: ~ 2,90 m
Obergeschoss	: ~ 2,90 m
Dachgeschoss	: ~ 2,50 m*
Spitzboden	: ~ 1,50 m**

\*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Zwischendecke

\*\*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First

*Anmerkung:*

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüberliegenden Geschosses ( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )

- *Lichte Raumhöhen*  
nur 1) Wohnhaus

Kellergeschoss	: ~ 2,40 m
Erdgeschoss	: ~ 2,60 m
Obergeschoss	: ~ 2,60 m
Dachgeschoss	: ~ 2,30 m*
Spitzboden	: ~ 1,20 m**

\*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Zwischendecke

\*\*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Sparren

*Anmerkung:*

Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen ( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )

- *Deckennutzlasten*

Statische Berechnungen und Nachweise wurden nicht eingesehen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend eine ausreichende Tragfähigkeit ( mindestens für Wohnzwecke ) aufweisen

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

## **4.2 Flächen und Massen**

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden amtlichen Unterlagen ( Eingabpläne aus dem Besitz der Stadt Würzburg ) durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maße sowie der Übereinstimmung der Darstellungen mit der Wirklichkeit, kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden ( u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbeurteilung )

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen und wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) ermittelt (Anlagen)

<b>1) Wohnhaus</b>	<u>WFL demnach:</u> <b>rd. 93 m<sup>2</sup> ( Wohnung Erdgeschoss )</b> <b>rd. 93 m<sup>2</sup> ( Wohnung Obergeschoss )</b> <b>rd. 38 m<sup>2</sup> ( Wohnung Dachgeschoss )</b>
- Nutzfläche ( NFL )	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 ( Berechnung der Netto-Grundfläche ) durchgeführt  Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 gehören
<b>1) Wohnhaus</b> <b>2) Garage</b>	<u>NFL demnach:</u> <b>rd. 105 m<sup>2</sup> ( Kellergeschoss )</b> <b>rd. 45 m<sup>2</sup></b>
- Brutto-Grundfläche ( BGF )	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes  Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert
<b>1) Wohnhaus</b> <b>2) Garage</b>	<u>BGF demnach:</u> <b>rd. 518 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 52 m<sup>2</sup></b>
- Brutto-Rauminhalt ( BRI )	Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen  Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen  Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005
<b>1) Wohnhaus</b> <b>2) Garage</b>	<u>BRI demnach:</u> <b>rd. 1 359 m<sup>3</sup></b> <b>rd. 131 m<sup>3</sup></b>
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen	<u>BGF/BRI:</u> 518 m <sup>2</sup> : 1359 m <sup>3</sup> = 0,38 (normal) <u>WFL/BRI:</u> 224 m <sup>2</sup> : 1359 m <sup>3</sup> = 0,16 (normal)
<b>1) Wohnhaus</b>	<u>WFL/BGF:</u> 224 m <sup>2</sup> : 518 m <sup>2</sup> = 0,43 (normal)
<b>2) Garage</b>	<u>BGF/BRI:</u> 52 m <sup>2</sup> : 131 m <sup>3</sup> = 0,40 (normal) <u>NFL/BRI:</u> 45 m <sup>2</sup> : 131 m <sup>3</sup> = 0,34 (normal) <u>NFL/BGF:</u> 45 m <sup>2</sup> : 52 m <sup>2</sup> = 0,87 (gut)

## 5.0 Baubeschreibung

### 5.1 Bauweise

- Allgemein
- Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge/Breite von weniger als 50 m auf



## 5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*
  - 1) **Wohnhaus** vermutlich 1979
  - 2) **Garage** vermutlich zwischen 1979 und 1980
  
- *Sanierung/Modernisierung*
  - 1) **Wohnhaus** Nicht feststellbar, vermutlich im Rahmen der Instandhaltung
  - 2) **Garage** Nicht feststellbar, vermutlich im Rahmen der Instandhaltung

## 5.3 Bautechnische Beschreibung

### **Vorbemerkung**

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 09.02.2021

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

Des Weiteren sind Aussagen über verdeckte u. nicht sichtbare Bauteile ( Fundamente, nicht sichtbare Konstruktionen u.ä. ) nur bedingt möglich, bzw. beruhen diese auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im entsprechenden Baujahr

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit wird jedoch -ohne Anspruch auf Richtigkeit- unterstellt

Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden ( soweit offensichtlich, von außen u. ohne Bauteileröffnung erkennbar ) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden

## 5.4 Bauausführung u. Ausstattung

### **1) Wohnhaus:**

- **Fundamente/Gründung** Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Keller-sohlplatte
  
- **Außenwände** Keller-Umfassungswände (zumindest erdberührt) vermutlich Stahlbeton-Massivwände, Geschossumfassungswände vermutlich Poroton-Ziegelmauerwerk
  
- **Innenwände** Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, Geschosswänden vermutlich HLZ-Mauerwerk
  
- **Decken**
  - Konstruktion Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken
  - Aufbau Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydritestrich
  - Untersichten Nicht feststellbar

<b>- Dach</b>	
Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich Nadelholz-Sparrendachstuhl
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren bzw. Polystyrol-Aufdachdämmung
Eindeckung	Nicht feststellbar, soweit erkennbar, Beton-Dachsteine
Rinnen u. Fallrohre	Nicht feststellbar, soweit erkennbar Kupferblech
<b>- Treppen</b>	Nicht feststellbar
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Größtenteils mineralische Putzflächen ( Spritz- bzw. Kellenwurfputz ), teilw. lasierte Holz-Boden-/Deckelschalung, Fensterbrüstungen usw. lasierte Profilholzverkleidung
innen	Nicht feststellbar
<b>- Fenster</b>	Soweit erkennbar, lasierte Holz-Isolierglasfenster, vermutlich mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen
<b>- Sonnenschutz</b>	Nicht feststellbar, vermutlich z.T. mechanische Kunststoff-Rollläden
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Nicht feststellbar
Innentüren	Nicht feststellbar
<b>- Fußböden</b>	Nicht feststellbar
<b>- Sanitär</b>	
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Bad u. Küche
Obergeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Bad, WC u. Küche
Dachgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Bad u. Küche
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Nicht feststellbar, vermutlich Gas- oder Öl-Zentralheizung
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
Heizkörper	Nicht feststellbar
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar
<b>- Installation</b>	
Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Kupferleitungen ( Zustand nicht beurteilbar )
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich Schwarzstahlleitungen ( Zustand nicht beurteilbar )
Abwasser	Nicht feststellbar, innerhalb des Gebäudes vermutlich Hochtemperaturrohre, außerhalb des Gebäudes vermutlich Kanal-Grund- oder Tonrohre ( Zustand nicht beurteilbar )
<b>- Elektro</b>	Nicht feststellbar, vermutlich jedoch funktionsfähige E-Installation, vermutlich den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend

( vermutlich Unterputz-Installation mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung )

**- Wärmeschutz**

Nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 1. Änderung von 1974 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 1. Heizungsanlagenverordnung von 1978 entsprechend

Insgesamt jedoch derzeit nur durchschnittlicher bzw. eher einfacher Wärmedämmstandard ( Fenster vermutlich aus der Bauzeit, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Heizung vermutlich ohne Brennwerttechnik usw. )

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar

Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt ( da die Zwangsversteigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich )

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich ( Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen)

**- Schallschutz**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, vermutlich jedoch Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden, im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 ( Schallschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend

**- Brandschutz**

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend ( Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder nicht möglich )

**- Nebengebäude**

Kurz-  
Baubeschreibung

**2) PKW-Garage**

Vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Stahlbeton-Massivwände ( talseitig mit Naturstein-Verkleidung ), Dach schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke ( = Flachdach ), vermutlich mit bituminöser Abdichtung, Boden Beton ( keine Tore )

**- Besondere Bauteile**

Keine erkennbar

**- Außenanlagen**

Garagenvorplatz vermutlich Beton-Verbundsteinpflaster, Untergeschoszugang Naturstein-Stützmauer sowie Natursteinstütze ( dazwischen verzinktes Stahltor ),

Einfriedung ansonsten teilw. einfacher Maschendrahtzaun u.ä., älterer Baumbewuchs, Büsche und Sträucher usw.

**- Belichtung und Belüftung**

Gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse bzw. allseitig natürlich belichtet und belüftet. Alle wesentlichen Räume befenstert, d.h. insgesamt keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische Baugestaltung**

Insgesamt nicht unangenehmer Baukörper, typische gestalterische Merkmale der 1970er bis 1980er Jahre, Fassade mit rel. hohem Pflegebedarf

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel und Bauschäden

**- Definition**

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung ( z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung ) bezeichnet werden

**- Vorhandene Baumängel und Bauschäden**

1) Wohnhaus

- Leichte Anstrichmängel an der Fassade ( insbesondere an den Putzflächen )

2) Garage

- Fehlende Garagentore

**- Tierischer Schädlingsbefall**

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven, Holzwespen o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben wie vor

2) Garage

**- Pflanzlicher Schädlingsbefall**

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben wie vor

2) Garage

**- Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe bzw. Baumaterialien (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben (Lasur der Holzteile jedoch nicht beurteilbar, eventuell lindan- oder PCP-haltig )

2) Garage	Keine Verdachtsmomente, Abdichtung der Dachhaut jedoch nicht beurteilbar ( eventuell Teer- bzw. PAK-haltig )
<b>- Bauunterhalt</b>	
1) Wohnhaus	Insgesamt nicht ungepflegt wirkender Baukörper, von leichten bzw. minimalen Pflegmängeln abgesehen, vermutlich altersgemäßer Normalzustand. Seit dem Ursprungsbaujahr vermutlich jedoch keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt
2) Garage	Wie vor

## **6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienwohnhaus ( voll unterkellert, talseitig zweigeschossig, hangseitig eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ) sowie um eine PKW-Doppelgarage ( nicht unterkellert, eingeschossig Flachdach ) im Würzburger Stadtbezirk Dürnbachtal bzw. dem dortigen Stadt-/Ortsteil Unterdürnbach

Insgesamt angenehme, ruhige Wohnlage am Ortsrand ( am Ende einer Sackgasse/Stichstraße ) mit Grundstücksübergang im Osten in land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen ). Die Entfernung zur eigentlichen Innen- bzw. Altstadt von Würzburg beträgt zwischen 6,5 und 7,5 Kilometern

Da eine Innenbesichtigung -trotz zwei anberaumter Ortstermine- durch den Miteigentümer und Bewohner des Anwesens nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand sowie dem Ausstattungsstandard nicht möglich. Von außen jedoch gepflegt und ständig instandgehalten wirkendes Gebäude ohne erkennbare Mängel- u. Schäden

Wohnung im Erd- u. Dachgeschoss vermutlich vermietet, Wohnung im Obergeschoss vermutlich vom Miteigentümer bzw. Antragsgegner selbst genutzt

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

Die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der sonstigen Umstände des Einzelfalls

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes und der aufstehenden Gebäude (siehe auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage, 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren allerdings an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Wertermittlungsobjekte

In diesem Fall ist das Ertrags- und/oder das Sachwertverfahren anzuwenden. Soll der Verkehrswert aus mehreren Verfahren abgeleitet werden ist dies gesondert zu begründen

#### **7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichsverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des Wertermittlungsobjektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen und eventuell bei standardisierten Wohngebäuden ( z.B. Reihenhäusern ) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

### **7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17 - 20 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Wertermittlungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken und Hotels

### **7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Wertermittlungsobjekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Es findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 - 20 ImmoWertV) zu überprüfen

### **7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall**

Wie bereits beschrieben, ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen ( siehe Punkt 7.1.1 )

Vorliegend zu bewerten ist ein Dreifamilienwohnhaus und eine Doppelgarage

Trotz drei abgeschlossener Wohneinheiten, sind die Gebäude nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien

Derartige Immobilien werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt bzw. der Eigennutz steht bei Erwerb im Vordergrund, d.h. die Verkehrswertfindung hat sich auf die Anwendung des unter Punkt 7.1.4 beschriebenen Sachwertverfahrens nach den §§ 21 – 23 ImmoWertV zu stützen

Lediglich zu Vergleichszwecken u. zur Plausibilitätsprüfung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV durchgeführt

### **7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl**

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- und Nachfragesituation bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen und durch entsprechende Zu- und Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen

Allerdings spiegeln beim Ertragswertverfahren prinzipiell bereits sowohl die angesetzte Miete als auch der gewählte Liegenschaftszinssatz die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass bei diesem Verfahren eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann

## 7.2 Bodenwertermittlung

### 7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen ist es erforderlich, auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

### 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg ( Stand 31.12.2018 ) nennt für die Bodenrichtwertzone 40002 (betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes) ein erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 240,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land innerhalb des Richtwertgebietes mit Wohnnutzung bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,55

Die tatsächliche Grundstücksausnutzung bzw. die tatsächliche wertrelevante Wohngeschossflächenzahl beträgt jedoch etwa das 0,48-fache der Grundstücksgröße ( sh. Berechnung Seite 21 des Gutachtens ). Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksausnutzung des 0,55-fachen der Grundstücksgröße

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich ( sh. hierzu WertR 06 Anlage 11 ). Bei einer WGFZ des Wertermittlungsobjektes ( 0,48 ) und einer GFZ des Vergleichsobjektes ( 0,55 ) ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,945 genannt ( interpoliert aus den Koeffizienten für eine GFZ von 0,40 und 0,50 bzw. 0,50 und 0,60 )

**Bodenwert bei WGFZ 0,48 demnach: 240.- € x 0,945 = 226,80 €/m<sup>2</sup>/rd. 227.- €/m<sup>2</sup>**

Eine weitergehende Anpassung des Bodenwertes mittels Bodenwertindizes ist nicht erforderlich bzw. wurden vom Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Ende 2018 und dem Wertermittlungstichtag durchgeführt

### 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der durchschnittliche, angepasste Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone 40002 mit 227.- €/m<sup>2</sup> ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der Erschließung ist in diesem Richtwert bereits inkludiert

#### **Bodenwert ( Fl. Nr. 522/3 ) demnach ( zum 09.02.2021 ):**

Bodenwert lt. Richtwertkarte ( angepasst an tat. WGFZ )	:	227,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	737,00 m <sup>2</sup>
=		=
<b>Gesamtbodenwert ( ebf. )</b>	<b>:</b>	<b>167 299,00 €</b>

## 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Bodenwert Fl. Nr. 522/3 ( zum 09.02.2021 ):</b>	<b>167 299.- ( ebf.* )</b>
--	----------------------------

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

## 7.3 Sachwert

### 7.3.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Sachwertes sind der Wert der baulichen Anlage, wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, der Wert der sonstigen Anlagen u. der Bodenwert, der getrennt von den Herstellungswerten zu ermitteln ist

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

### 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche ( in Anlehnung an DIN 277/2005 )

#### Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF ( m <sup>2</sup> )	sh. Seiten
522/3	1) Wohnhaus 2) Garage	518 m <sup>2</sup> 52 m <sup>2</sup>	23 u. 47 23 u. 48

### 7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

Die Normalherstellungskosten 2000 ( NHK 2000 ) werden den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen vom 1. Dezember 2001 entnommen

Diese sind abhängig vom Gebäudetyp, dem Baujahr u. dem Ausstattungsstandard

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m <sup>2</sup>
522/3	1) Wohnhaus 2) Garage	1.11 28.1-29 (Anhang)	mittel - gehoben -----	712.- 300.-

\*) angenähert

### 7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
522/3	1) Wohnhaus 2) Garage	16 % 10 - 12 %	16 % 11 %



### 7.3.5 Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 sieht Korrekturen für die einzelnen Einflussgrößen in Form von Korrekturfaktoren vor. Diese werden in Abhängigkeit des Bundeslandes, der Ortsgröße u. der Konjunktur bzw. der Marktlage veranschlagt

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich. Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland ( Bayern )	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße ( ~ 128.000 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,99
Korrekturfaktor Marktlage ( sehr gut )	0,90 – 1,10	gewählt	1,10
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>1,14</b>

### 7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ( Februar 2021 ) muss berücksichtigt werden

Dies vollzieht sich mittels des vom statistisches Bundesamtes ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude ( sh. Fachserie 17, Reihe 4 )

Der entsprechende Faktor ( Stand November 2020 ) ist dort mit 149,30 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 49,30 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $149,30 : 100 = 1,493$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>1,493</b>
--	--------------

### 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- |             |                    |                      |
|-------------|--------------------|----------------------|
| 1) Wohnhaus | : 80 bis 100 Jahre | ( gewählt 90 Jahre ) |
| 2) Garage   | : 60 bis 70 Jahre  | ( gewählt 65 Jahre ) |

Der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist nun das tatsächliche Gebäudealter gegenüberzustellen u. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters zu bilden:

- |             |                           |               |
|-------------|---------------------------|---------------|
| 1) Wohnhaus | : 90 Jahre – 42** Jahre = | RND: 48 Jahre |
| 2) Garage   | : 65 Jahre – 42** Jahre = | RND: 23 Jahre |

\*\* ) 1979 als Ursprungsbaujahr angenommen

<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus</b>	<b>48 Jahre ( bei GND 90 Jahre )</b>
--	--------------------------------------

<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage</b>	<b>23 Jahre ( bei GND 65 Jahre )</b>
--	--------------------------------------

### 7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige ( z.B. lineare Wertminderung ) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde ( z.B. die Wertminderung nach „Ross“ ) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen ( sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV ). Die beiden, bereits erwähnten Verfahren ( nach „Ross“ bzw. „linear“ ) sind in der WertR ( Anlage 8a u. 8b ) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt ( Flug eines Haubitzeneschützes ). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross´schen“ Abschreibung oftmals hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen, entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell. Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiven Alter dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

#### Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
522/3	1) Wohnhaus	42	-----	90	-----	46,67 %
	2) Garage	42	-----	65	-----	64,62 %

### 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden gemäß § 6 Abs. 5 ImmoWertV

Grundsätzlich sind festgestellte Baumängel u. Bauschäden vom Herstellungswert des Gebäudes, soweit sie nicht bereits bei der Abschreibung berücksichtigt sind in Abzug zu bringen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern ( „neu für alt“ ) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden

Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen ( falls vorhanden )

Nach üblicher Verkehrsauffassung wird entsprechend des Alters und der Art der Bauteile niemand von einer mangel- bzw. schadensfreien Situation ausgehen. Im vorliegenden Bewertungsfalle ist ein entsprechender Abzug nur für derartige Mängel- u. Schäden vorzunehmen, die von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen werden und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden

Im vorliegenden Bewertungsfalle erscheint die Immobilie gepflegt, bzw. sind von außen keine Mängel- und Schäden erkennbar, bzw. ist davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Mängel- u. Schäden in den angewendeten Berechnungsparametern ( insbesondere im Abschreibungsdivisor ) berücksichtigt sind ( ohne Anspruch auf Richtigkeit ). Ein entsprechender Abzug erfolgt -im sachverständigen Ermessen- daher nicht

### **7.3.10 Außenanlagen**

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert mit erfasst sind, sind diese gesondert zu berücksichtigen. In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Herstellungskosten

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben ( sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1.791, Randnummer 33 )

Insbesondere, da die Außenanlagen anderen Wertminderungen wegen Alters unterliegen als die sonstigen baulichen Anlagen bzw. die vorhandenen Außenanlagen in keinem erkennbaren Verhältnis zum Gebäude-Sachwert stehen, halte ich eine Berücksichtigung nach Erfahrungssätzen -als Zeitwert zum Stichtag- für praktikabel u. angemessen

### **7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Weist das Bewertungsobjekt besonders u veranschlagende Bauteile auf, die nicht in den Ansätzen der Brutto-Grundfläche berücksichtigt sind und den wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes erhöhen, so sind diese Bauteile zu kalkulieren und zu den Normalherstellungskosten -abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2000- zu addieren

In Betracht kommen beispielsweise Bauteile die nach DIN 277/2005 innerhalb der Bereiche „C“ ( z.B. auskragende Balkone u.ä. ) liegen

Trägt das besonders zu veranschlagende Bauteil jedoch nicht zum wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes bei, so ist dieses, trotz eventuell hoher Gestehungskosten nicht zu berücksichtigen ( z.B. gestalterische Vorsprünge u.ä. )

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Bauteile jedoch nicht vorhanden bzw. von außen nicht erkennbar

### **7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen**

Hierbei handelt es sich im gewerblichen Bereich um Anlagen u. Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind ( z.B. Schankanlagen, Back-, Koch-, Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- u. Förderanlagen u.ä. )

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Anlagen jedoch nicht vorhanden bzw. nicht zu berücksichtigen

### **7.3.13 Mehrwertsteuer**

Über die Frage ob die Mehrwertsteuer bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden muss oder nicht, besteht in der Fachwelt unterschiedliche Auffassung

Ein Teil der Sachverständigen ist der Meinung, dass es zwei Teilmärkte gibt, nämlich einerseits der Teilmarkt der optierenden Personen, für die die Mehrwertsteuer nur einen Durchlaufposten darstellt und für die das „Wertniveau“ nicht brutto ( einschließlich Mehrwertsteuer ), sondern „netto“ ( also ohne Mehrwertsteuer ) zu sehen ist, und andererseits den Teilmarkt der Endverbraucher, für die alle Preise Bruttopreise ( einschließlich Mehrwertsteuer ) sind und für die das Wertniveau „brutto“ besteht

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle. Im Verkehrswert ist die MwSt. rechnerisch nicht enthalten Sie ist auch nicht aus dem Kaufpreis abzugsfähig

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nichtberücksichtigung der Mehrwertsteuer. Letztlich ist aber als Verkehrswert der „übliche“ Kaufpreis zu ermitteln. Er lässt sich bekanntlich nur durch Preisvergleich am Markt ermitteln. Ist der „übliche“ Preis bekannt, reduziert sich das MwSt.-Problem lediglich auf die Marktanpassung

Wird normalerweise ein Marktanpassungsabschlag vom Grundstückssachwert vorgenommen, wäre er bei Ansatz von Herstellungskosten einschließlich MwSt. lediglich höher anzurechnen, als bei Ansatz der Herstellungskosten ohne MwSt.

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 )	m <sup>2</sup>	518 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31 )	€	712.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	368 816.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 )		1,14
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	420 450.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 16 % aus 420 450.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 31 )	€	67 272.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	487 722.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32 )		1,493
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	728 169.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 33 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	728 169.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 46,67 % aus 728 169.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33 )	€	339 836.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>388 333.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 388 333.- : 1 359 m<sup>3</sup> = 285.-

### 7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 )	m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31 )	€	300.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	15 600.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 )		1,14
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	17 784.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 11 % aus 17 784.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 31 )	€	1 956.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten</b>		€	19 740.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32 )		1,493
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag</b>		€	29 472.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 33 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	29 472.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 64,62 % aus 29 472.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33 )	€	19 045.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>10 427.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 10 427.- : 131 m<sup>3</sup> = 80.-

#### Wert der Außenanlagen ( Zeitwert zum Stichtag )

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	}	5 % des Gebäude- Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T usw. )	€		
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€		
- Stützwände/Einfassungen	€		
- Einfriedungen/Freitreppen	€		
- Sonstiges	€		
<b>zusammen</b>		↓	€ <u>19 938.-</u>

**Wert des Zubehörs**  
( Zeitwert zum Stichtag ) € -----

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 34 Pkt. 7.3.11 € -----

**Wert der sonstigen Anlagen** € -----

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 31 ) € 167 299.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

1) Wohnhaus ( sh. Seite 36 Pkt. 7.4.1 ) € 388 333.-

2) Garage ( sh. Seite 37 Pkt. 7.4.2 ) € 10 427.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 37 ) € 19 938.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € -----

Wert des **Zubehörs** ( sh. oben ) € -----

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 418 698.-

**Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes** € **585 997.-**

**Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag** € **586 000.-**

**7.5 Ertragswert**

**7.5.1 Vorbemerkungen**

Die wesentlichen Bestandteile des Ertragswertverfahrens sind der Rohertrag, bzw. der Reinertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Liegenschaftszinssatz, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, der Bodenwert sowie eventuell vorhandene, wertbeeinflussende Faktoren

**7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren**

Generell ist der Bodenwert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Größe, die nur bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit der gebotenen Genauigkeit eingeführt werden muss

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht, d.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren ( Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert ) anwendbar. Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert ( ohne Kapitalisierung ) betrachtet werden

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 31 Pkt. 7.2.4

**Bodenwert Fl. Nr. 522/3 demnach ( zum 09.02.2021 )**

**: 167 299.- €**

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung ( WoFIV ) 2004

Ebenso stellt das auf dem Grundstück vorhandene Garagengebäude eine vermietbare Flächen dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

Allgemein gesprochen, handelt es sich um die nachhaltig erzielbaren bzw. ortsüblich vergleichbaren Mieterträge, bezogen auf einen Quadratmeter, multipliziert mit der vermietbaren Fläche, bezogen auf ein Jahr ( ordnungsgemäße Bewirtschaftung u. zulässige Nutzung unterstellt ). Zusätzliche Einnahmen aus dem Grundstück ( z.B. Stellplätze, Untervermietungen usw. ) sind ebenfalls zu berücksichtigen

Die Wohnung im Erd- u. Dachgeschoss ist vermutlich vermietet ( Aussagen zum Mietverhältnis sind jedoch nicht möglich ), die Wohnung im Obergeschoss ist vermutlich vom Grundstücksmiteigentümer bzw. Antragsgegner selbst genutzt

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen. Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen ( angelehnt an den Marktbericht der Fa. Reinhard Immobilienmarketing für das 2. Halbjahr 2020 für den Landkreis Würzburg )

Für Mietobjekte mit mittlerem Wohnwert ( Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet ), wird dort ein Mietwert von 9,50 € je Quadratmeter und Monat ( netto/kalt ) genannt

Für die beiden Stellplätze in der Garage sind pauschal 40.- € je Monat und Stellplatz ortsüblich, für den Stellplatz im Freien sind pauschal 20.- € je Monat ortsüblich

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
Wohnung Erdgeschoss	93 m <sup>2</sup>	9,50	883,50	10 602,00
Wohnung Obergeschoss	93 m <sup>2</sup>	9,50	883,50	10 602,00
Wohnung Dachgeschoss	38 m <sup>2</sup>	9,50	361,00	4 332,00
Garagenstellplatz links	-----	pauschal	40,00	480,00
Garagenstellplatz rechts	-----	pauschal	40,00	480,00
Stellplatz im Freien	-----	pauschal	20,00	240,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>2 228,00</b>	<b>26 736,00</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>26 736,00</b>

### 7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes od. der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Sie umfassen im Einzelnen:



- Abschreibung

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen ( bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung im Ertragsvervielfältiger bzw. Rentenbarwertfaktor enthalten )

- Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte u. Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses u. der Geschäftsführung

- Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung u. Witterungseinwirkung entstehenden baulichen od. sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum geschaffen wird

- Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten u. Pachten, Vergütungen u. Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung

### **7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten**

Auswahl der Abschreibung:

Da die Abschreibung indirekt im Barwertfaktor enthalten ist, wird diese bei den Bewirtschaftungskosten nicht gesondert berücksichtigt

Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit ein Betrag von 4 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens 298,41 € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 38,92 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **3,63 %**

<b>Gewählte Verwaltungskosten:</b>	<b>4 % des Rohertrages</b>
------------------------------------	----------------------------

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 15 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 14,21 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,36 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 88,23 € ( inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **11,43 %**

<b>Gewählte Instandhaltungskosten:</b>	<b>13 % des Rohertrages</b>
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur ( Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117 ) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

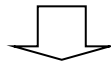
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 535.- € jährlich angespart

Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um ein Prozent höheren Betrag. Im Übrigen müssen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Prozentsätze nicht zwingend für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden

<b>Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:</b>	<b>3 % des Rohertrages</b>
---	----------------------------



<b>Gesamt-BWK demnach:</b>	<b>( 4 % + 13 % + 3 % ) = 20 %</b>
----------------------------	------------------------------------

### **7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV**

Hierbei handelt es sich lediglich um den Jahresrohertrag im Sinne des § 18 ImmoWertV, vermindert um die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 19 ImmoWertV

### **7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt, marktüblich verzinst wird

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 976, Rd. Nr. 22 bzw. gemäß WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 30 Abb. 12 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für vergleichbare Immobilien ( Mietwohngrundstücke ) außerhalb des ländlich geprägten Bereichs , wird dort ein Zinssatz zwischen 4,00 und 5,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau, abzüglich ein Prozent für sachgerecht bzw. angemessen ( u.a. wegen des historisch niedrigen Kapitalmarktzinssatzes sowie der generell hohen Immobiliennachfrage )

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>3,00 %</b>
---	---------------

#### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 32 Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach: 1) Wohnhaus + 2) Garage</b>	<b>47 Jahre*</b>
--	------------------

*\*) gewichtet nach Mietertragsanteil ( ~ 96 % Wohnhaus, ~ 4 % Garage )*

#### **7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages**

Der Barwert des Jahresreinertrages ergibt sich rechnerisch aus der Subtraktion des Jahresreinertrages um den Bodenwertverzinsungsbetrag

#### **7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV**

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes

Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV § 20 tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

<b>Vervielfältiger bei 47 J. RND u. 3,00 % LZ:</b>	<b>25,02</b>
--	--------------

#### **7.5.13 Baumängel u. Bauschäden**

sh. Seite 33 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden demnach:</b>	<b>-----</b>
---	--------------

## 7.6 Ertragswertberechnung: 1) Wohnhaus + 2) Garage

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 39 )	€	=	26 736.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 20 % aus 26 736.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 41 )	€	-	5 347.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 40 )	€	=	21 389.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 3,00 % aus 167 299.- )	sh. Pkt. 7.5.9 ( Seite 42 )	€	-	5 019.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 41 )	€	=	16 370.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 42 )		x	25,02
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	409 577.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 42 )	€	-	-----
+				
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 31 )	€	+	167 299.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	576 876.-
=				
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>€</b>		<b>577 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von:  
( 577 000.- : 224 m<sup>2</sup> ) : 2 576.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:  
( 577 000.- : 26 736.- ) : 21,58

## 8.0 Verkehrswert

### 8.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

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

**Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind**

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Sachwert</b>	<b>Fl. Nr. 522/3 ( sh. Seite 38 )</b>	<b>: 586 000.- €</b>
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>	<b>Fl. Nr. 522/3 ( sh. Seite 43 )</b>	<b>: 577 000.- €</b>

### **8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das auf den Seiten 36 bis 38 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 29 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt, im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert

### **8.4 Marktanpassung**

Wegen der guten Wohnlage, der hohen Nachfrage nach derartigen Immobilien, bei gleichzeitig geringem Angebot, wegen des historisch niedrigen Kapitalmarktzinssatzes und der damit verbundenen Flucht in Sachwerte, halte ich einen Marktanpassungszuschlag von 64.000.- € ( das entspricht rd. rd. 11 % ) für erforderlich

Verkehrswert demnach: 586.000.- € + 64.000.- € = **650.000.- €**

### **8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )**

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 09.02.2021 ) ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Unterdürrbach, Fl. Nr. 522/3                      650 000.- €**

*( in Worten: sechshundertfünfzigtausend Euro )*

*Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis*

Üchtelhausen/Zell, 23.03.2021

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

Einheit: 1) Wohnhaus ( Wohnung EG )

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Diele	4,885	x	2,47				12,07
	+ 1,685	x	0,375				0,63
Flur	1,875	x	1,01				1,89
Wohnzimmer	6,26	x	4,385	1,25	x	1,125	26,04
Esszimmer	3,01	x	2,71				8,16
Küche	4,51	x	2,26				10,19
Speisekammer	1,885	x	1,01				1,90
Bad	2,76	x	2,26				6,24
	+ 1,335	x	0,375				0,50
HW-Raum	3,885	x	1,635				6,35
	+ 2,26	x	2,125	0,50	x	0,60	4,50
Schlafzimmer	6,01	x	2,01				12,08
	+ 3,135	x	1,75				5,49
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>96,04</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							2,88
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>93,16</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>93,00</b>

Einheit: 1) Wohnhaus ( Wohnung OG )

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Diele	4,885	x	2,47				12,07
	+ 1,685	x	0,375				0,63
Flur	1,875	x	1,01				1,89
Wohnzimmer	6,26	x	4,385	1,25	x	1,125	26,04
Esszimmer	3,01	x	2,71				8,16
Küche	4,51	x	2,26				10,19
Speisekammer	1,885	x	1,01				1,90
Bad	2,76	x	2,26				6,24
	+ 1,335	x	0,375				0,50
Schlafzimmer	3,885	x	3,76	0,60	x	0,50	14,31
WC	1,885	x	1,01				1,90
Kinderzimmer	3,76	x	3,135				11,79
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>95,62</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							2,87
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>92,75</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>93,00</b>

**Einheit: 1) Wohnhaus ( Wohnung DG )**

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Flur	2,76	x	1,51				4,17
	+ 1,96	x	1,26	1,26	x 0,15	x ½	2,38
Dusche	2,885	x	0,885	1,30	x 0,885	x ½	1,97
	+ 1,50	x	1,125 x ½				0,84
Kinderzimmer	3,70	x	3,01	3,70	x 0,55	x ½	
	- 0,60	x	0,50				9,82
Studio	5,01	x	1,51				7,57
	+ 5,635	x	2,75	5,635	x 1,00	x ½	
	- 1,80	x	0,115				12,47
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>39,22</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							<b>1,18</b>
<i>( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )</i>							
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>38,04</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>38,00</b>

**9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche ( nach DIN 277/2005 )**

Gebäude: 1) Wohnhaus ( Kellergeschoss )							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Flur	3,93	x	2,135			8,39	
	+ 1,20	x	1,50			1,80	
Zwischenflur	1,01	x	1,40			1,41	
Hausanschlüsse	1,01	x	2,20				2,22
Obstkeller	3,135	x	3,76		11,79		
Treppenhaus	3,51	x	2,635			9,25	
Vorratsraum	4,385	x	3,01		13,20		
Keller 1	4,385	x	3,135		13,75		
Keller 2	2,47	x	4,51		11,14		
Geräteraum	2,26	x	4,51		10,19		
Dusche	1,01	x	1,01		1,02		
WC	1,675	x	1,01		1,69		
Heizraum	3,885	x	1,885				7,32
Öllagerraum	3,885	x	3,01				11,69
<b>Summe</b>					<b>62,78</b>	<b>20,85</b>	<b>21,23</b>
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>104,86 m<sup>2</sup>/rd. 105,00 m<sup>2</sup></b>			

<b>Gebäude: 2) PKW-Garage</b>							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Garage	6,00	x	6,00		36,00		
Schleuse	1,50	x	1,50			2,25	
Hausanschr.	3,45	x	1,50				5,18
Mülltonnen	1,50	x	0,80		1,20		
<b>Summe</b>					<b>37,20</b>	<b>2,25</b>	<b>5,18</b>
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>44,63 m<sup>2</sup>/rd. 45,00 m<sup>2</sup></b>			

### 9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche ( nach DIN 277/2005 )

<b>Gebäude: 1) Wohnhaus</b>									
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene					
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>	
Kellergeschoss	10,945	x	13,735	129,42					
	+	1,375	x						0,25
	-	1,25	x						5,145
	-	0,875	x						5,75
	-	3,76	x						1,96
	-	2,875	x						0,845
Erdgeschoss	10,945	x	13,735	129,42					
	+	1,375	x						0,25
	-	1,25	x						5,145
	-	0,875	x						5,75
	-	3,76	x						1,96
	-	2,875	x						0,845
Obergeschoss	10,945	x	13,735		129,42				
	+	1,375	x						0,25
	-	1,25	x						5,145
	-	0,875	x						5,75
	-	3,76	x						1,96
	-	2,875	x						0,845
Dachgeschoss	10,945	x	13,735			129,42		129,42	
	+	1,375	x						0,25
	-	1,25	x						5,145
	-	0,875	x						5,75
	-	3,76	x						1,96
	-	2,875	x						0,845
<b>Summe</b>				<b>129,42</b>	<b>129,42</b>	<b>129,42</b>		<b>129,42</b>	
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>517,68 m<sup>2</sup>/rd. 518,00 m<sup>2</sup></b>					



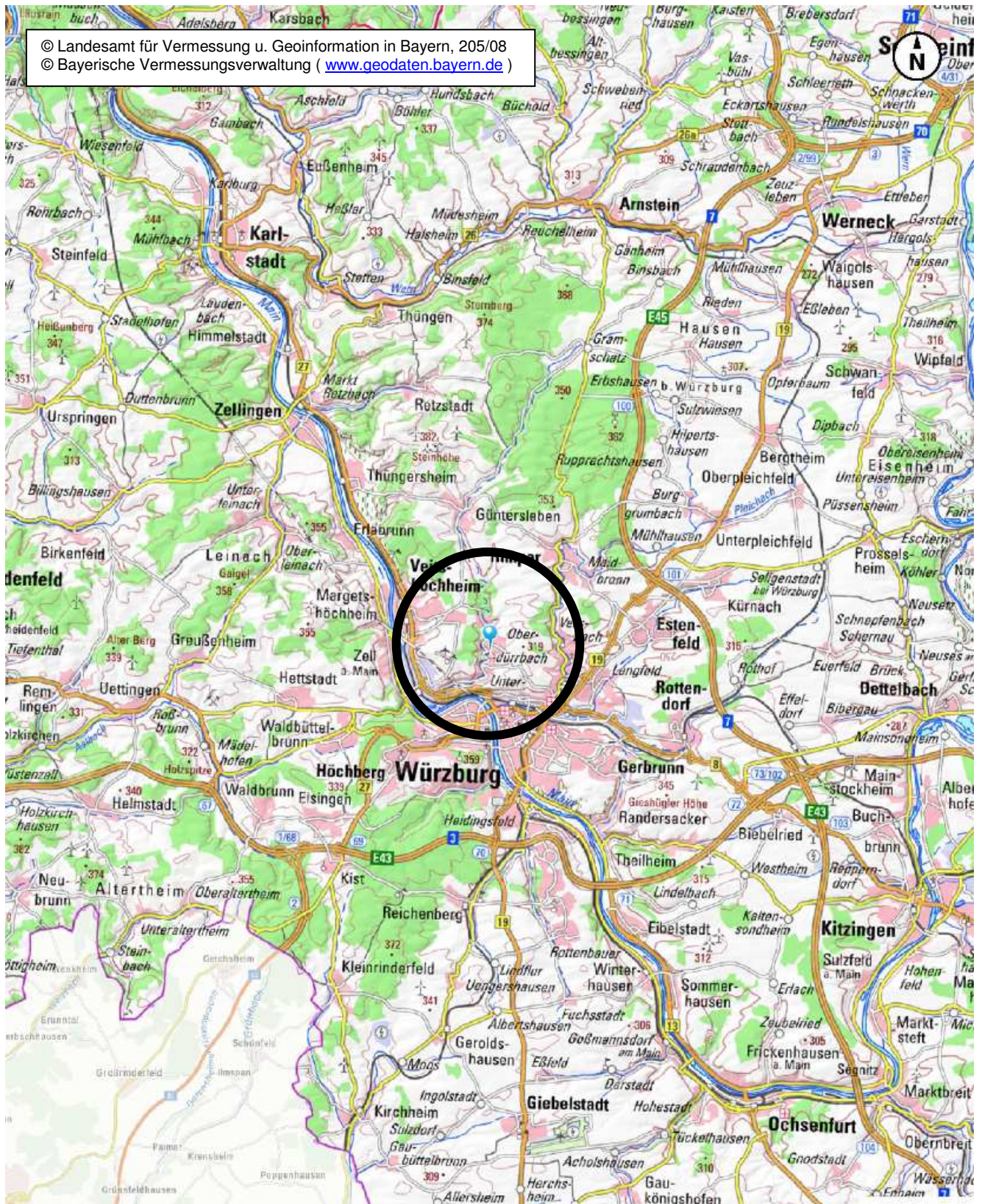
Gebäude: 2) PKW-Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,00	x	6,50		52,00			
<b>Summe</b>					<b>52,00</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>52,00 m<sup>2</sup>/rd. 52,00 m<sup>2</sup></b>				

#### 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes ( nach DIN 277/2005 )

Gebäude: 1) Wohnhaus ( überschlägig )				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m <sup>2</sup>	x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
Kellergeschoss	129,42	x	2,70	349,43
Erdgeschoss	129,42	x	2,90	375,32
Obergeschoss	129,42	x	2,90	375,32
Dachgeschoss	129,42	x	4,00 x 1/2	258,84
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>1 358,91</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>1 359,00</b>

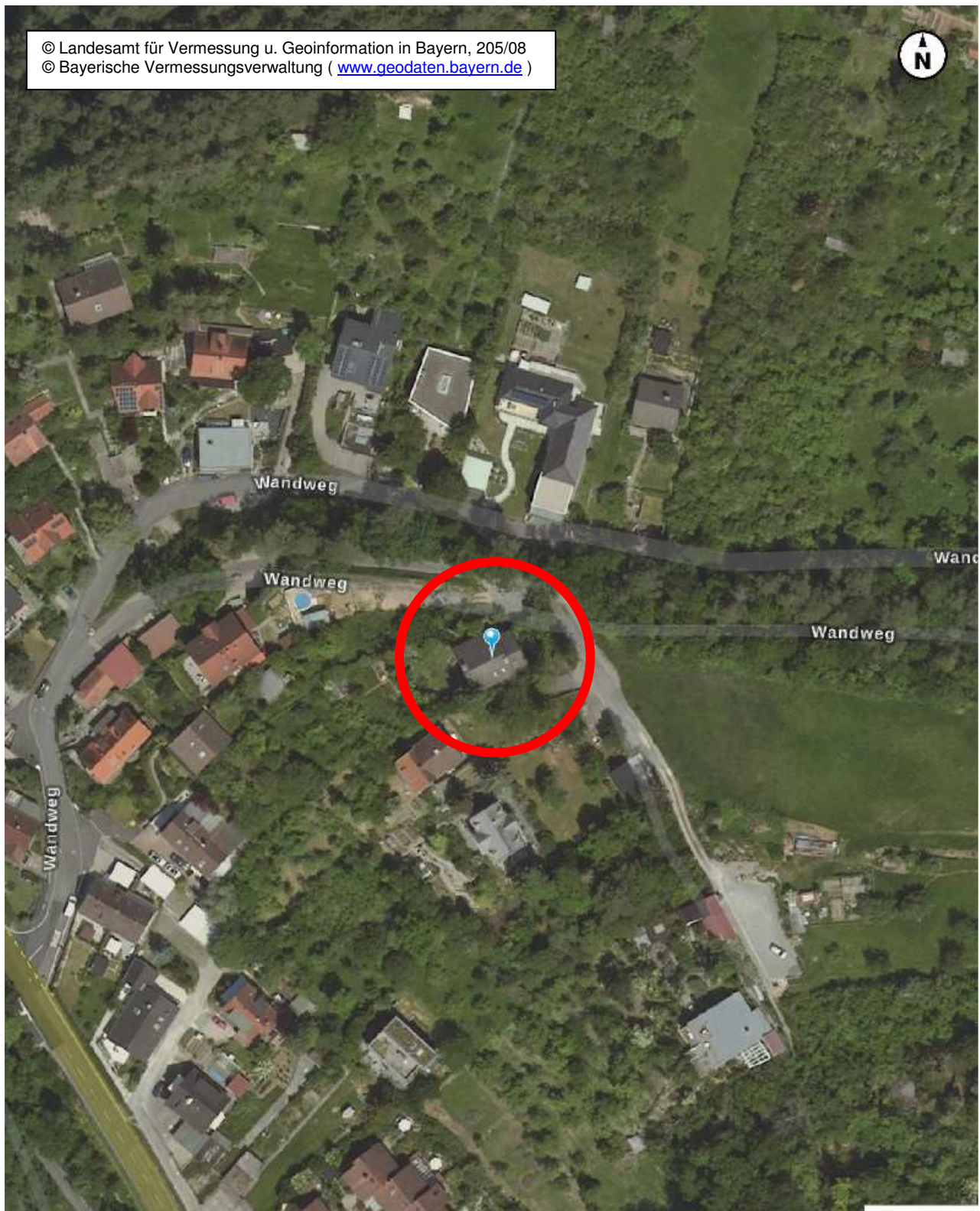
Gebäude: 2) Garage ( überschlägig )				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m <sup>2</sup>	x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	52,00	x	2,52	131,04
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>131,04</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>131,00</b>

## 9.5 Straßenkarte



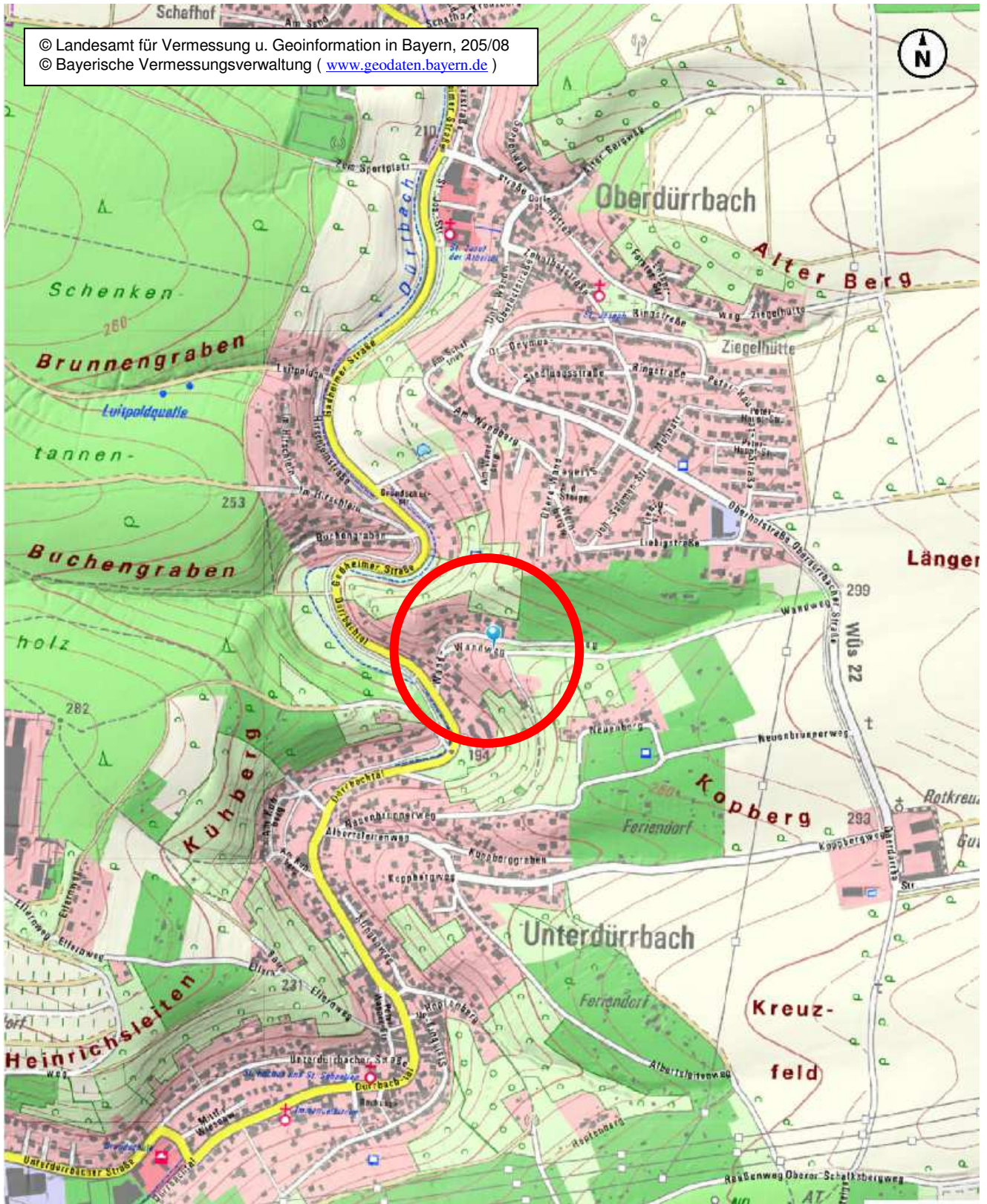


## 9.6 Luftbild



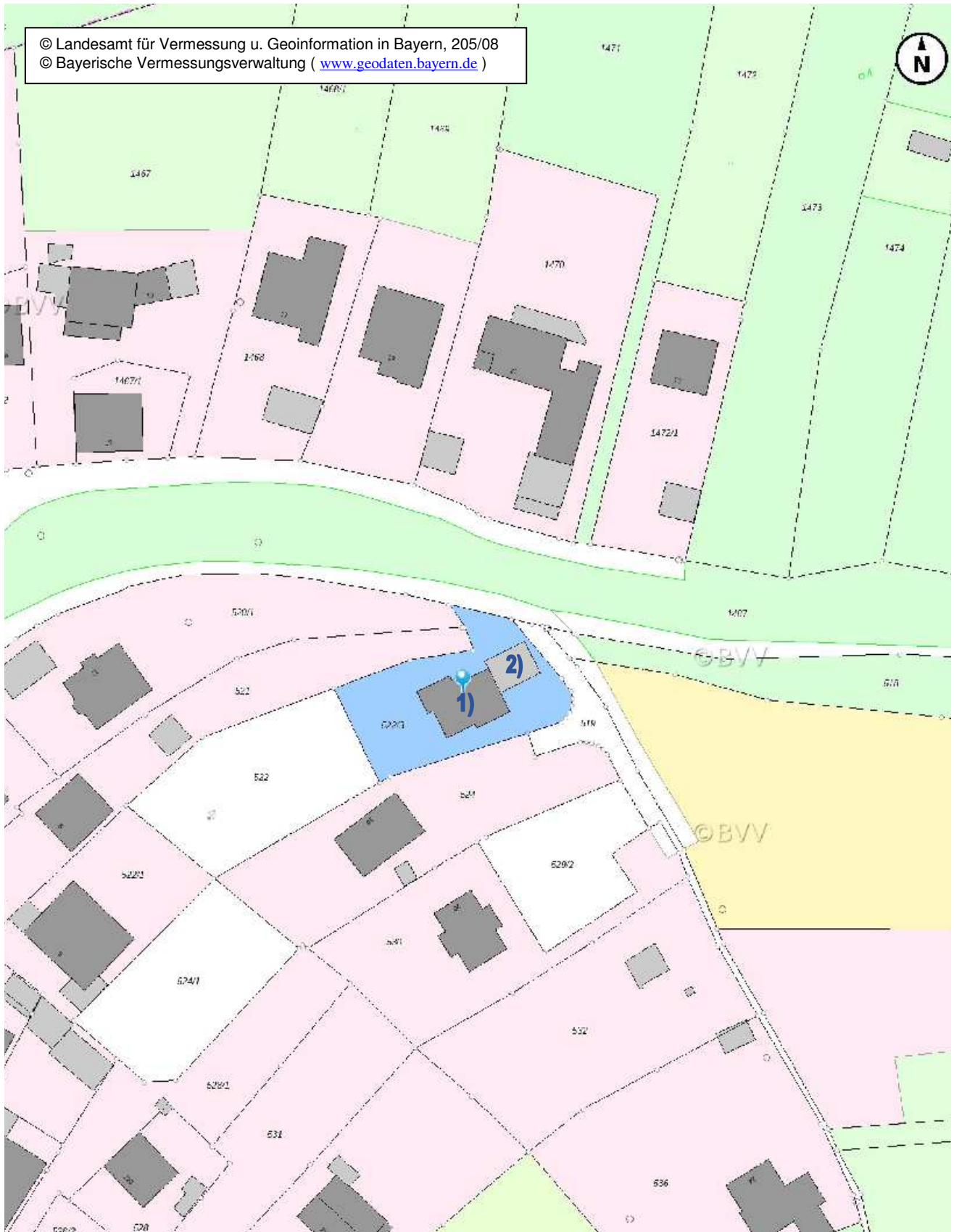


## 9.7 Ortsplan

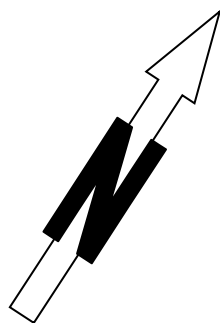
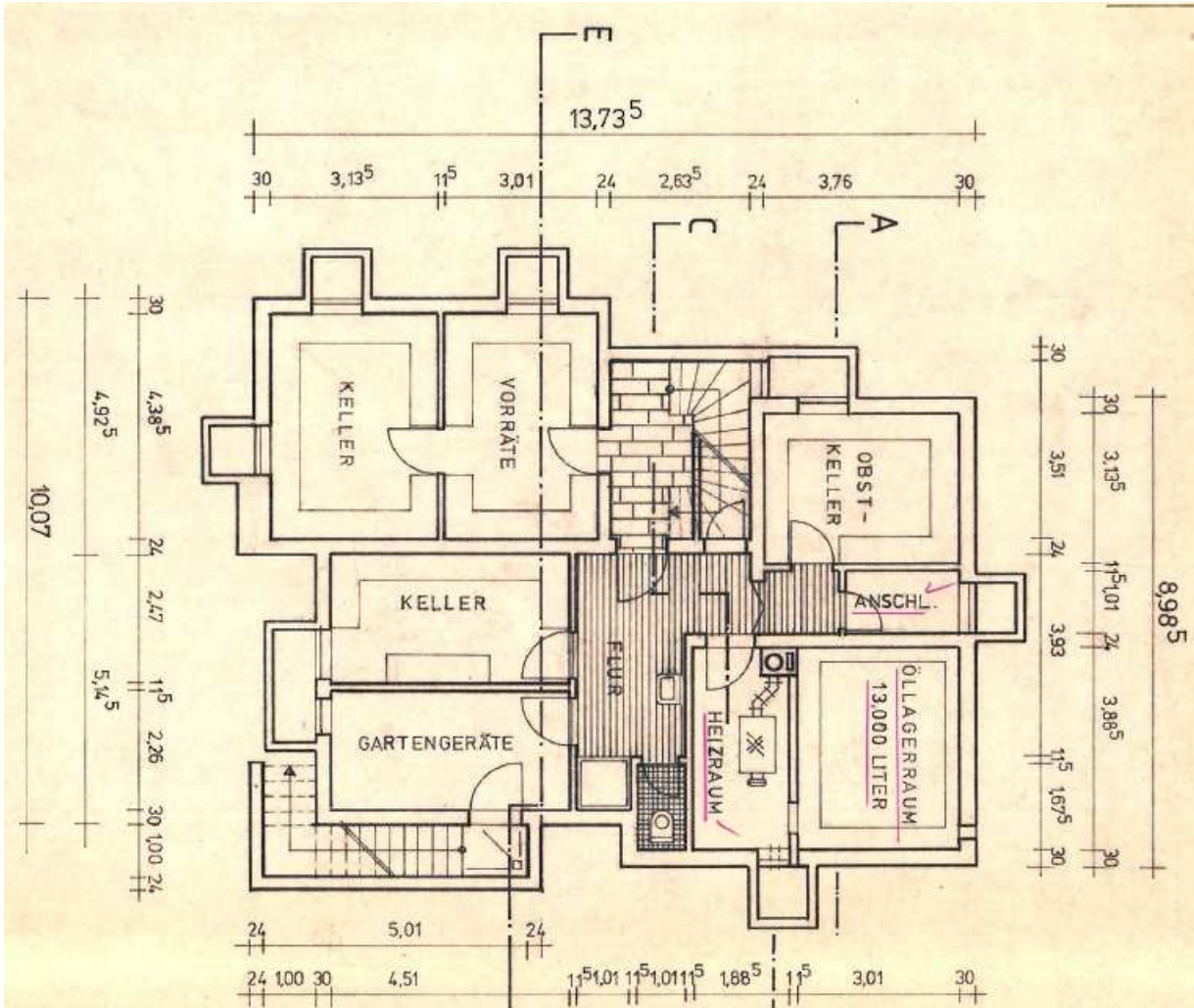




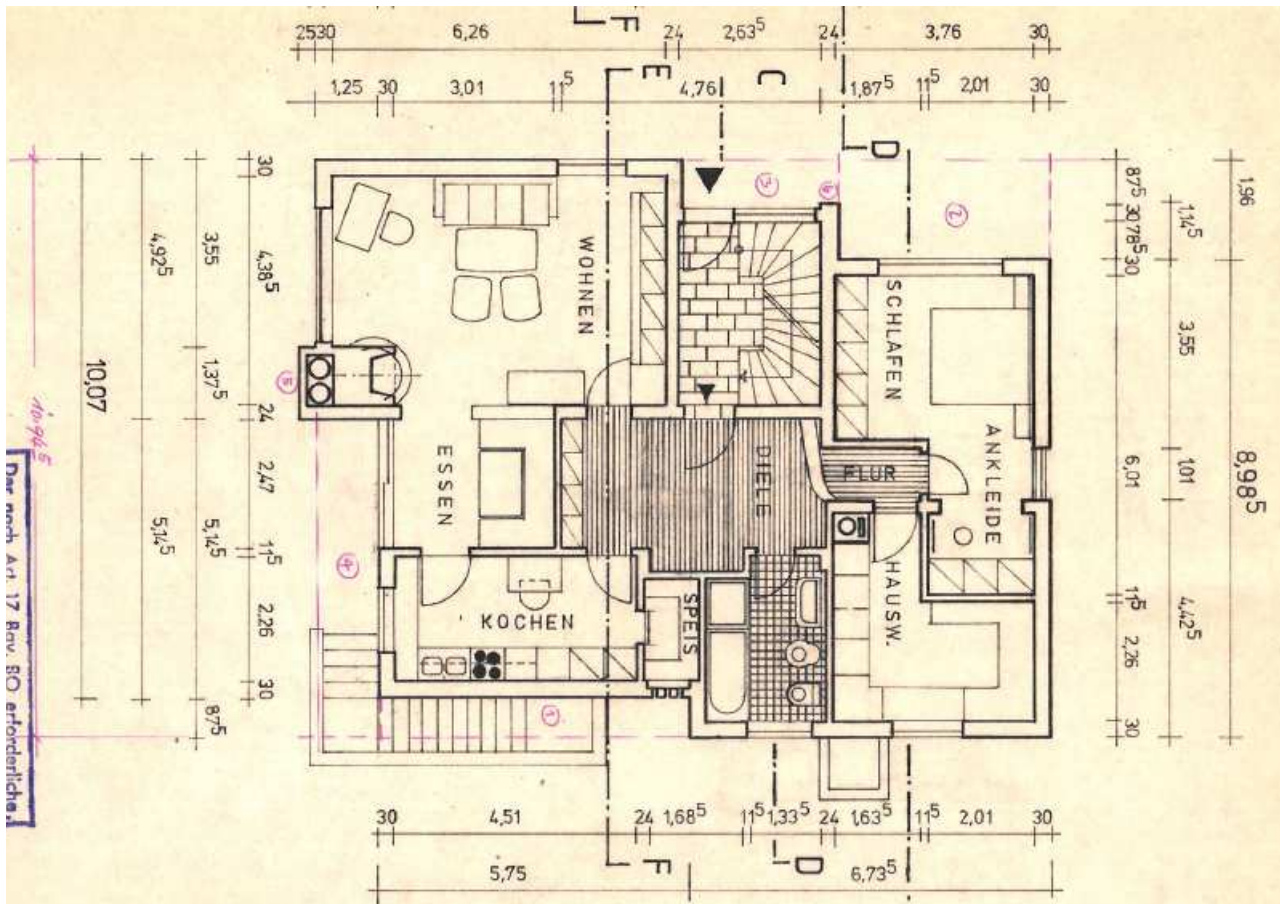
### 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )



**9.9 Eingabepläne verkleinert aus M 1 : 100: 1) Wohnhaus ( Grundriss Kellergeschoss )**

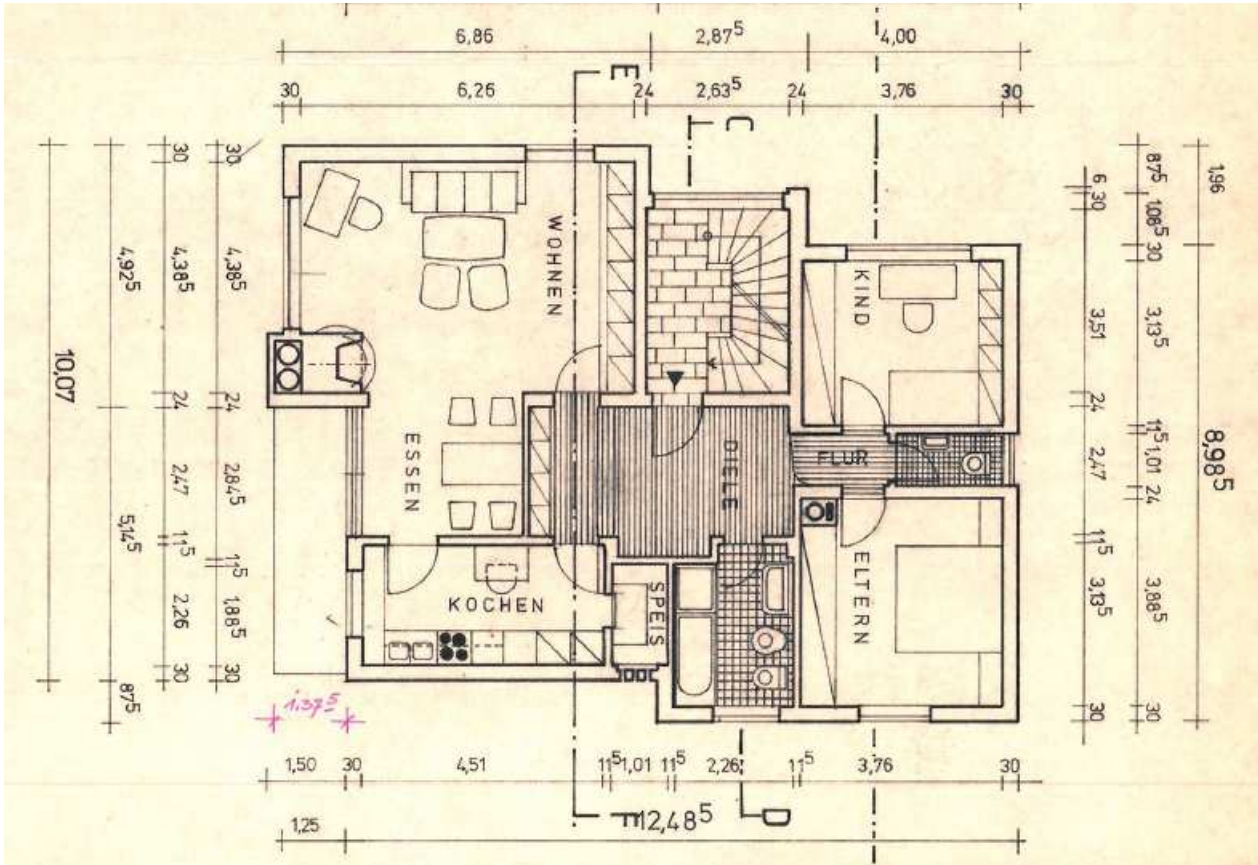


1) **Wohnhaus** ( Grundriss Erdgeschoss )



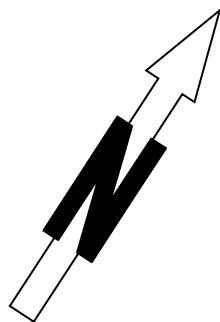
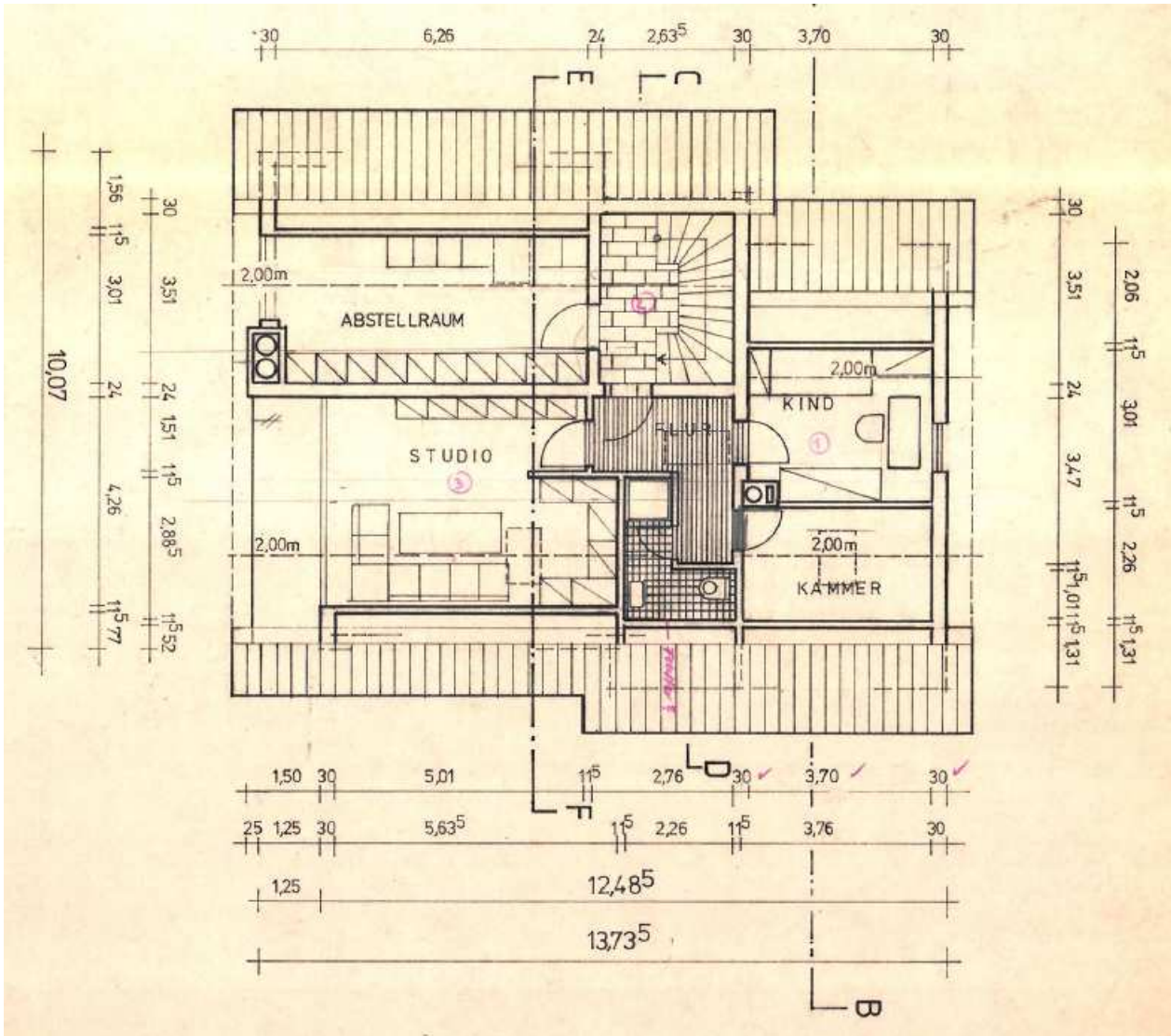


1) **Wohnhaus** ( Grundriss Obergeschoss )

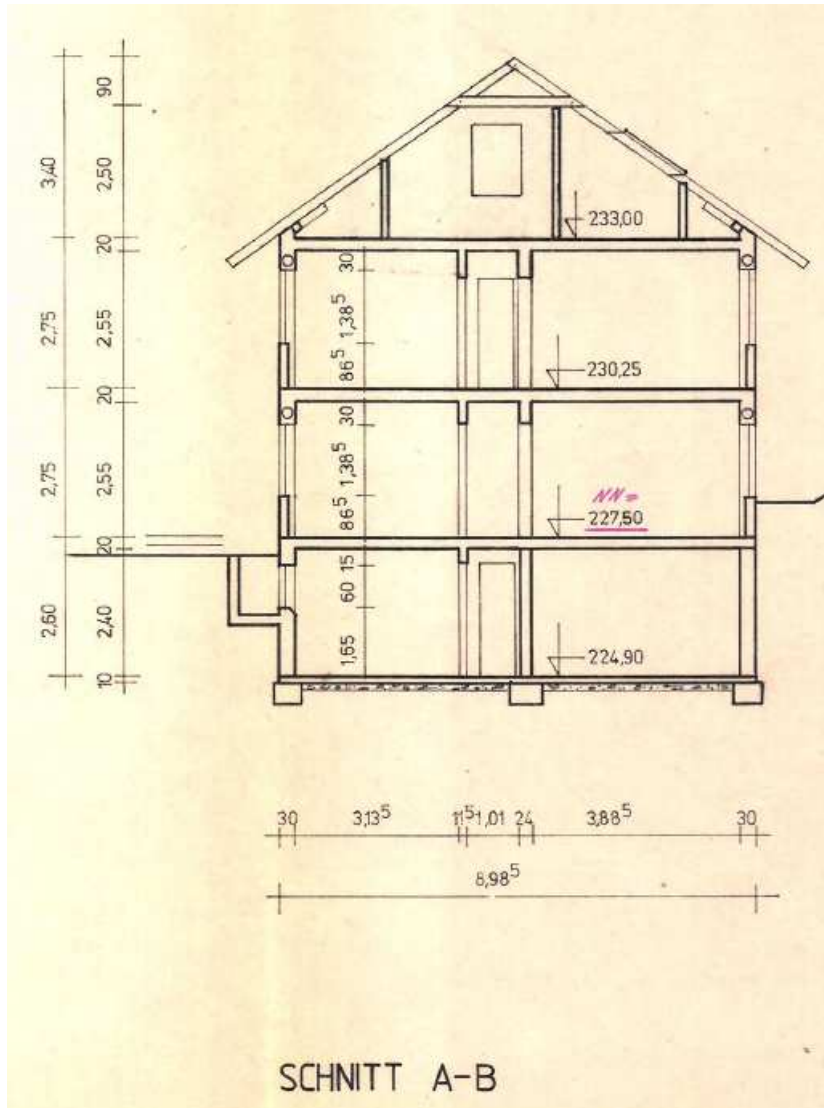




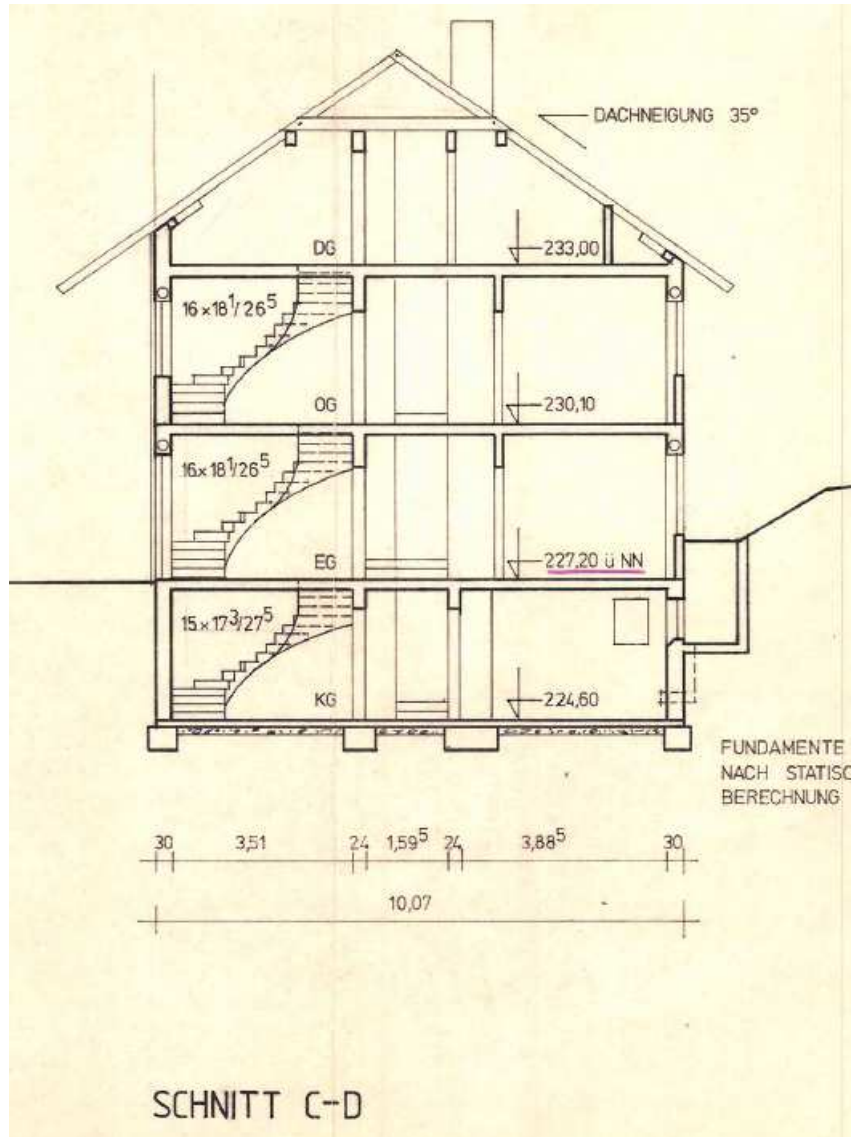
1) Wohnhaus ( Grundriss Dachgeschoss )



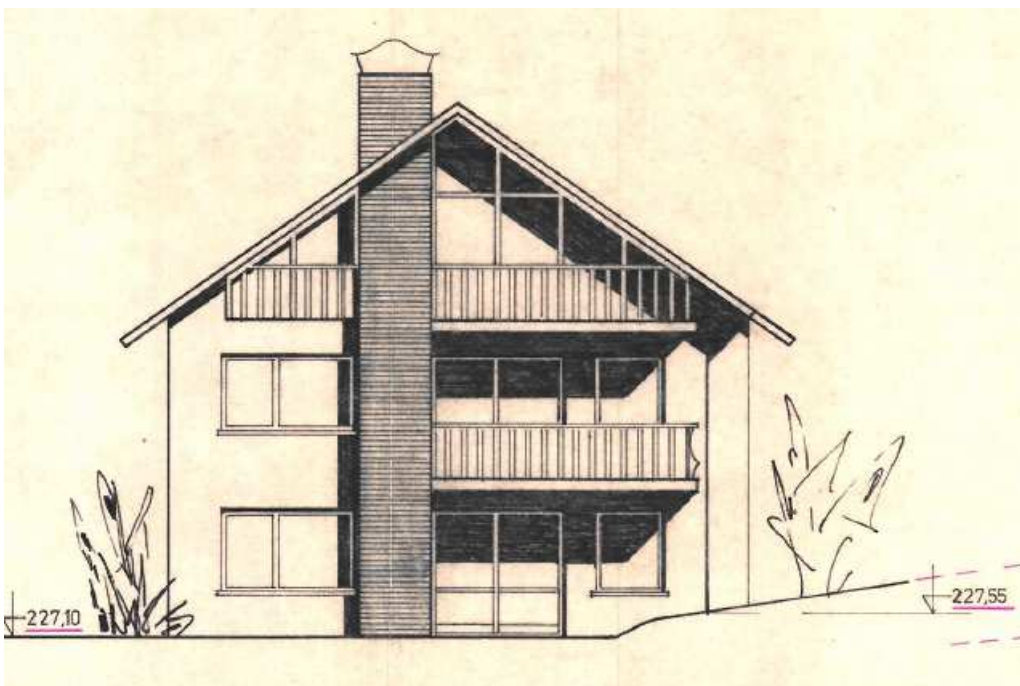
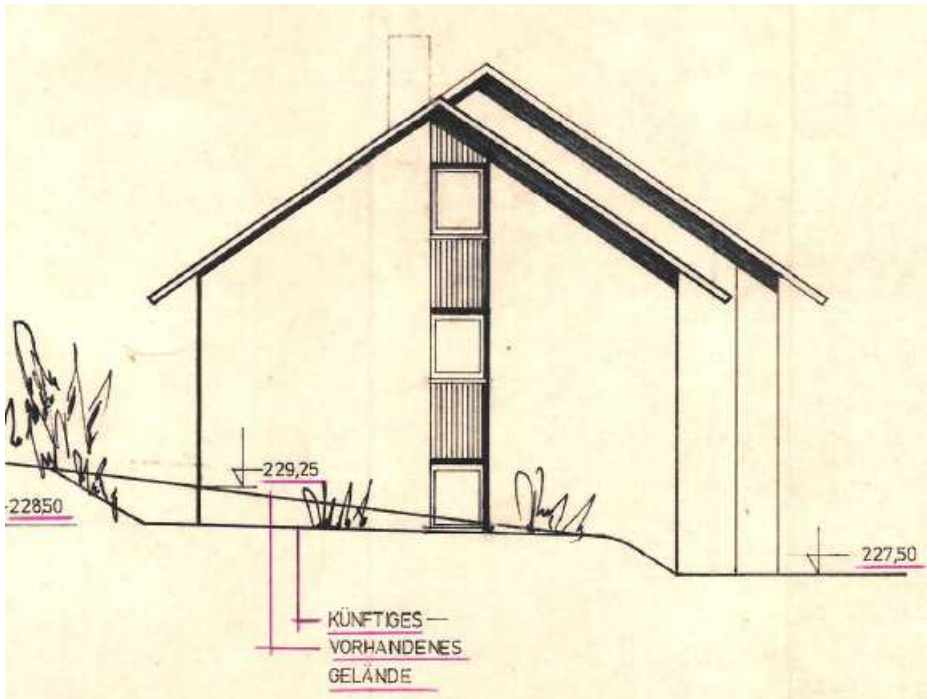
1) **Wohnhaus** ( Querschnitt A - B )



1) Wohnhaus ( Querschnitt C - D )

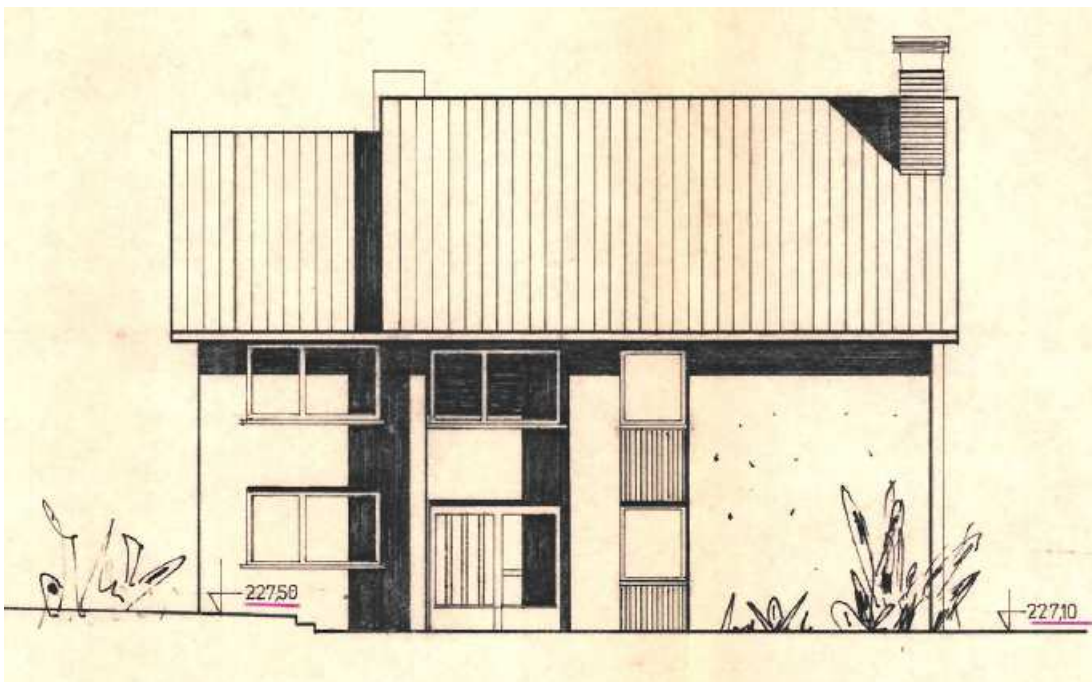
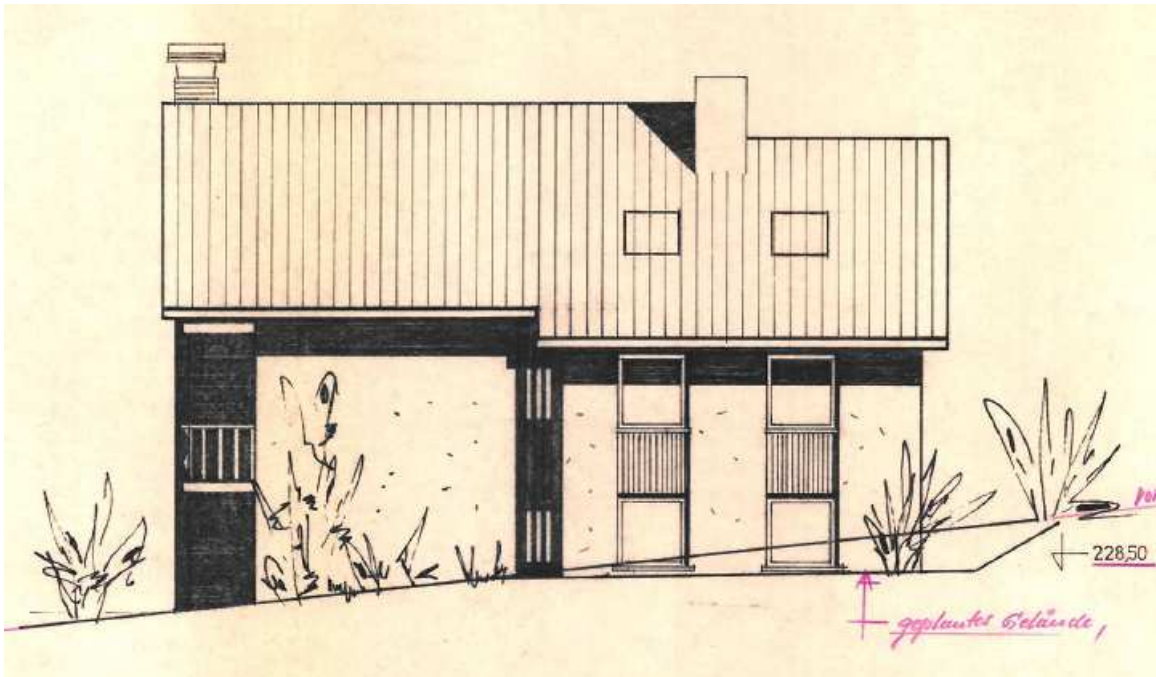


**1) Wohnhaus ( Nordostansicht u. Südwestansicht )**

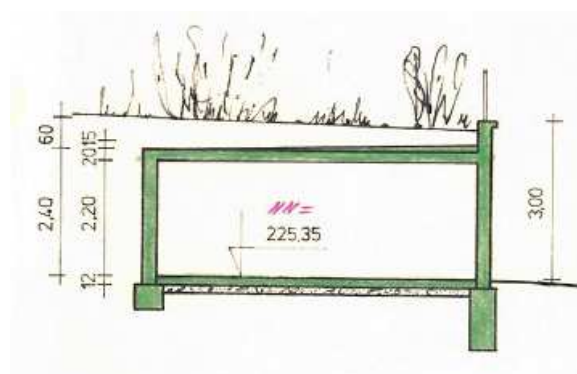
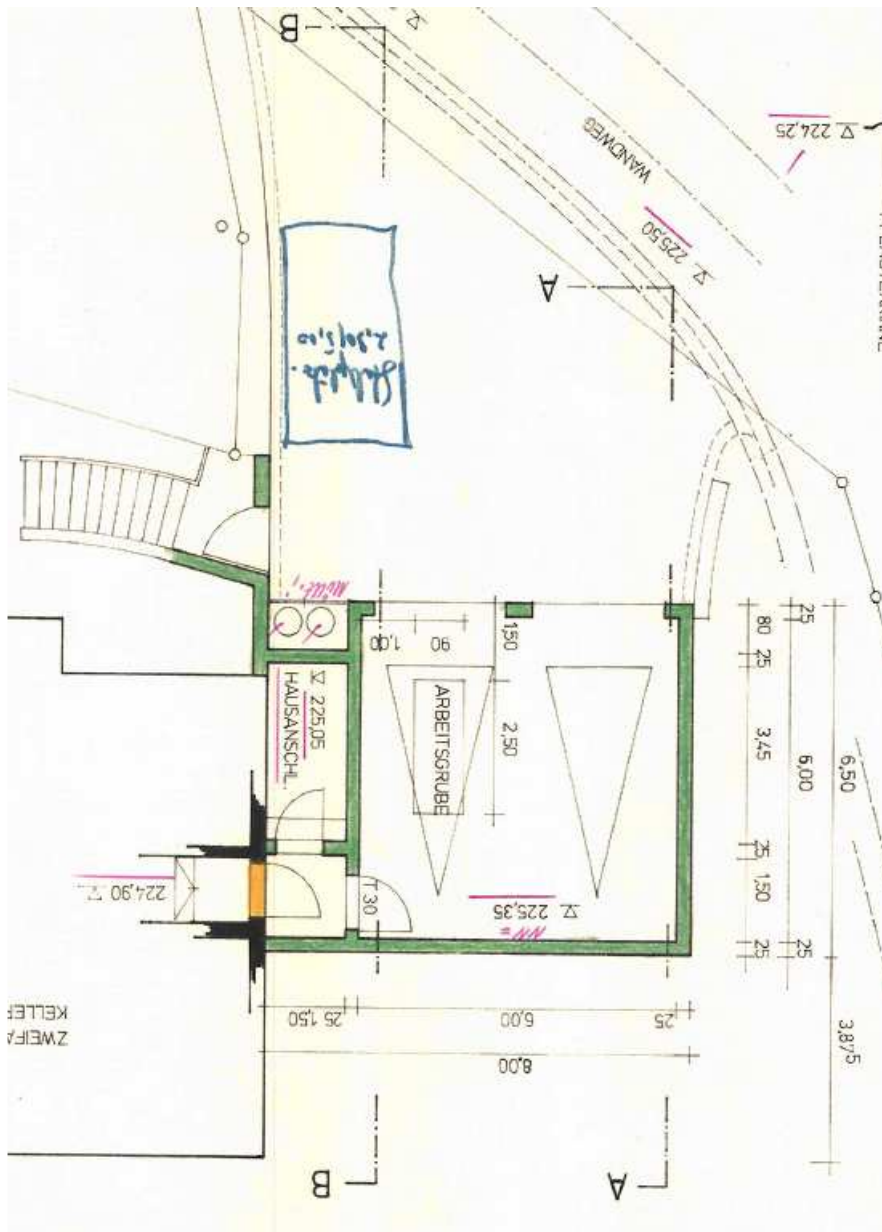




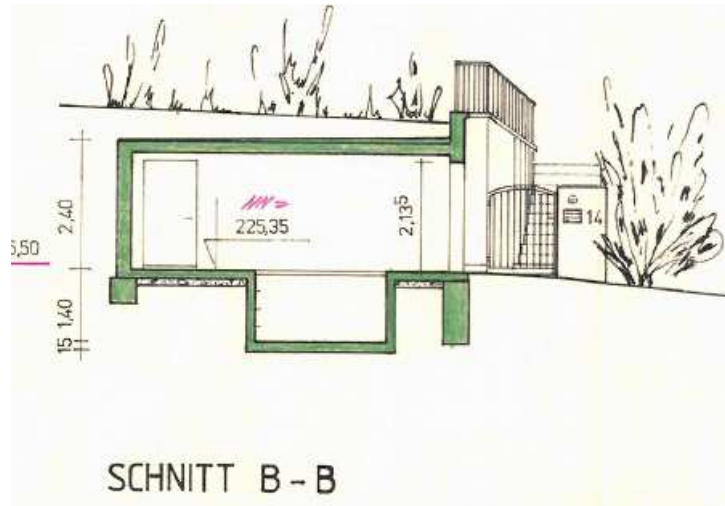
**1) Wohnhaus ( Südostansicht u. Nordwestansicht )**



2) Garage ( Grundriss EG u. Querschnitt A - A )



## 2) Garage ( Querschnitt B - B und Nordwestansicht )





**9.10 Lichtbilder ( vom 09.02.2021 )**



**1) Wohnhaus: Südostseite, Giebel Nordostseite ( von SO )**



**1) Wohnhaus u. 2) Garage: Nordwestseite, Giebel Nordostseite ( von NO )**





1) Wohnhaus u. 2) Garage: Nordwestseite, Giebel Nordostseite ( von NO )



1) Wohnhaus u. 2) Garage: Nordwestseite, Giebel Nordostseite ( von N )













### 9.11 Darstellung begünstigendes Recht

- nachfolgend nur "Eigentümer" genannt -  
als Eigentümer des nachbezeichneten, in der  
Gemarkung Unterdürrbach  
gelegenen Grundbesitzes eingetragen:  
Fl.Nr. 524 Unterdürrbach, Wandweg 16, Wohnhaus,  
Hofraum, Ackerland zu 19,84 ar.

- nachfolgend als "dienendes Grundstück" bezeichnet -.

#### III.

Der Eigentümer des Baugrundstückes beabsichtigt, auf dem Baugrundstück ein Gebäude zu errichten. Das Gebäude ist nach Artikel 6 der Bayer. Bauordnung so anzuordnen, daß vor den Außenwänden Abstandsflächen liegen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Da das Baugrundstück für die einzuhaltende Abstandsfläche nicht ausreicht, überträgt sich die Abstandsfläche auf das dienende Grundstück.

Abstandsflächen können sich gemäß Artikel 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung auf Nachbargrundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, daß sie nicht überbaut werden.

Die Abstandsfläche, die sich auf das dienende Grundstück erstreckt, hat eine Tiefe von 0,4 m bis --- m und eine Breite von 10,00 m.

Die genaue Lage der Abstandsfläche ist aus beiliegender Planskizze ersichtlich.  
Sie ist dortselbst rot gekennzeichnet.

#### IV.

Um den Erfordernissen der Bayerischen Bauordnung nachzukommen, wird folgendes vereinbart:

Der in Ziffer II. genannte Eigentümer belastet das dienende Grundstück mit

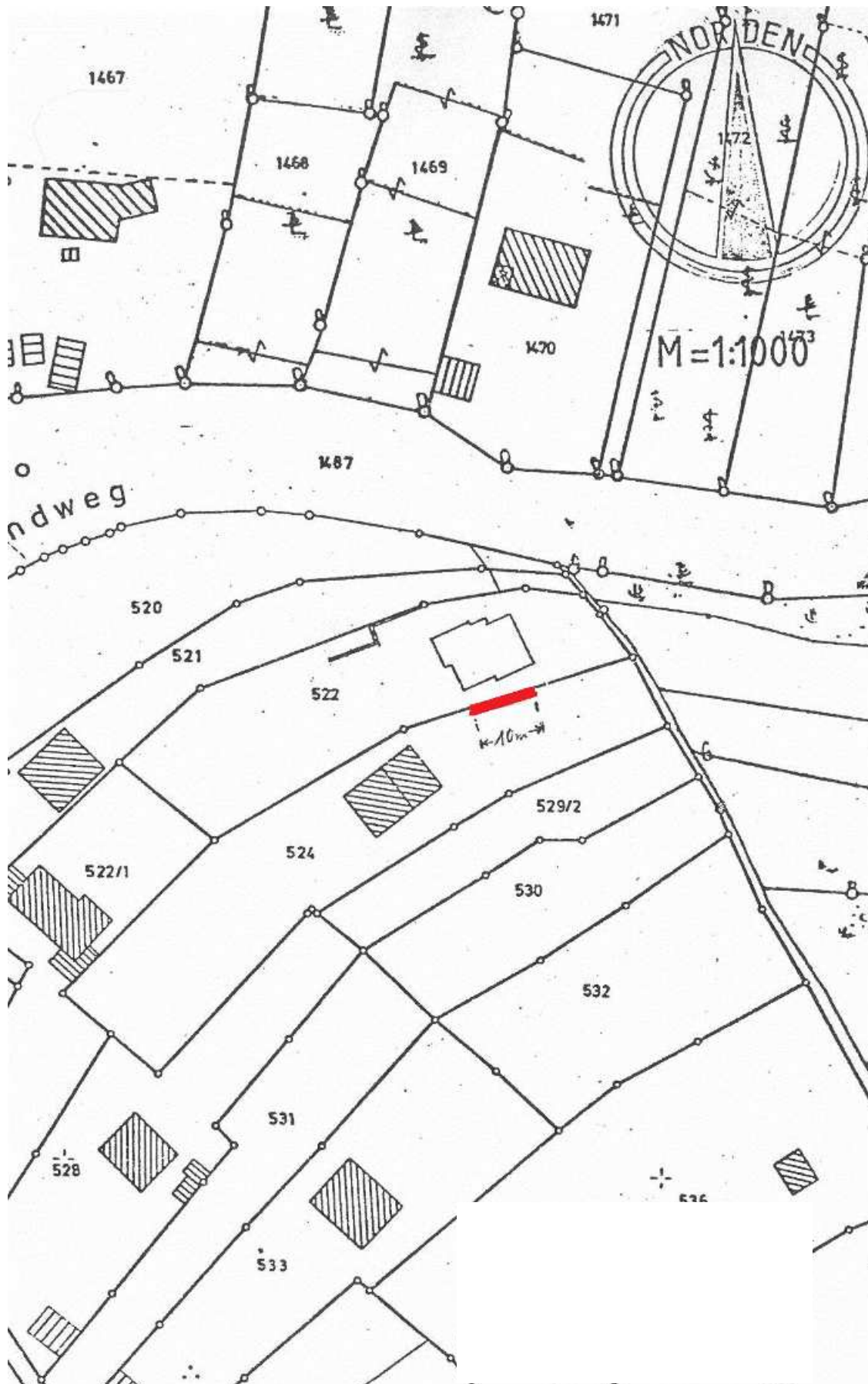
a) einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für

b) einer Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes

je des Inhaltes, daß auf der in Ziffer III. bezeichneten Abstandsfläche auf dem dienenden Grundstück keinerlei baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und diese Abstandsfläche dem Baugrundstück zugerechnet wird und somit auch nicht als eigene Abstandsfläche in Anspruch genommen werden darf.

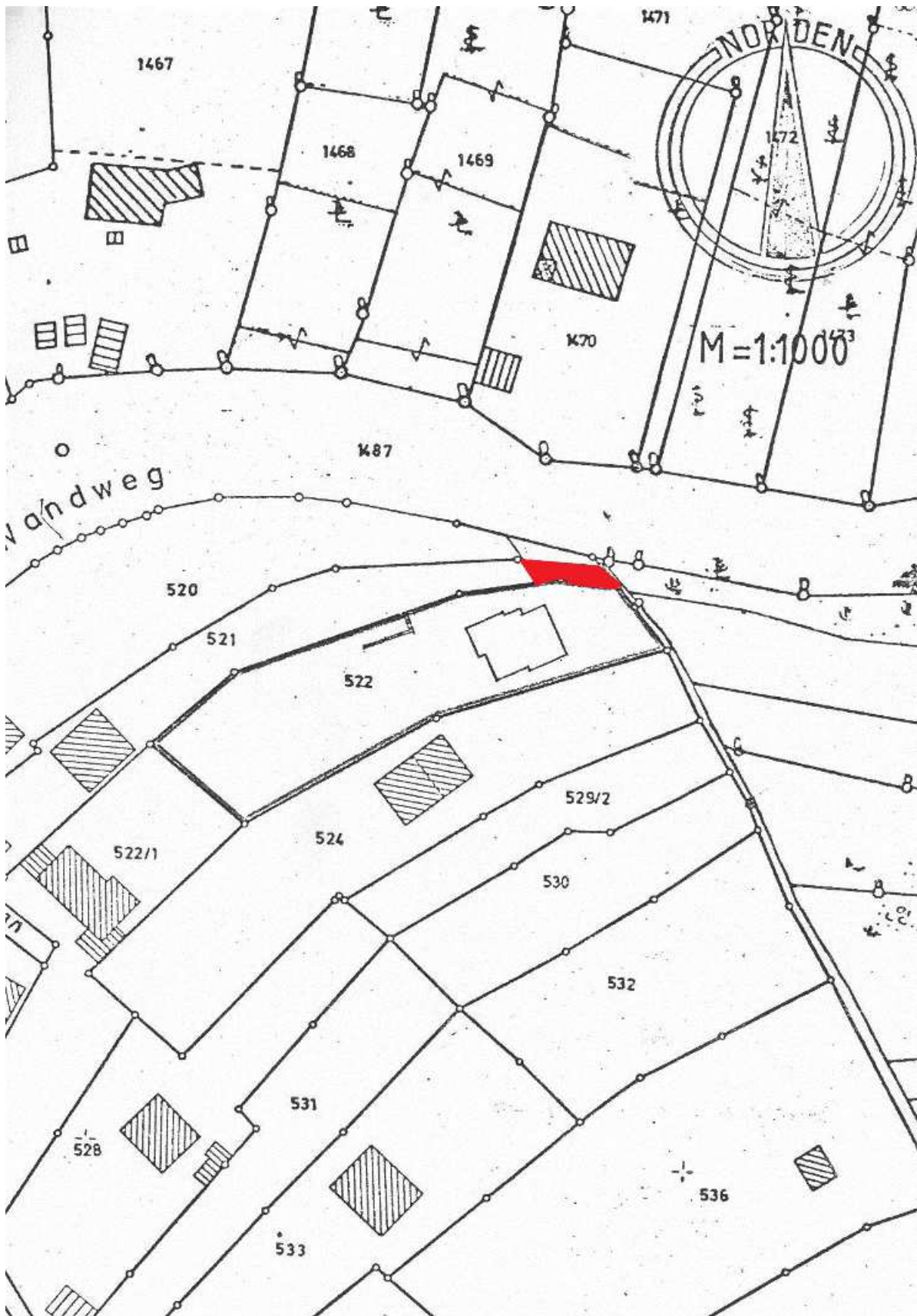
Die Verpflichtungen aus den Dienstbarkeiten bestehen bezüglich des dienenden Grundstückes insoweit nicht, als eine abweichende Bebauung nach Artikel 6 Absatz 8 der Bayerischen Bauordnung zulässig oder erforderlich ist.

Sollte sich in Zukunft auf Grund Gesetzes die vorgeschriebene Abstandsfläche zum Vorteil des dienenden Grundstückes ändern, so soll die geänderte Fläche Gegenstand der Dienstbarkeiten sein.

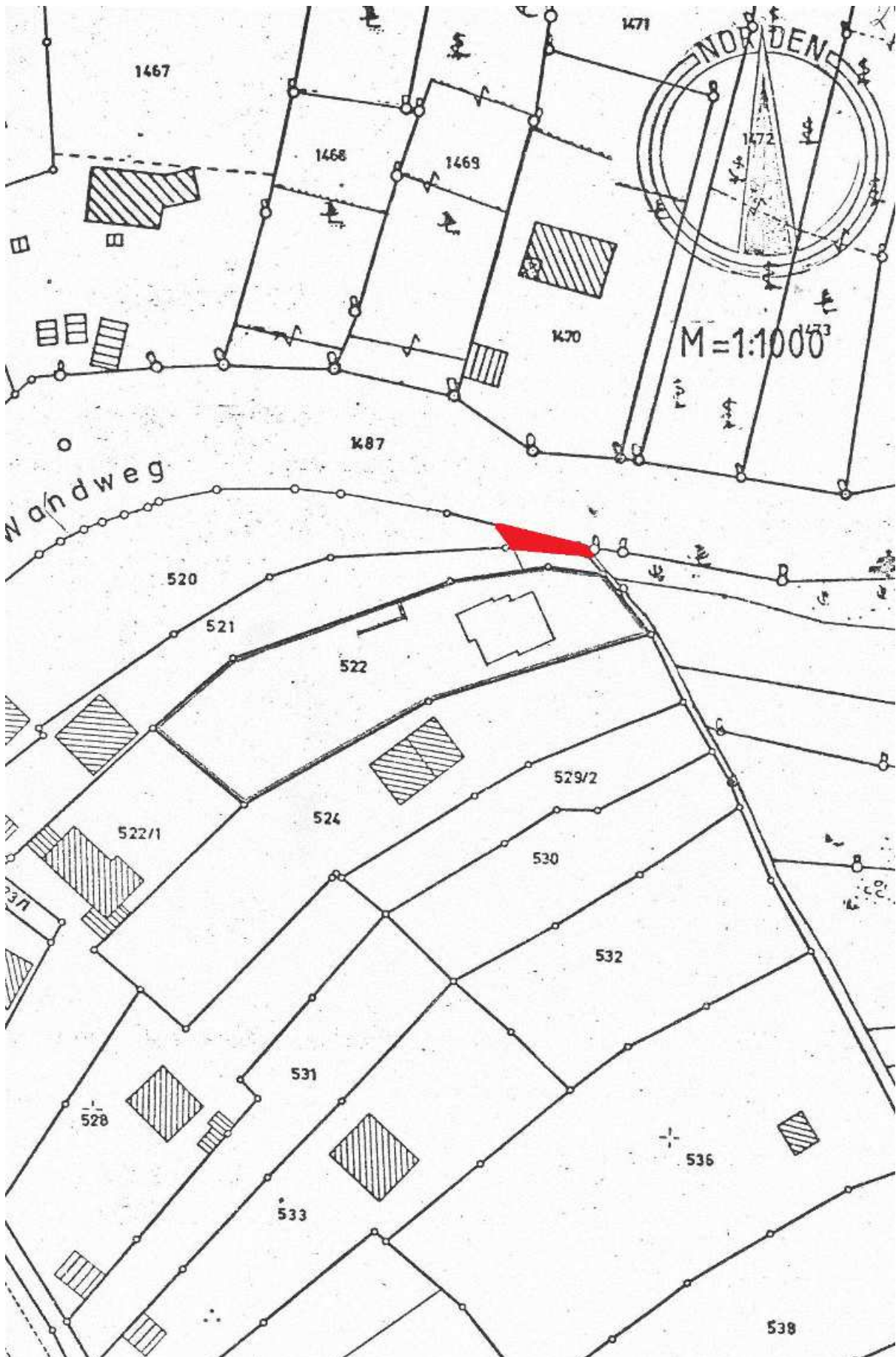


#### **9.12 Darstellung Belastung ( in Abt. II/1 u . 2 )**

4. Der Erwerber räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Fl. Nr. 520 und 521 an den hier von ihm erworbenen Teilflächen jeweils eine  
Grunddienstbarkeit  
mit dem Inhalt ein, daß die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 520 und 521 berechtigt sind, über die vom Käufer mit dieser Urkunde erworbenen Grundstücksteilflächen zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren.  
Die Eintragung der Grunddienstbarkeiten an dem Grundstück Fl. Nr. 522, zu dem die Teilflächen zugemessen werden sollen, wird bewilligt und beantragt.  
Eine Gegenleistung für die Ausübung der Dienstbarkeiten ist von den Berechtigten nicht zu erbringen.







### 9.13 Literaturverzeichnis

<b>Kleiber/Simon/Weyers</b>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2002 )
<b>Kleiber/Simon</b>	ImmoWertV 2010
<b>Kleiber</b>	WertR 06 ( 9. Auflage 2006 )
<b>Dieterich/Kleiber</b>	Ermittlung von Grundstückswerten ( 2. Auflage 2002 )
<b>Simon/Kleiber</b>	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten ( 7. Auflage 1996 )
<b>BMVBW</b>	Normalherstellungskosten 2000 ( NHK- 2000 ) vom 01.12.2001
<b>Ralf Kröll</b>	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 1. Auflage 2001 )
<b>Jürgen Simon/Wilfried Reinhold</b>	Wertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2001 )
<b>Bayerlein</b>	Praxishandbuch Sachverständigenrecht ( 3. Auflage 2003 )
<b>Grundstücksrecht ( GrdsRt )</b>	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG ( 3. Auflage 2002 )
<b>BauGB</b>	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz ( 35. Auflage 2003 )
<b>BGB</b>	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG ( 54. Auflage 2003 )
<b>MietR</b>	mit BGB- Mietrecht ( alt/neu ), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG ( 37. Auflage 2003 )
<b>Booberg</b>	Kompodium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger ( 10. Auflage 2003 )
<b>Blümle/Francke</b>	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre ( 2. Auflage 1999 )
<b>Hauser/Kammerer/Lüdeke</b>	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre ( 1. Auflage 1995 )
<b>Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg</b>	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen