

Üchtelhausen/Zell, 14.03.2025

Gutachten W 01/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen

3 K 75/24

Qualitätsstichtag

26.02.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97265 Hettstadt

Ortsteil/Straße

August-Wörner-Straße 21

Gebäude/Bebauung

Wohn- u. Geschäftshaus -Eigentumswohnanlage-

Bewertungsgegenstand

Sondereigentum Nr. 5 (Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC u. Garderobenecke sowie Balkon im Dachgeschoss links des Treppenhauses, sowie dem darüber liegenden Spitzboden und einem Abstellraum im Kellergeschoss) mit **Sondernutzungsrecht Nr. 5** (KFZ-Abstellplatz im Freien), in der August-Wörner-Straße 21, der Gemarkung 97265 Hettstadt



Umfang des Gutachtens: 59 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen		
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4
2.0 Gegenstand der Wertermittlung		
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 - 6
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
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 - 13
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 - 15
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 - 16
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	17
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 - 19
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	19 – 20
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	20
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	21 – 22
4.0 Gebäudebeschreibung		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23
5.0 Baubeschreibung		
5.1 Bauweise	Seite(n)	24
5.2 Baujahre	Seite(n)	24
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 27
6.0 Bautechnische Bewertung		
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	27 – 28
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	28
7.0 Wertermittlung		
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	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)	30
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	30 - 31
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	31
7.3 Ertragswert	Seite(n)	31
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	31
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	31 – 32
7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	32
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes	Seite(n)	32 – 33
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages	Seite(n)	33
7.3.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	33
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	33 - 34
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	35
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	35
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	35
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	36
7.3.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	36
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	36
7.4.1 Ertragswertberechnung	Seite(n)	37
8.0 Verkehrswert		
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	37
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	37
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	38
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	38
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	38
9.0 Anlagen		
9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	39
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	39 – 40
9.3 Straßenkarte	Seite(n)	41
9.4 Luftbild	Seite(n)	42
9.5 Ortsplan	Seite(n)	43
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	44
9.7 Aufteilungspläne (M 1 : 100)	Seite(n)	45 – 48
9.8 Energieausweis	Seite(n)	49 – 53
9.9 Lichtbilder (10 Stück) vom 26.02.2025	Seite(n)	49 - 52
9.10 Literaturverzeichnis	Seite(n)	59

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 2440/29, August-Wörner-Straße 21
Gemarkung	97265 Hettstadt
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum Nr. 5 (Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC u. Garderobenecke sowie Balkon im Dachgeschoss links des Treppenhauses, sowie dem darüber liegenden Spitzboden und einem Abstellraum im Kellergeschoss) mit Sondernutzungsrecht Nr. 5 (KFZ-Abstellplatz im Freien), in der August-Wörner-Straße 21, der Gemarkung 97265 Hettstadt
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 38
Verkehrswert	213.000.- € (zweihundertdreizehntausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (Eigennutz durch Eigentümer)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	Hausverwaltung Dorbath Pappenheimstraße 6 97246 Eibelstadt Tel: 09303/644
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	keines feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Hettstadt (Zentrale)		Tel: 0931/468610
Gemeinde Hettstadt (Bauverwaltung)	Herr Luft	Tel: 0931/4686124
Landratsamt Würzburg (Gutachterausschuss)	Herr Scheiner	Tel: 0931/8003347
Landratsamt Würzburg (Bauverwaltung)	Frau Schnabel	Tel: 0931/8003854
Landratsamt Würzburg (Technik)	Frau Becker	Tel: 0931/8003381
Landratsamt Würzburg (Altlastenkataster)	Frau Lesch	Tel: 0931/8003725
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931/39060
Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0931/3812306

Hilfreiche Links

www.hettstadt.de
www.wikipedia.org/wiki/hettstadt
www.wuerzburgwiki.de/wiki/hettstadt
www.landkreis-wuerzburg.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Würzburg
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- u.
Zwangsverwaltungssachen-
Ottostraße 5
97070 Würzburg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg
(Abteilung für Zwangsversteigerungs- u. Zwangsver-
waltungssachen), mit Schreiben vom 12.11.2024 unter
dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 75/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Sonder-
eigentum Nr. 5 (Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad,
separatem WC u. Garderobenecke sowie Balkon im
Dachgeschoss links des Treppenhauses, sowie dem
darüberliegenden Spitzboden und einem Abstellraum im
Kellergeschoss) mit Sondernutzungsrecht Nr. 5
(KFZ-Abstellplatz im Freien), in der August-Wörner-
Straße 21, der Gemarkung 97265 Hettstadt |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert
des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungstichtag | 26.02.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Montag, 26. Februar
2025 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt

Der zunächst für Donnerstag, 30. Januar 2025, 10.00
Uhr anberaumte Besichtigungstermin wurde auf Wunsch
der Schuldnerin abgesagt

Auf neuerliche Anschreiben (z.B. am 03. Februar 2025)
sowie Telefonate wurde nicht reagiert. Eine Innenbe-
sichtigung wurde nicht ermöglicht

Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung im
Übrigen von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung
beruht auf dem äußeren Anschein u. den vorliegenden
amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare
Umstände u. dem Zustand innerhalb des Gebäudes sind
somit nicht möglich

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.30 Uhr |
| - 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 Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermess-
ung in Würzburg) im Maßstab 1 : 1000 vom
13.11.2024 |

- Grundbuchauszug (Hettstadt, Blattstelle 6073), amtlicher Ausdruck vom 23.10.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Urkunde aus der Grundakte (Teilungserklärung nach § 8 WEG) des Notariats Jürgen Kirchner, Würzburg vom 06.02.1998 (UR 0216/98K) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
 - Urkunde aus der Grundakte (Nachtrag und Änderung zu UR 216/98 K vom 06.02.1998) des Notariats Jürgen Kirchner, Würzburg vom 31.03.1998 (UR 511/98K) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
 - Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau Wohnhaus mit Lebensmittelladen) des Architekturbüros Ludwig Petz, Marktheidenfeld vom 03.11.1994 aus dem Besitz der Gemeinde Hettstadt
 - Bebauungsplan „Herrenäcker und Grundweg B-21.01-02“ der Gemeinde Hettstadt, Urplan vom 27.04.1983
 - Schriftliche Auskunft aus dem ABuDIS nach BayBodSchG des Landratsamtes Würzburg vom 19.11.2024
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte/Richtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamtes Würzburg
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
 - Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. vom 24.08.2017 aus dem Besitz der Hausverwaltung
 - Diverse Unterlagen aus dem Besitz der Hausverwaltung (Verwalterbestellung, Abrechnung usw.)
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Würzburg (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Gemeinde Hettstadt (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse 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> | 97265 Hettstadt |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | August-Wörner-Straße 21 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Würzburg
- Grundbuchamt	Würzburg
- Grundbuch von	Hettstadt
- Blattstelle	6 073

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. der Grundstücke	1
- Gemarkung	Hettstadt
- Flurstücks-Nr.	2440/29
- Wirtschaftsart u. Lage	August-Wörner-Straße 21, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße	2 935 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	617/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß und einem Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 Sondernutzungsrechte sind begründet Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 6068 bis Bl. 6071; Bl. 6073 bis Bl. 6076 und Bl. 6358) Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 06.02.1998 (URNr. 216 – Notar Kirchner, Würzburg) Bezug genommen Übertragen aus Bd. 133 Bl. 5819; Eingetragen am 26.02.1998 Bezüglich Kellerraum Sondereigentum gemäß Bewilligung vom 31.03.1998 (URNr. 511/98 K – Notar Kirchner, Würzburg); eingetragen am 15.04.1998

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	5.1 u. 5.2
- Eigentümer	Sh. Grundbuch
- Lfd. Nrn. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 2440/29, Sondereigentum Nr. 5)
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu ½
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 06.10.2010; eingetragen am 26.01.2011

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

- Lfd. Nrn. der Eintragungen	5
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 2440/29, Sondereigentum Nr. 5)
- Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 75/24); eingetragen am 21.10.2024

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 unterstellt, dass eventuell 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	Die Gemeinde Hettstadt mit den geographischen Koordinaten 49° 48' N, 9° 49' O, ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Würzburg Hettstadt liegt auf einem Hochplateau am linken Mainufer, etwa 10 km westlich der Universitätsstadt Würzburg (Stadtgrenze von Würzburg in ca. 7 km Entfernung) Neben der bereits erwähnten Universitätsstadt Würzburg mit rd. 128.000 Einwohnern sind weitere größere Städte in der Nähe z.B. das Oberzentrum Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 48 km Entfernung), die Stadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten (ca. 28 km Entfernung), die Stadt Ochsenfurt (ca. 11.000 Einwohner) im Südosten (ca. 27 km Entfernung) sowie die Stadt Marktheidenfeld (ca. 11.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 20 km Entfernung) Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit rd. 750.000 Einwohnern befindet sich in ca. 104 km Entfernung
- Gemeindeteile	Es besteht nur die Gemarkung Hettstadt (mit dem Pfarrdorf Hettstadt und dem Weiler Hettstadterhof)

- <i>Einwohnerzahl</i>	Lt. Angabe der Gemeinde Hettstadt beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Hettstadt rd. 3.600 (Stand 31.12.2023)
- <i>Gebietsfläche</i>	Lt. Angabe der Gemeinde Hettstadt beträgt die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Hettstadt rd. 13,92 km ²
- <i>Einwohnerdichte</i>	Ca. 259 Einwohner je Quadratkilometer
- <i>Höhenlage ü. NN.</i>	Gemeinde Hettstadt ca. 307 m ü. NN im Mittel (katholische Kirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 285 und 291 m ü. NN.
- <i>Bundesland</i>	Freistaat Bayern
- <i>Regierungsbezirk</i>	Unterfranken
- <i>Landeshauptstadt</i>	München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 262 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- <i>Innerörtliche Lage</i>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südöstlichen Ortsbereich von Hettstadt, Ecke August-Wörner-Straße/Klingenstraße, ca. 250 m nördlich der Roßbrunner Straße (= Staatsstraße 2298), im Neubaugebiet Herrenacker/Grundweg, unmittelbar nordwestlich des Gewerbegebietes „Westliche Bergleiten“
- <i>Wohnlage</i>	Insgesamt nicht unangenehme jedoch leicht städtisch wirkende Wohnlage innerhalb von rel. jungem Neubaugebiet. Insbesondere von bewertungsgegenständlichem Sondereigentum Nr. 5 aus gewisse Fernsicht auf den Ort und die Umgebung bzw. auf landwirtschaftlich genutzte Flächen Gemeinde mit rel. guten infrastrukturellen Einrichtungen Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Hettstadt beträgt rd. 800 m Weiterer Standortvorteil dieser Immobilie ist die Nähe zur Stadt Würzburg (Stadtteil Zellerau im Osten in ca. 7 km Entfernung bzw. Würzburg Stadtmitte in ca. 10 km Entfernung), sowie die gute Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 3 und 81 (über Bundesstraße 8 und 27)
- <i>Geschäftslage</i>	Keine klassifizierte Geschäftslage, bzw. Lage innerhalb von Mischgebiet Wohngebiet im Sinne des § 6 BauNVO, d.h. grundsätzlich auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich, Gesamtcharakter der unmittelbaren Umgebung jedoch eher allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Die Gemeinde Hettstadt hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2298 und an die Kreisstraße WÜ 10

Die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 3 km Entfernung, die Bundesstraße 27 befindet sich in ca. 5 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 11 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle „Helmstadt“) ist in ca. 7 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck „Würzburg West“) ist in ca. 9 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Kreuz „Biebelried“) ist in ca. 22 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Dreieck „Schweinfurt/Werneck“) ist in ca. 39 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 71 (Dreieck Werntal) ist in ca. 41 km Entfernung erreichbar

- Flughäfen

Der nächstgelegener Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 25 km Entfernung)

Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2.000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist lediglich für Flugzeuge bis zu 14 Tonnen höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausrüstung geeignet

Sportflieger können zudem auf dem örtlichen Sonderlandeplatz Hettstadt oder dem Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm (ca. 7 km Entfernung) starten und landen

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 108 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 111 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 152 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 190 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Hettstadt selbst verfügt über keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Der ca. 11 km vom Bewertungsgrundstück entfernt gelegene Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

Dort 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

Des Weiteren ist der ca. 7 km entfernt gelegene Bahnhof Würzburg-Zell neben dem Haltepunkt Würzburg-Süd und dem Hauptbahnhof der dritte noch aktive Personen-Bahnhof der Deutschen Bahn im Würzburger Stadtgebiet

- Omnibusverbindungen

Die Gemeinde Hettstadt ist durch den Linienverkehr des VVM (Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH) rel. gut an die umliegenden Städte (insbesondere die Stadt Würzburg) und Gemeinden sowie das Umland angebunden

Am Ort bestehen mehrere Zusteigemöglichkeiten zur Linie 480 (Würzburg - Waldbüttelbrunn – Hettstadt – Greußenheim u. zurück)

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zur vor genannten Linie 480, ist die Haltestelle „August-Wörner-Straße“ in fußläufiger Entfernung

Ab der nahe gelegenen Stadt Würzburg bzw. dem Stadtteil Zellerau besteht zudem die Zusteigemöglichkeit zu den städtischen Straßenbahnlinien 2 (Hauptbahnhof - Zellerau) und 4 (Sanderau - Zellerau)

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Im Erd- bzw. Untergeschoss des Gebäudes ehemaliger Lebensmittelladen (heute Verkauf von Espresso-Maschinen) ansonsten Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser, südöstlich Gewerbegebiet mit verschiedenen Gewerbebetrieben (u.a. Harley-Davidson Händler, Autowerkstatt u.ä.)

- 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 keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar (eventuell zeitweise leichte Lärmbelastung durch benachbarten Motorradhändler)

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Die Gemeinde Hettstadt verfügt über insgesamt drei Kinderbetreuungseinrichtungen unter unterschiedlicher Trägerschaft (katholischer Kindergarten „St. Sixtus“, gemeindlicher Kindergarten „Blumenwiese“ und AWO-Kinderhaus „Wiesenwichtel“)

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren, verfügen die Kindergärten der Gemeinde Hettstadt auch über Kleinkind- bzw. Krippengruppen und Betreuungsmöglichkeiten für Schulkinder bis zur 4. Grundschulklasse

Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen (christliche Erziehung, Walldorf- u. Montessori-Pädagogik usw.) sind im Stadtgebiet des ca. 10 km entfernten Würzburg vorhanden

- Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Hettstadt verfügt lediglich über eine Grundschule mit den Klassen eins bis vier mit derzeit rd. 135 Schülern

Die Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschul- klassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn befindet sich im ca. 2 km entfernt ge- legenen Waldbüttelbrunn

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss, kann an der Mittelschule Waldbüttelbrunn -mit dem sog. „M-Zug“ (mittlerer Reife-Zug an Hauptschulen) auch der mittlere Bildungsabschluss (mittlere Reife) er- langt werden

In der Grund- und Mittelschule Waldbüttelbrunn (Ver- bandschule Höchberg) werden Kinder und Jugend- liche aus Waldbüttelbrunn, Mädelhofen, Roßbrunn, Hettstadt und Greußenheim unterrichtet

Des Weiteren verfügt die nahe gelegene Marktge- meine Höchberg (ca. 6 km Entfernung) über ein staatliches Realschulhaus (Leopold-Sonnemann-Re- alschule) sowie eine Schule zur individuellen Lern- förderung (Rupert-Egenberger-Schule)

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Waldbüttelbrunn für ge- wöhnlich den Schulort Würzburg in ca. 10 km Ent- fernung

Das schulische Angebot dort umfasst zehn Gym- nasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenreal- schule), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbilden- de Schulen, verschiedenste Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker), die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business und Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Me- chatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Tech- nomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahl- reichen Fakultäten bzw. Fachbereichen (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissen- schaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirt- schaftswissenschaft)

- Einkaufsmöglichkeiten

Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- und langfristige Einkäufe) sind am Ort gegeben (z.B. Norma, Hettstädter-Lädle, Weltladen, Maxl-Bäck, Metzgerei, mehrere Getränkehändler usw.)

Ebenso sind am Ort alle gängigen Dienstleister (Banken, Sparkassen, Handwerksbetriebe usw.) vorhanden

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der ca. 2 km entfernt gelegenen Gemeinde Waldbüttelbrunn (z.B. Netto-Markendiscount mit Maxl-Bäck-Filiale, Rewe mit Rösner-Backstube und Postfiliale, Kiliansbäck-Drive-In, mehrere Bäckereien, mehrere Metzgereien, Getränkemarkt, Nato-Store, Gemüsemarkt usw.)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (aller denkbaren Warengruppen) sind ergänzend im nahe gelegenen Würzburg bzw. in der Nachbargemeinde Höchberg (z.B. im Gewerbegebiet Matzenhecke) gegeben (z.B. Rewe, Ernstings-Family, Fressnapf, Jysk, Gebhardt-Bauzentrum, KiK, TEDi, Takko, Norma, Lidl, Tegut u.v.m.)

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Hettstadt bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Betätigung (z.B. Beach-Volleyball-Feld, Fahrrad-Fun-Park, Sport-Flugplatz, Freizeitgelände mit Basketballkörben und Skateranlage, Herzog-Hedan-Mehrzweckhalle mit Kegelbahn, Schützenhaus, mehrere Sportplätze, Tennisplatz usw.)

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet auch die Nachbargemeinde Waldbüttelbrunn (z.B. Ballsporthalle, Beachvolleyball-Platz, Skateranlage, Fitnessstudio, DJK-Sportgelände u.v.m.) sowie die ca. 6 km entfernt gelegene Marktgemeinde Höchberg (z.B. Hallen- und Freibad mit Saunananlage und angegliederter Minigolfanlage, Tennisplätzen, Waldsportplatz, Steinbruch mit Mountainbike-Trails usw.)

Als Sehenswürdigkeit der Gemeinde Hettstadt gilt insbesondere die katholische Kirche „St. Sixtus“ mit Turm von 1598 und Langhaus von 1661 (Erweitert um 1728)

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet die nahe gelegene Stadt Würzburg (z.B. neues Freizeitbad Nautiland, Dalenberg-Freibad, Golfclub, Sportflugplatz usw.). 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 Experimentalthheater am Neunerplatz usw.) sowie verschiedene Museen u. Galerien (z.B. das Kunst- u. Kirchenmuseum am Dom, das Fürstenbaumuseum, das Mainfränkische Museum auf der Festung Marienberg, das Kunstschiff „Arte Noha“, die Röntgen-Gedächtnisstätte usw.)

Als bekannteste Sehenswürdigkeiten u. Wahrzeichen der Stadt Würzburg gelten die Festung Marienberg, die Residenz mit dem Hofgarten, das Käppele, die alte Mainbrücke mit den Statuen der FrankenaPOSTELN, sowie zahlreiche weitere Kultur- u. Baudenkmäler

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Gemeinde Hettstadt kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Das Vereinsregister der Gemeinde Hettstadt weist insgesamt 24 aktive Vereine und Interessengemeinschaften der unterschiedlichsten Art aus (z.B. kirchlicher, politischer u. kultureller Art)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Hettstadt ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Spessart, Rhön, Odenwald, Taubertal usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

Die durchaus landschaftlich reizvolle und doch stadtnahe Umgebung, sowie die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken unterstreichen den hohen Freizeit- und Wohnwert der Gemeinde Hettstadt

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Hettstadt ist durch drei Allgemeinmediziner, einen Kinderarzt, einen Zahnarzt, sowie eine Heilpraktikerin gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können in der Apotheke im ca. 2 km entfernten Waldbüttelbrunn erworben werden. Ebenso ist in Waldbüttelbrunn ein Veterinär niedergelassen

Weitere sechs Allgemeinmediziner ein Augenarzt, ein Chirurg, eine Frauenärztin, einen Hals-Nasen-Ohrenarzt, ein Hautarzt, ein Internist, ein Kinderarzt, zwei Neurologen, ein Orthopäde, ein Urologe, vier weitere Zahnärzte und ein Kieferorthopäde sind zudem in der ca. 6 km entfernten Gemeinde Höchberg verfügbar

Weitere praktizierende Ärzte (aller denkbaren Fachrichtungen) sowie Krankenhäuser u. Kliniken (u.a. Universitätskliniken) sind in der nahe gelegenen Stadt Würzburg vorhanden

- Kirchen

Die Bevölkerung der Gemeinde Hettstadt ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Am Ort ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (St. Sixtus)

Eine Kirche für die Evangelisch-Lutherische Bevölkerung von Hettstadt befindet sich in der ca. 6 km entfernt gelegenen Gemeinde Höchberg (St. Matthäus)

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

Ebenso beherbergt die Stadt Würzburg eine jüdische Gemeinde mit rd. 1.100 Mitgliedern u. ist Hauptsitz der Glaubensgemeinschaft bzw. umstrittenen Sekte „Universelles Leben“

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Hettstadt bzw. der des Landkreises Würzburg ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 74,50 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 23,70 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,80 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Hettstadt selbst dominieren lediglich kleinere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe (insbesondere der Baubranche)

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Hettstadt finden ihren Arbeitsplatz auch bei der Fa. Götz-Brot (Großbäckerei), der Fa. Steinigke Showtechnik GmbH (Herstellung und Vertrieb von Veranstaltungstechnik), der Fa. Röhl GmbH (Metallverarbeitung), der bofrost Dienstleistungs GmbH & Co. KG (Tiefkühlprodukte), der Fa. Metzler Feuerschutz GmbH (Vertrieb von Feuerwehrbedarf), der Systherms GmbH (Herstellung von Vakuumöfen), der Fa., Uhlmann u. Zacher GmbH (Herstellung und Vertrieb von elektronischen Schließsystemen), der RIB Industrie-Buchbinderei GmbH (Binden von Druckerzeugnissen) u.v.m. im benachbarten Waldbüttelbrunn bzw. in der ca. 11 km entfernten Stadt Würzburg

Die Stadt Würzburg ist durch ihre Hochschulen, die Julius-Maximilians-Universität, die Musikhochschule und die Fachhochschule geprägt, die über 5.500 wissenschaftliche und technische 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 eine 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 J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt

Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg

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

Anders als im benachbarten Bereich Schweinfurt, wo eher Großindustrie und Maschinenbau sesshaft wurden, ist Würzburg das Dienstleistungszentrum der Region

Ein negativer Pendlersaldo von -1.316 bei rd. 1.577 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Hettstadt deutlich auf (lediglich ca. 261 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Würzburg beträgt im Berichtsmonat Februar 2025 rd. 3,00 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,60 %

- Steuerhebesätze	
a) Grundsteuer A	355 %
b) Grundsteuer B	340 %
c) Gewerbesteuer	350 %

- <i>Zentralitätsstufe</i>	Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. Einstufung
- <i>Gebietskategorie</i>	VDR-H (Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf)
- <i>Kaufkraftkennziffer</i>	Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Würzburg beträgt 102,10 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 des Landkreises Würzburg verfügt im Mittel über 102,10 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft
- <i>Umsatzkennziffer</i>	Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100 Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt Die Umsatzkennziffer des Landkreises Würzburg beträgt 62,80 d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 37,20 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
- <i>Zentralitätskennziffer</i>	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 den Landkreis Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von 61,51

2.3.6 Erschließungszustand (*äußere Erschließung*)

- <i>Straßenart</i>	Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße bzw. Wohn-Sammelstraße
---------------------	---

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstück in der August-Wörner- bzw. in der Klingenstraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h (Zone 30)
- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist voll ausgebaut

Sowohl in der August-Wörner-Straße als auch in der Klingenstraße sind beiderseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden (entlang der Ostseite der August-Wörner-Straße ist zusätzlich ein nicht baulich getrennter Fahrradweg installiert)

Befestigung Fahrbahnen, Gehwege und Radweg Bitumen-Schwarzdecke

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen (jeweils einseitig der Fahrbahn bzw. der Gehwege) installiert

Mittlere Fahrbahnbreite (inklusive Geh- u. Radweg) im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 10,00 m (August-Wörner-Straße) bzw. ca. 9,50 m (Klingenstraße)
- *Öffentliche Stellflächen*

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als günstig eingestuft werden

Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang des Gehwegs vorhanden (insbesondere in der Klingenstraße). Entlang der Ostseite der August-Wörner Straße besteht absolutes Halteverbot

Die vorhanden Stellplätze sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck -zumindest zum Zeitpunkt des Orts-termins- kann als eher gering bzw. nur durchschnittlich hoch eingestuft werden
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
 - Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Wasser
 - Gas
 - Telefon mit DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause 250 mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)
 - Breitband Erdkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause CabelMax mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon
- Zuwegungen innerhalb des Grundstückes	Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes ausreichend befestigt (sh. Beschreibung der Außenanlagen)

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	Vieleck (sh. Katasterauszug in der Anlage)
- Straßenfrontlänge	Die Straßenfrontlänge zur August-Wörner-Straße beträgt rd. 83,00 m bzw. zur Klingenstraße rd. 48,00 m (jeweils gemessen bis Kurvenscheitel)
- Grundstücksbreite	Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 43,00 m im Mittel (südliche Teilfläche) bzw. rd. 32,50 (nördliche Teilfläche)
- Grundstückstiefe	Die mittlere Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt rd. 74,00 m
- Grundstückstopographie	Ursprüngliches Gelände nach Nordwesten fallend (maximaler Höhenunterschied von Südosten nach Nordwesten ca. 6,00 m)
- 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. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Bürgleins- bzw. Gehägsgraben) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht 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 außerhalb 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 des Landratsamtes Würzburg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Würzburg vom 19.11.2024 (vertreten durch Frau Lesch) ist das Flurstück 2440/29 der Gemarkung Hettstadt, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

Tiefergehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden wegen der geringen bzw. nicht vorhandenen Altlastenrelevanz nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen

Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von völlig ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- Kriegs-Altlasten

Am 1. April 1945 wurde Hettstadt im Zweiten Weltkrieg durch Kämpfe zwischen der US-Army und der Wehrmacht, größtenteils zerstört. Am Ostersonntag, morgens gegen 1.00 Uhr griff die C-Kompanie des 66th Infanterie-Bataillon, der 12th Armoured Division, mit Unterstützung von vier Sherman Panzern Hettstadt an. Sie drängten die schwachen deutschen Kräfte aus dem Ort und besetzten ihn. Am Nachmittag kamen, von Waldbüttelbrunn kommend, starke deutsche Kräfte mit vier Tiger Panzern Richtung Hettstadt. Sie eroberten den Ort zurück und töteten etliche US-Soldaten und nahmen etliche gefangen. Ein erneuter, verstärkter Angriff der Amerikaner warf die Wehrmacht, mit Unterstützung durch Jagdflugzeuge, wieder aus dem Ort und eroberte ihn endgültig. Dabei kamen zehn Zivilpersonen und mindestens zehn deutsche Soldaten ums Leben. Es waren 50 % der Wohnhäuser, 75 % der Stallungen und 77 % der Scheunen zerstört. 300 Personen waren in der Folge Obdachlos

Vermutlich war also auch der Bereich um das Bewertungsgrundstücke (wenn auch nicht das Bewertungsgrundstück selbst) von diesen Angriffen und Kämpfen betroffen, d.h. grundsätzlich sind Kriegsaltlasten nicht gänzlich auszuschließen

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuell vorhandene 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

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 30 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt (wasserundurchlässige Bodenbefestigung nicht berücksichtigt)

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickereflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Würzburg bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Anwesen Fl. Nr. 2440/29 der Gemarkung Hettstadt kein Denkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der VGEM Hettstadt tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht

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

- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren

Lt. Angabe der VGEM Hettstadt ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- Beitragssituation

Lt. Angabe der VGEM Hettstadt, ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die August-Wörner- und die Klingenstraße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten zu bewerten

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 verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt wurde -soweit möglich- stichpunktartig überprüft

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

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der VGEM Hettstadt, noch dem Landratsamt Würzburg bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellung in den beigelegten Planunterlagen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- Stand der Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

- Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1. Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“

- Bezeichnung des Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Herrenacker und Grundweg B-21.01-02“ der Gemeinde Hettstadt, Urplan vom 27.04.1983

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 u. erschlossen

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach
der allgemeinen Art
der baulichen Nutzung

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt
bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich
um eine gemischte Baufläche (M)

- Art des Gebietes nach der
besonderen Art der bau-
lichen Nutzung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
handelt es sich um ein Mischgebiet im Sinne des § 6
BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unter-
bringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen
nicht wesentlich stören

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 Geschäfts- u. Bürogebäude
- 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirt-
schaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewer-
bes
- 4 sonstige Gewerbebetriebe
- 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke
- 6 Gartenbaubetriebe
- 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3
Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die über-
wiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnüg-
ungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2
außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten
Teile des Gebiets zugelassen werden

- Zulässige Grund-
flächenzahl (GRZ)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
beträgt die zulässige GRZ 0,40, d.h. 40 % der Grund-
stücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19
BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

- Zulässige Geschoss-
flächenzahl (GFZ)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
beträgt die zulässige GFZ 0,80

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadrat-
meter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücks-
fläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20, Abs. 2)

- Tatsächliche Grund-
flächenzahl

BGF UG	31,40 x 25,50	= 800,70
	+ 10,50 x 4,30	= 45,15
	+ 3,50 x 2,75 x 2	= 19,25

zusammen **= 865,10***

Berechnung GRZ: $865,10 \text{ m}^2 : 2 \text{ 935 m}^2 = 0,295 \text{ m}^2$

GRZ tatsächlich: ~ 0,30 (max. zul. 0,40)

**) ohne Berücksichtigung von Stellflächen u. Zufahrten*

- Tatsächliche Geschossflächenzahl	BGF UG	31,40 x 25,50	=	800,70
		+ 10,50 x 4,30	=	45,15
		+ 3,50 x 2,75 x 2	=	19,25
	BGF EG	31,40 x 13,70	=	430,18
		+ 3,50 x 2,75 x 2	=	19,25
	BGF DG	31,40 x 13,70	=	430,18
		+ 3,50 x 2,75 x 2	=	19,25
	Spitzboden	31,40 x 8,10 x 2/3	=	169,56
zusammen				= 1 933,52
Berechnung GFZ: $1\,933,52\text{ m}^2 : 2\,935\text{ m}^2 = 0,659$				
GFZ tatsächlich: ~ 0,66				(max. zul. 0,80)

- Anmerkung Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Untergeschoss zu berücksichtigen, da dieses größtenteils oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Untergeschosses im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

- Erforderliche Stellplätze Auf dem Grundstück sind derzeit 56 KFZ-Abstellplätze im Freien bei acht abgeschlossenen Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit realisiert bzw. nachweisbar

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nr. 5 ist einer dieser Stellplätze in Form eines Sondernutzungsrechtes zugeordnet

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hettstadt sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist (zumindest in Bezug auf das Sondereigentum Nr. 5)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung Wohn- u. Geschäftshaus, bestehend aus voll unterkellertem, eingeschossigen 8-Familienwohnhaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach und nicht unterkellertem, eingeschossigen Gewerbebau (früher Lebensmittelladen, heute Verkauf von Espresso-Maschinen) mit Flachdach

Bewertungsgegenstand ist **Sondereigentum Nr. 5** sowie das **Sondernutzungsrecht Nr. 5**

- Grundrissgestaltung Bei dem Sondereigentum Nr. 5 handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC u. Garderobenecke sowie Balkon im Dachgeschoss links des Treppenhauses, sowie dem darüberliegenden Spitzboden und einem Abstellraum im Kellergeschoss

Mit dem Sondereigentum Nr. 5 ist zudem das Sondernutzungsrecht an einem der KFZ-Abstellplätze (ebenfalls mit 5 bezeichnet) im Freien verbunden

Abgesehen von den üblichen Gemeinschaftsflächen wie den Verkehrsflächen, den Technikräumen, den wenigen Außenanlagen sowie einem Wasch- u. Trockenraum, beinhaltet die Anlage keine besonderen Gemeinschaftseinrichtungen

Soweit anhand der Aufteilungspläne beurteilbar, zweckmäßige Zweizimmer-Dachgeschosswohnung

- *Deckennutzlasten*

Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres Nutzungszweckes (Wohnnutzung) bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

Keine

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Aufteilungspläne aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg) durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maße sowie der Übereinstimmung der Darstellungen der in der Anlage beigefügten Pläne mit der Wirklichkeit, kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004) ermittelt

WFL demnach:

Sondereigentum Nr. 5

rd. 74 m² (Wohnung DG links)

- *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 (WoFIV 2004) zählen

NFL demnach:

Sondereigentum Nr. 5

rd. 6 m² (Kellerraum)

Sondernutzungsrecht Nr. 5

rd. 20 m² (KFZ-Abstellplatz)

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 von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

ca. 1998

- Sanierung/Modernisierung

Soweit von außen erkennbar, im Rahmen der Instandhaltung

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 26.02.2025

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 ebenfalls nicht überprüft werden

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht garantiert werden, wird jedoch 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

- Fundamente/Gründung

Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton- Sohl- bzw. Kellersohlplatte

- Außenwände

Nicht feststellbar, Umfassungswände Kellergeschoss bzw. erdberührte Umfassungswände vermutlich Stahlbeton-Massivwände, sonstige Umfassungswände vermutlich porositätes Hochloch-Ziegelmauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, ansonsten vermutlich Hochloch-Ziegelmauerwerk

- Decken

Konstruktion	Nicht feststellbar, über Keller- und Erdgeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Filigrandecken mit Überbeton), über Dachgeschoss vermutlich Holz-Balkendecke
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydritestrich o.ä.
Untersichten	Nicht feststellbar

- Dach

Konstruktion	Über Wohntrakt Nadelholz-Dachstuhl (Pfettendachstuhl als Krüppelwalmdach), über Gewerbeteil vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke als Flachdach
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, Wohntrakt vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Kehlbalkendecke, über Gewerbetrakt vermutlich Polyurethan, Schaumglas o.ä.
Eindeckung	Über Wohntrakt Beton-Dachsteine, über Gewerbetrakt vermutlich beschieferte Bitumen-Schweißbahn, Ortgang-, Gauben- und Schornsteinverkleidung Kunstschiefer (vermutlich nicht asbesthaltig)
Rinnen u. Fallrohre	Wohntrakt Kupferblech, Gewerbetrakt nicht feststellbar (vermutlich innenliegende Kunststoff- oder Guss-Rohre)

- Treppen

KG - DG	Stahlbeton-Massivtreppe mit Natursteinbelag (Granit) und lackiertem Stahlgeländer
---------	---

- Wandbehandlung

außen	Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten Kalkzement-Reibeputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Treppenhaus Rauputzflächen mit Farbanstrich, ansonsten nicht feststellbar

- Fenster

Senkrecht stehende Fenster Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, Spitzboden zudem Dachliegefenster (vermutlich Holz)

- Sonnenschutz

An senkrecht stehenden Fenstern mechanische Kunststoff-Rollläden, Dachliegefenster und Treppenhaufenster ohne außenliegenden Sonnenschutz

- Türen

Eingangstüren	Hauseingangstür Leichtmetall mit Isolierglasfüllung sowie Leichtmetall-Seitenteil mit Isolierglasfüllung und integrieret Briefkasten- sowie Klingel- und Türsprechanlage
Innentüren	Nicht feststellbar

- Fußböden

Treppenhaus Granit-Plattenbeläge, ansonsten nicht feststellbar

- Heizung

Zentrale
Warmwasserbereitung

Heizkörper

Brennstoffbevorratung
Sekundärheizung

Nicht feststellbar, vermutlich Gas-Zentralheizung
Nicht feststellbar, vermutlich dezentral (Elektro-
Durchlauferhitzer, Elektro-Boiler o.ä.)
Nicht feststellbar, vermutlich Stahlblech-Kompakt-
heizkörper mit Thermostatventilen
Entfällt
Nicht feststellbar

- Installation

Frischwasser

Heizung

Abwasser

Nicht feststellbar, vermutlich Kupferleitungen (Zu-
stand nicht beurteilbar)
Nicht feststellbar, vermutlich Kupferleitungen (Zu-
stand nicht beurteilbar)
Nicht feststellbar, vermutlich Hochtemperaturrohre
(Zustand nicht beurteilbar)

- Sanitär

Sondereigentum Nr. 5

Nicht feststellbar, lt. Aufteilungsplänen Bad (1 x
Wanne, 1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch, 1 x
Waschmaschinenanschluss), WC (1 x WC, 1 x
Handwaschbecken), Küche (Spülenanschluss)

- Elektro

Nicht feststellbar, vermutlich jedoch funktionsfähige
E-Installation

Installation (zumindest innerhalb des Sondereigen-
tums Nr. 5) unter Putz, wohl mit Fehlerstromab-
sicherung und Schutzkontakten

- Besondere Bauteile

Balkon Nordseite

Ausragende Stahlbeton-Massivplatte, Brüstung ver-
zinkte Stahlkonstruktion

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best-
enfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 3.
Wärmeschutzverordnung von 1995 bzw. in Bezug auf
die Heizanlage der 4. Heizungsanlagenverordnung
von 1994 entsprechend

Soweit von außen erkennbar durchschnittlicher Stan-
dard (Außenwände vermutlich ohne zusätzlichen
Wärmeschutz, Fenster bereits isolierverglast usw.)

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV
von außen nicht erkennbar

Lt. vorliegendem Energieausweis für Wohngebäude
gemäß §§ 16 ff EnEV, vom 24.08.2017 aus dem Be-
sitz der Hausverwaltung (Ausstellerin Anja Wunder-
lich, Ingenieurbüro für Energieberatung, Veitshöch-
heim) beträgt der Energieverbrauchskennwert 66,9
kWh/(m²a), was im Wesentlichen der Energie-
effizienzklasse „B“ entspricht

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaß-
nahmen erkennbar, vermutlich jedoch Trittschalldäm-
mung unter Estrich vorhanden

	Trennwand zur Nachbarwohnung und zum Treppenhause vermutlich lediglich einschalig ohne akustische Trennlage Im Übrigen vermutlich zumindest DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
- Brandschutz	Von außen 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	-----
- Außenanlagen Bodenbefestigung Bepflanzung/Grünanlagen Sonstiges	Hauszugang und Stellplätze Beton-Verbundstein-Pflaster (graues H-Pflaster) zwischen Beton-Rabatten, Befestigung nördliche Grundstücksfläche z.T. Bitumen-Schwarzdecke sowie Beton-H-Pflaster Straßenseitig Pflanzfelder mit verschiedenen Büschen u. Sträuchern 6 x Doppelmüllbox für zwei 120-Liter-Tonnen (z.T. als Waschbeton- z.T. als Stahlblech-Boxen)
- Belichtung u. Belüftung	Durchschnittliche Verhältnisse, Wohnraum lediglich nordbelichtet, Schlafräum lediglich südbelichtet, Bad westbelichtet, sonstige Räume innenliegend, Balkon nordorientiert usw.
- Architektonische Baugestaltung	Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, Gestaltung und Materialauswahl jedoch rel. zeitlos

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. 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- u. Bauschäden	Von außen keine erkennbar

- Tierischer Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Pflanzlicher Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe	Ortgang-, Gauben- und Schornsteinverkleidung Kunstschiefer bzw. Faserzementplatten, auf Grund des Baujahres jedoch vermutlich keine Asbestbelastung (Asbestverbot in Deutschland seit 1993), im Übrigen hat sich kein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) von außen ergeben
- Bauunterhalt	Gepflegt wirkende Anlage in altersgemäßem Normalzustand, von außen keine wesentlichen Mängel u. Schäden erkennbar

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Sondereigentum Nr. 5 handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC u. Garderobenecke sowie Balkon im Dachgeschoss links des Treppenhauses (des Bauabschnittes August-Wörner-Straße 21), sowie dem darüberliegenden (vermutlich nicht ausgebauten) Spitzboden und einem Abstellraum im Kellergeschoss

Mit dem Sondereigentum Nr. 5 ist zudem das Sondernutzungsrecht an einem der KFZ-Abstellplätze (ebenfalls mit Nr. 5 bezeichnet) im Freien verbunden (tatsächliche Lage dieses Stellplatzes leicht abweichend von den Aufteilungsplänen)

Abgesehen von den üblichen Gemeinschaftsflächen wie den Verkehrsflächen, den Technikräumen, den wenigen Außenanlagen sowie einem Wasch- u. Trockenraum im Kellergeschoss beinhaltet die Anlage keine besonderen Gemeinschaftseinrichtungen

Das Gesamtanwesen besteht aus einem voll unterkellerten, eingeschossigen 8-Familienwohnhaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach (südlicher Baukörper) und einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Gewerbebau (früher Lebensmittelladen, heute Verkauf von Espresso-Maschinen) mit Flachdach

Das ca. 1998 errichtete Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Normalzustand. Da eine Innenbesichtigung jedoch nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Ausstattungsstandard und dem Zustand des Sondereigentums nicht möglich

Lage innerhalb von durchaus beliebtem Wohnort mit Nähe zur Stadt Würzburg (Stadtmitte in ca. 10 km Entfernung, Stadtgrenze mit dem Stadtteil Zellerau in ca. 7 bis 8 km Entfernung erreichbar) sowie guter Verkehrsanbindung (z.B. an die BAB 3, BAB 81 usw.). Zudem Ort mit rel. guten infrastrukturellen Einrichtungen sowie Nähe zur Gemeinde Waldbüttelbrunn (ca. 2 km Entfernung) mit guten infrastrukturellen Einrichtungen sowie zur Marktgemeinde Höchberg (ca. 6 km Entfernung) mit hervorragenden infrastrukturellen Einrichtung

Sondereigentum Nr. 5 mit Sondernutzungsrecht Nr. 5 vermutlich von den Sondereigentümern selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. 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 scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. 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. künftigen Erwerber das Bewertungsobjekt 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/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch 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 u. der Umstände im Einzelfalle (sh. Punkt 7.1.1) zu wählen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Sondereigentum Nr. 5) mit einem Abstellraum im Kellergeschoss (ebenfalls Sondereigentum Nr. 5) sowie um einen KFZ-Abstellplatz im Freien (Sondernutzungsrecht Nr. 5) innerhalb eines Wohn- u. Gewerbeobjektes mit insgesamt 8 abgeschlossenen Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit

Derartige Objekte werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle nicht aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt bzw. steht bei Erwerb/Kauf eher die mögliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund

Derartige Immobilien stellen heute praktisch reine Renditeobjekte dar

Grundsätzlich ist der Wert einer derartigen Immobilie vorrangig aus Preisvergleichen abzuleiten. Geeignete, zeitnahe Vergleichskaufpreise -in ausreichender Anzahl- sind jedoch nicht verfügbar

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht lediglich die Möglichkeit den Wert der Sondereigentumsseinheit Nr. 5 mit Sondernutzungsrecht Nr. 5 aus marktkonformen Daten, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach den §§ 17 - 20 ImmoWertV abzuleiten

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- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- od. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen (prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, so dass 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 genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Hettstadt bzw. für die Bodenrichtwertzone 2 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 275.- €/m² für baureifes Land (Bodenrichtwertnummer 501) bei einer wertrelevanten Wohngeschossflächenzahl von 0,81

Die tatsächliche Grundstücksausnutzung bzw. die tatsächliche wertrelevante Wohngeschossflächenzahl beträgt jedoch etwa das 0,66-fache der Grundstücksgröße (sh. Berechnung Seite 22 des Gutachtens). Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksausnutzung des 0,81-fachen der Grundstücksgröße

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich (sh. hierzu WertR 06 Anlage 11). Bei einer WGFZ des Wertermittlungsobjektes (0,66) und einer GFZ des Vergleichsobjektes (0,81) ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,912 genannt (interpoliert)

Bodenwert bei WGFZ 0,66 demnach: $275.- € \times 0,912 = 250,80 €/\text{m}^2/\text{rd. } 251,00 €/\text{m}^2$

Eine weitergehende Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwertindizes ist nicht erforderlich, bzw. wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksausnutzung angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg (für die Gemarkung Hettstadt, Bodenrichtwertzone 2, Bodenrichtwertnummer 501) mit 251.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert bereits inkludiert

Bodenwert (Fl. Nr. 2440/29) demnach (zum 26.02.2025):

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst an tat. WGFZ)	:	251,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	2 935,00 m ²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	736 685,00 €

Daraus 617/10.000 Miteigentumsanteil SE Nr. 5	:	45 453,00 €
--	----------	--------------------

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil SE Nr. 5 (zum 26.02.2025):	45 453.- € (ebf.)
---	----------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Ertragswert

7.3.1 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

7.3.2 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 ($\text{Reinertrag} \times \text{Barwertfaktor} + \text{abgezinster Bodenwert} = \text{Ertragswert}$) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden (im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Flächen jedoch nicht vorhanden)

Ergebnis Bodenwert(-anteil) sh. Seite 31 Pkt. 7.2.4

7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen (Sondereigentum 5) ist die in der Anlage beigefügte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004)

Ebenso stellt der Stellplatz im Freien (Sondernutzungsrecht Nr. 5) eine vermietbare Fläche dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.3.4 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

Das Sondereigentum Nr. 5 (Wohnung) mit Sondernutzungsrecht Nr. 5 (Stellplatz im Freien) ist vermutlich von den Eigentümern der Sondereigentumseinheit Nr. 5 selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

Lt. Angabe der Hausverwaltung beträgt das vierteljährlich zur Zahlung fällige Hausgeld derzeit 865.- € für das Sondereigentum Nr. 5

Für das Sondereigentum Nr. 5 soll zum 31.12.2024 eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 2.542,04 € gebildet worden sein

Die Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 5 sollen keine Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft haben

Lt. Angabe der Hausverwaltung sind keine Maßnahmen an der Immobilie geplant bzw. beschlossen die eine Sonderumlage erfordern

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 (angelehnt an den Marktbericht)

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen (z.B. angelehnt an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Würzburg von 2023, da Mietpreisniveau in Hettstadt dem Mietpreisniveau in Würzburg ähnelt oder an den Marktbericht der Fa. Reinhard Immobilienmarketing für das 2. Halbjahr 2024 für den Stadt- und Landkreis Würzburg)

Für Wohnungen mit 74 Quadratmetern Wohnfläche bei einem Baujahr von 1998, ohne seit 2010 durchgeführte (wesentliche) Modernisierungen innerhalb der Mietspiegel-Zone 1 bei einem mittleren Lärmpegel (über 24 Stunden) von weniger als 35 Dezibel wird dort eine Mietpreisspanne von 7,52 bis 12,02 € je Quadratmeter Wohnfläche genannt

Der Marktbericht der Fa. Reinhart Immobilienmarketing für das 2. Halbjahr 2024 für den Landkreis Würzburg nennt für Mietwohnungen im Bestand mit mittlerem Wohnwert (Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet) einen Mietwert von 8,50 € je Quadratmeter Wohnfläche (gilt für Gemeinden bis ca. 10 km außerhalb von Würzburg)

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Miete von 8,50 € je Quadratmeter Wohnfläche für Ortsüblich bzw. nachhaltig erzielbar

Für den KFZ-Stellplatz im Freien sind pauschal 20.- € je Monat ortsüblich (rel. geringer Ansatz wegen des rel. niedrigen Parkdrucks in der Umgebung)

7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 5, DG links KFZ-Stellplatz Nr. 5	74 m ² -----	8,50 pauschal	629,00 20,00	7 548,00 240,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			649,00	7 788,00 7 788,00

7.3.6 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

7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

Da die Abschreibung indirekt im Ertragsvervielfältiger 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 Bezugsfertigkeit ein Betrag von 3 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 428,73 € je Eigentumswohnung u. höchstens 46,77 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **6,10 %** (tatsächliche Verwaltergebühren 324.- €/Jahr, d.h. **4,16 %** des Rohertrages)

Gewählte Verwaltungskosten SE Nr. 5:

4 % des Rohertrages

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (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 Bezugsfertigkeit von 12 % des Jahresrohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 14,03 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr, für Wohnungen deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 22 Jahre, jedoch nicht mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € 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 106,01 € (inklusive der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **13,13 %**

Gewählte Instandhaltungskosten SE Nr. 5:

13 % des Rohertrages

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. 156.- € 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 ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, sind diese Beträge 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

Gewähltes Mietausfallwagnis SE Nr. 5:

3 % des Rohertrages



Gesamt-BWK SE Nr. 5:

(4 % + 13 % + 3 %) = 20 %

7.3.8 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

7.3.9 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, das 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 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für Eigentumswohnungen außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte eine Reduktion um 1,50 % auf 2,00 % für sachgerecht bzw. angemessen (u.a. wegen der Nähe zur Stadt Würzburg, des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinssatzes sowie der noch regen Nachfrage nach Renditeimmobilien)

Gewählter Liegenschaftszinssatz demnach:

2,00 %

7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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 beträgt die durchschnittliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude (frei finanziertes Mietwohngebäude) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (im vorliegenden Bewertungsfall gewährleistet) 60 – 100 Jahre (je nach Qualität der Ausführung u. Intensität der Nutzung)

Ich halte eine Orientierung am mittleren Wertniveau -also 80 Jahre- für angemessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich demnach wie folgt:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) - Gebäudealter (27 Jahre) = wirtschaftliche Restnutzungsdauer (53 Jahre)

Gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach:
--

53 Jahre

7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.3.12 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 (zu § 20) tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

Vervielfältiger bei 53 J. RND u. 2,00 % Liegenschaftszinssatz:	32,50
---	--------------

7.3.13 Baumängel u. Bauschäden

Sollten bei den Gebäulichkeiten Mängel u. Schäden vorhanden sein, die nicht in einem eventuell niedrigeren Mietpreis bzw. in einer verkürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, bzw. die den bestimmungsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen, müssen diese gesondert, nach den gewöhnlichen Herstellungskosten vom Gebäudeertragswert in Abzug gebracht werden

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 demnach 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 sind die Mängel und Schäden -soweit von außen beurteilbar- gering bzw. ggf. in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert (z.B. in der Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, in der gewählten Instandhaltungspauschale usw.), lediglich wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und des damit verbundenen Risikos bzw. des anzunehmenden Reparaturstaus innerhalb des Sondereigentums Nr. 5, halte ich einen pauschalen Abzug von 5.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel und Bauschäden demnach:	5 000.- €
--	------------------

7.4 Ertragswert

7.4.1 Ertragswertberechnung: SE Nr. 5 mit SNR Nr. 5

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 33)	€		7 788.-
-				
Bewirtschaftungskosten (20 % aus 7 788.-)	sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 34)	€	-	1 558.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 35)	€	=	6 230.-
-				
Verz. des Bodenwertanteils (2,00 % aus 45 453.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	909.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 36)	€	=	5 321.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 36)		x	32,50
=				
Gebäudeertragswert		€	=	172 933.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 36)	€	-	5 000.-
+				
Bodenwertanteil (Sondereigentum Nr. 5)	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 31)	€	+	45 453.-
=				
Rechnerischer Ertragswert (Sondereigentum Nr. 5)		€	=	213 386.-
=				
Ertragswert Sondereigentum Nr. 5		€		213 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohn-/Nutzfläche von: (213 000.- : 74 m ²)	2 878.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (213 000.- : 7 788.-)	27,35

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

Rechnerischer Ertragswert Sondereigentum Nr. 5 (sh. Seite 37)	: 213 000.- €
--	----------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 37 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 30 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Auf die vergleichende Heranziehung eines weiteren normierten Wertermittlungsverfahrens (z.B. dem Vergleichswertverfahren) wurde wegen unzureichender Vergleichspreise bzw. unzureichender Berechnungsparameter verzichtet

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle stellt der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig den Verkehrswert dar, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich (alle Marktkomponenten sind in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert)

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 (26.02.2025), ermittle ich:

**einen Verkehrswert von: Hettstadt, Fl. Nr. 2440/29, Son-
dereigentum Nr. 5 mit Sonder-
nutzungsrecht Nr. 5 : 213 000.- Euro**

in Worten: zweihundertdreizehntausend 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, 14.03.2025

Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: Sondereigentum Nr. 5 (Wohnung DG links, Haus Nr. 21)

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 ²
	m	x	m	m	x	m	
Windfang	1,50	x	1,50				2,25
Garderobe	1,50	x	0,75 x ½				0,56
Diele	2,70	x	1,00				2,70
	+ 3,40	x	0,70				2,38
	+ 2,50	x	0,90				2,25
Bad	2,80	x	2,80				7,84
	+ 0,90	x	0,90				0,81
WC	1,00	x	1,60				1,60
Küche	3,65	x	2,30				8,40
	+ 1,00	x	2,30 x ½				1,15
Wohnzimmer	3,65	x	5,06				18,47
	+ 1,00	x	2,70 x ½				1,35
	+ 1,00	x	2,00				2,00
	+ 1,00	x	0,36 x ½				0,18
Balkon	2,50	x	0,80 x ½				1,00
	+ 2,90	x	1,35 x ½				1,96
Schlafzimmer	2,10	x	1,15				2,42
	+ 2,80	x	5,06				14,17
	+ 2,00	x	1,55				3,10
	+ 1,00	x	2,05 x ½				1,03
	+ 1,00	x	2,16 x ½				1,08
Grundflächensumme bei Fertigmaß							76,70
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							76,70
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,30
Anrechenbare Wohnfläche							74,40
Wohnfläche g e r u n d e t							74,00

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

Gebäude: Sondereigentum Nr. 5 (Kellerraum)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Kellerraum 5	3,115	x	1,78		5,54		
Summe					5,54		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				6,00 m²/rd. 6,00 m²			

Gebäude: Sondernutzungsrecht Nr. 5 (KFZ-Abstellplatz)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Stellplatz 5	7,80	x	2,60		20,28		
Summe					20,28		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				20,28 m²/rd. 20,00 m²			

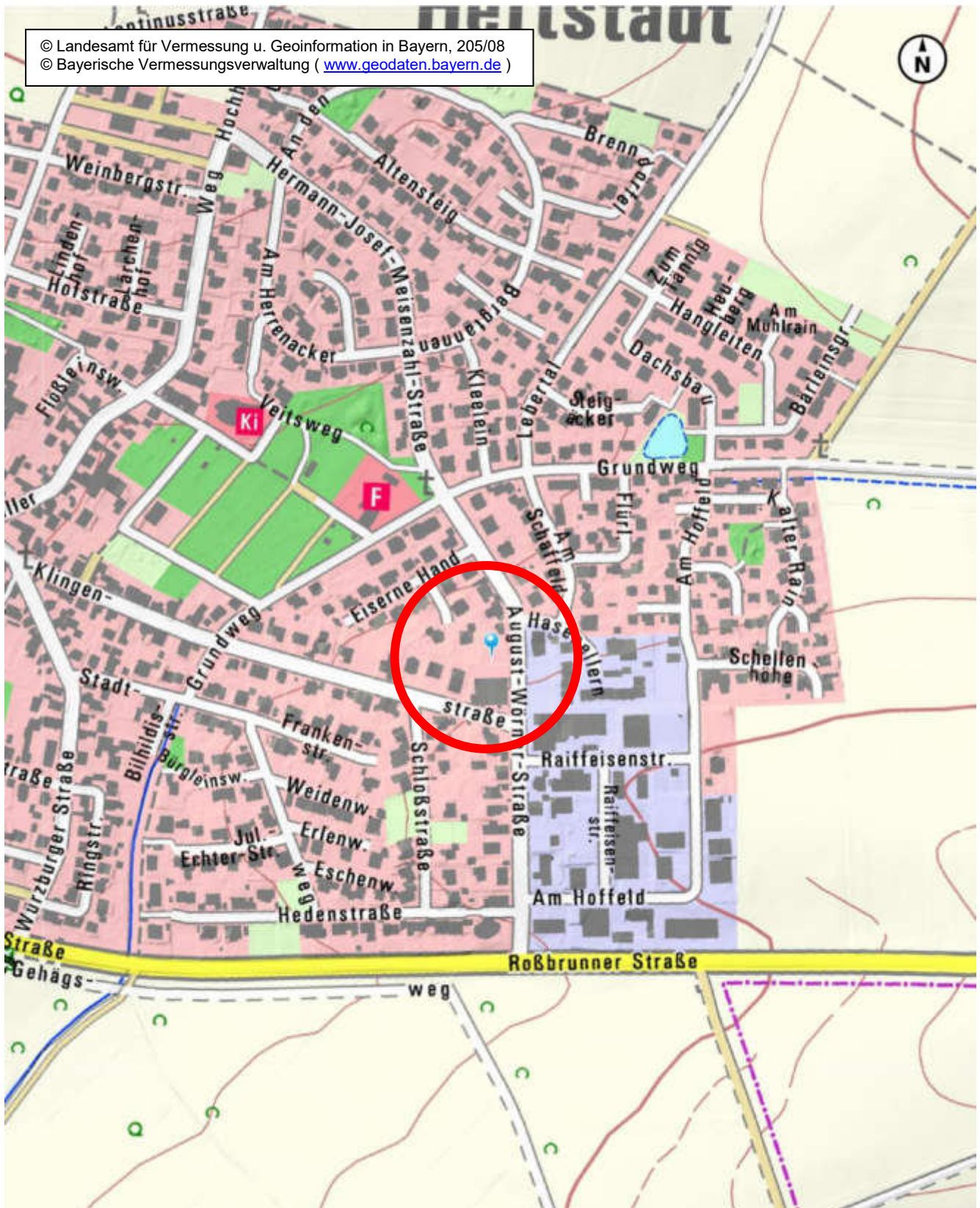
9.3 Straßenkarte



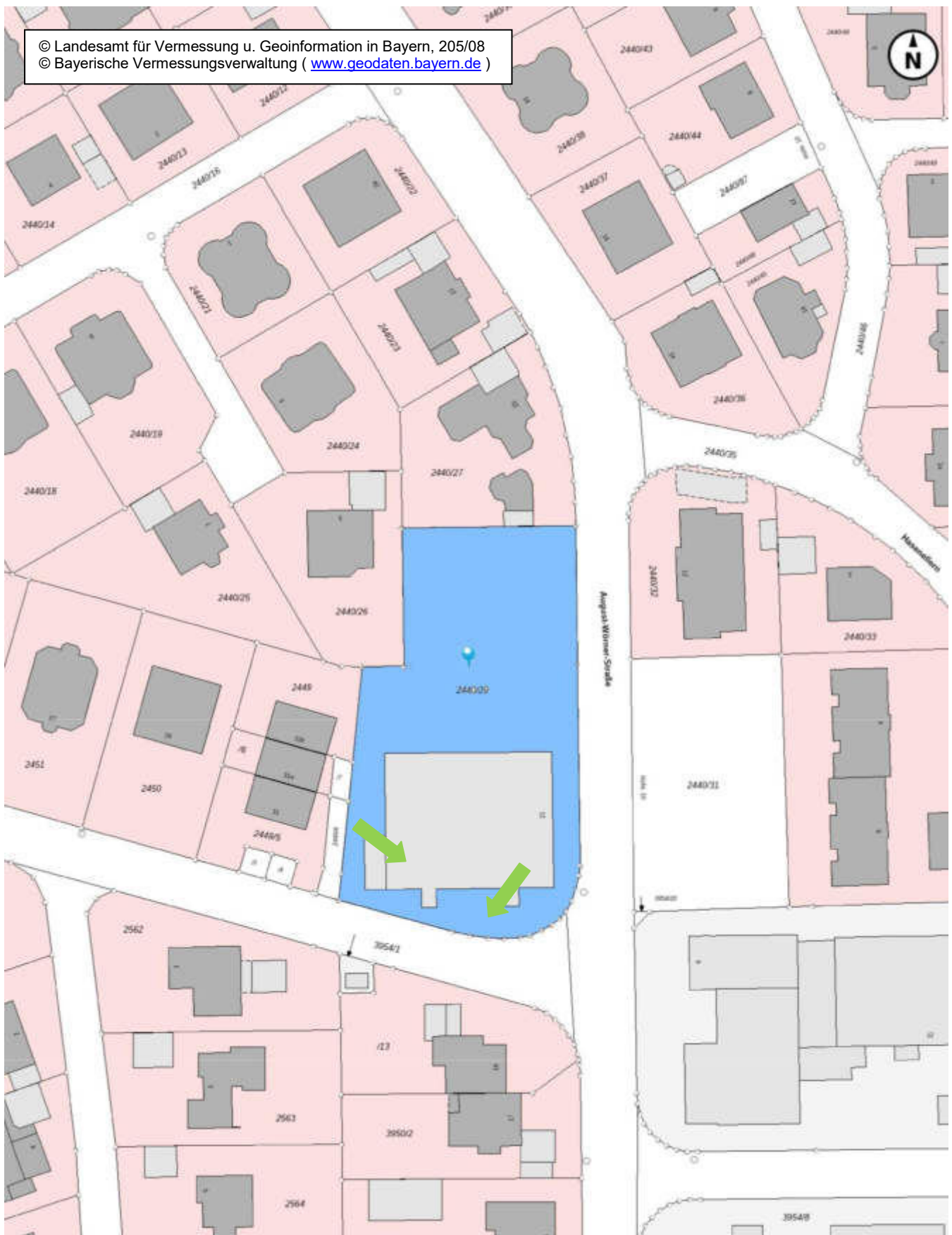
9.4 Luftbild



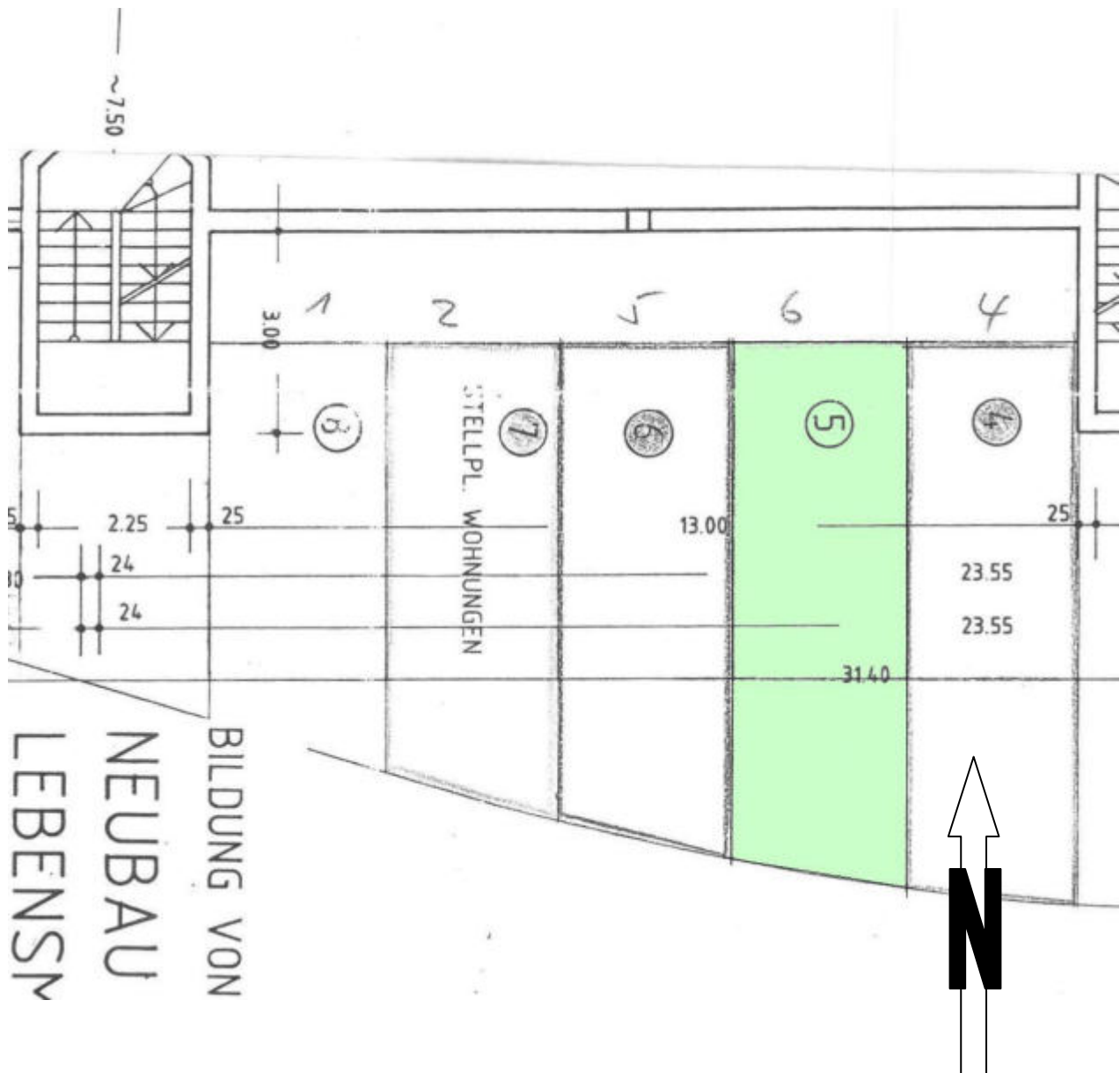
9.5 Ortsplan



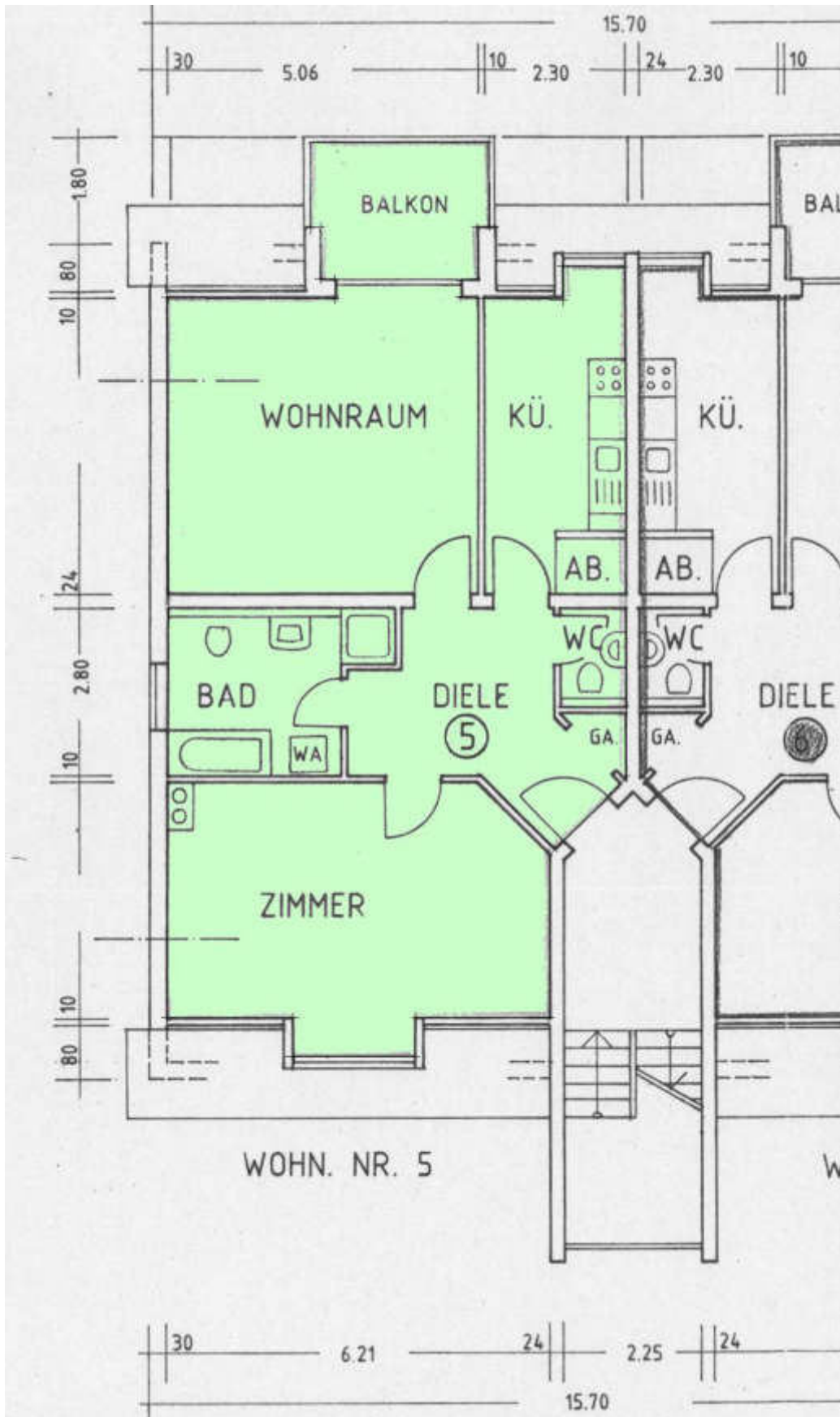
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)



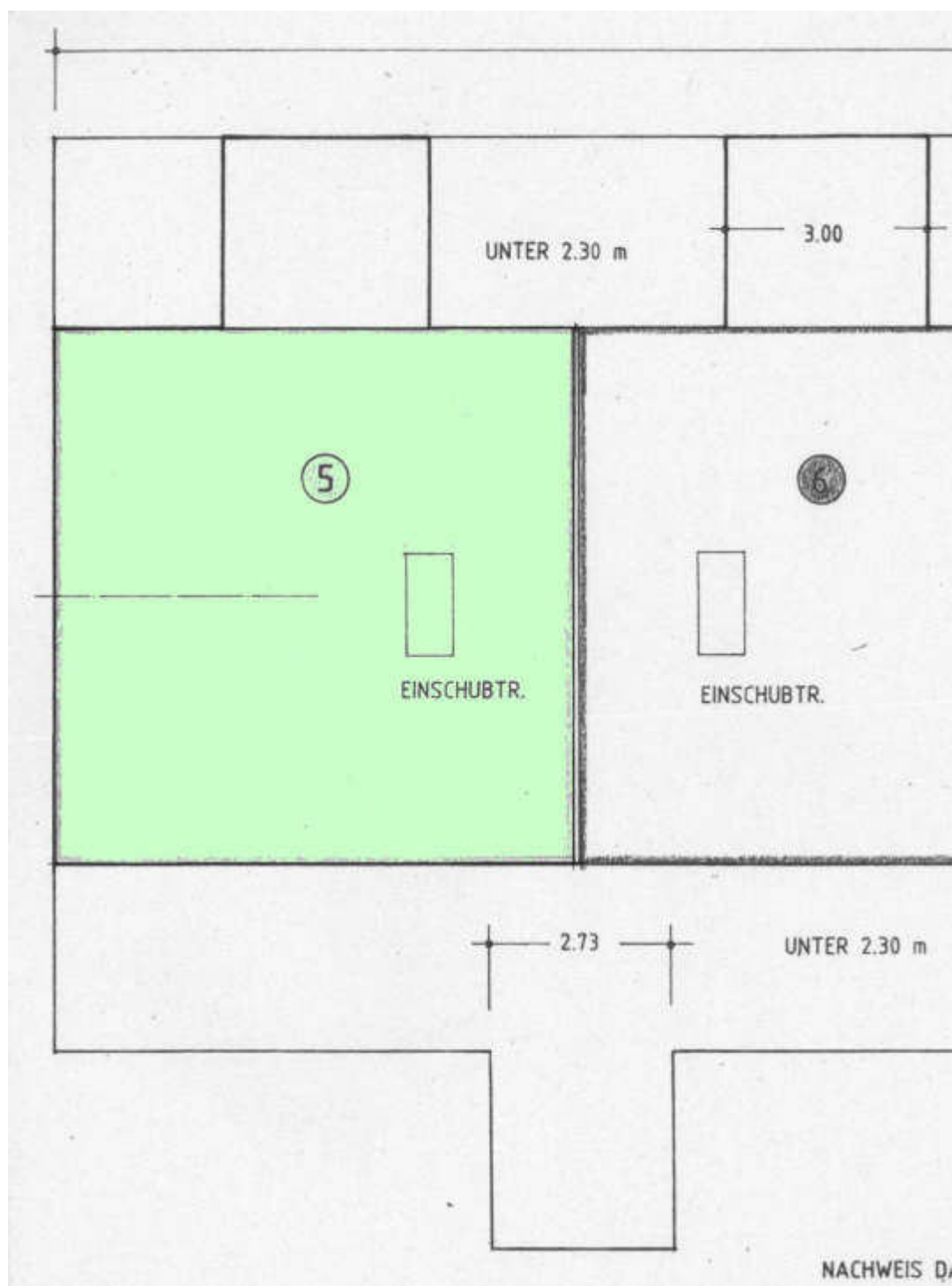
(Grundriss Erdgeschoss/Sondernutzungsrecht Nr. 5)



(Grundriss Dachgeschoss/Sondereigentum Nr. 5)



(Grundriss Spitzboden/Sondereigentum Nr. 5)



9.8 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 24.08.2027

Registriernummer ² BY 2017-001416182
(oder: "Registriernummer wurde bearbeitet auf: ")

1

Gebäude			
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	August-Worner-Str. 21-23, 97265 Hettstadt		
Gebäudeteil	Wohnungen		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1998		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _g)	758 m ²	x nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	x Fensterlüftung Schachtlüftung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Neubau Vermietung/Verkauf	Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	x Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** (unter Annahme von standardisierten Randbedingungen) oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

x Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: x Eigentümer x Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Anja Wunderlich
Ingenieurbüro für Energieberatung
Speckertsweg 60
97209 Veitshöchheim

24.08.2017
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der am geltenden EnEV gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsprüfung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmeerzeugern: Ausgabe des (Übergabestations)

EFH: Endothelienormale, MFH: Malignes Melanom

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

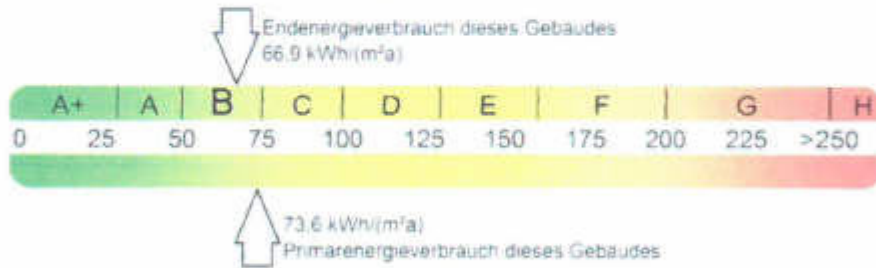
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2017-001416182

(oder: Registriernummer wurde beantragt am: ³)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

66,9 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima Faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	Erdgas H	1,10	142.230		142.230	1,07

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernder Nutzverhältnisse vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandsausweisung, Warmwasser- oder Kälteausweisung in kWh

⁴ CFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY 2017-001416182

(oder: Registriernummer wurde bearbeitet am: ...)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmelieferant	Ersatz des Heizkessels durch Gas Brennwertgerät	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Bildquelle: google maps

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013¹

Erläuterungen

BY-2017-001416182

5

Angabe Gebäudetitel – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudetitel zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetitel“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte Vorkette (Erkennung, Gewinnung, Vorteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_{tr}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Plichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Plichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall langer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

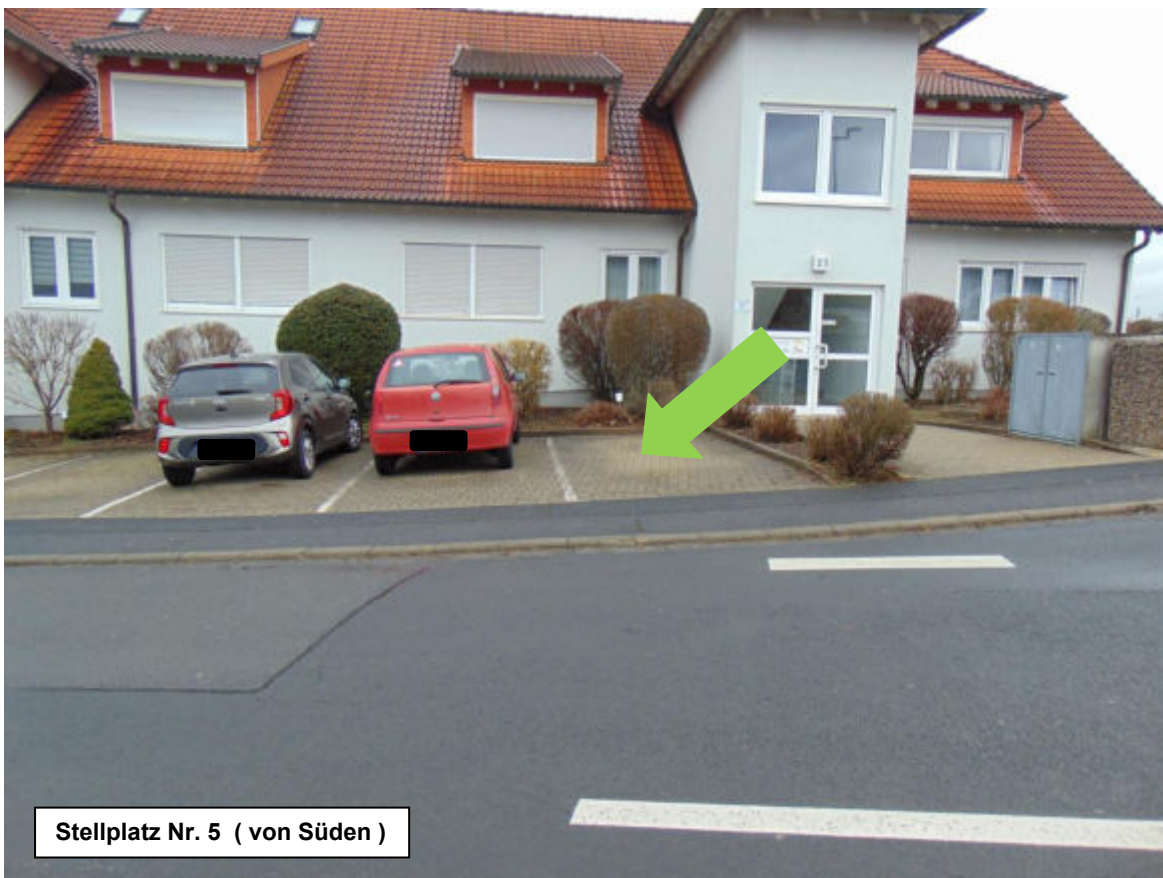
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

9.9 Lichtbilder (vom 26.02.2025)











9.10 Literaturverzeichnis

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