



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Am Anger 11 a | 97274 Leinach, Unterfr

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 2 K 66/24

Objektart Flurstück 3820/13 (444 m²) bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Baujahr 1992)
mit 210,67 m² Wohnfläche und einer Einfachgarage

Grundbuch Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Unterleinach | Blatt 7418 | Gemarkung Unterleinach



Marktwert 412.000 EUR

Wertermittlungstichtag 05.11.2024

Qualitätstichtag 05.11.2024

_. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages	5
2.3	Grundlagen der Bewertung	5
2.4	Ausschlusskriterien	6
2.5	Gewährleistung	7
2.6	Urheberrecht	7
2.7	Literaturverzeichnis	8
2.8	Verwendete Abkürzungen	9
3	Grundbuch	11
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II	11
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	12
3.3	Altlasten/Kontaminierung	12
4	Beschreibung und Beurteilung	13
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	13
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage	14
4.3	Gebäudebeschreibung	15
4.4	Baubeschreibung	16
5	Verfahrenswahl	18
6	Berechnung	19
6.1	Bodenwert	19
6.2	Sachwert	21
6.3	Ertragswert	23
7	Marktwert	26
8	Informationen zu den Vorschlagswerten	27
9	Ergebnisübersicht	28
10	Anlage Fotodokumentation	29
	Grundrisse Schnitt Ansichten	
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Flurstück 3820/13 (444 m²) bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Baujahr 1992) mit 210,67 m² Wohnfläche und einer Einfachgarage	
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Unterleinach Blatt 7418 Gemarkung Unterleinach	
Objektanschrift	Am Anger 11 a 97274 Leinach, Unterfr	
Baujahr	1992	
Wohnfläche	210,67 m²	
Zubehör	Einbauküche L-Form auf Grund von Alter und Zustand erfolgt ein wertneutraler Ansatz	
Vermietung	Das Objekt ist nicht vermietet. Ab Mitte November 2024 soll das Objekt leerstehend sein	
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt	
Im Marktwert berücksichtigte Wertminderungen	Baumängel Bauschäden Instandhaltungs- und Modernisierungsstau (siehe Gebäudebeschreibung)	85.000 €
Verkehrswert	Nach § 194 BauGB	412.000 €
Wertermittlungsstichtag	05.11.2024	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertdefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

2.1.2 Definition Marktwert

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

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

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages

2.2.1 Anlass der Bewertung

Mit Beschluss vom 01.10.2024 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

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

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

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

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

2.3.2 Vorliegende Unterlagen

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

	Status	Datum der Unterlage
Auskunft des Bezirkskaminkehrmeister	vorhanden	29.09.2023
Auskunft Umweltamt Landkreis Würzburg	vorhanden	06.11.2024
Auszug Bauantrag	vorhanden	18.12.1990
Dienstbarkeitsbestellung UH 2091/90 K	vorhanden	04.12.1990
Grundbuchauszug	vorhanden	03.09.2024
Grundrisse Schnitt Ansichten	vorhanden	

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 05.11.2024 statt.

Anwesende am Ortstermin

Frau xxx xxx (Miteigentümerin)

Herr xxx xxx (Verwandter der Miteigentümerin)

Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

2.4 Ausschlusskriterien

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Gewährleistung

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

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

2.6 Urheberrecht

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

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 4 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

2.7.1 Verwendete Literatur

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

2.7.2 Rechtsgrundlagen

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

2.8 Verwendete Abkürzungen

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

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

3 Grundbuch

Auszug vom: 03.09.2024
Amtsgericht: Würzburg
Grundbuch von: Unterleinach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
	7418	1	Unterleinach		3820/13	444,00

Gesamtfläche 444,00
davon zu bewerten 444,00

Abteilung I, Eigentümer

xxxxx xxxxx zu 1/2
xxxxx xxxxx zu 1/2

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
7418	1	1	3820/13	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Kabel-/Kanalrecht, Rohr und Kabelleitungs- sowie Schachterrichtungsrecht für Gemeinde Leinach
7418	2	1	3820/13	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz- /Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

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

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

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

3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

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

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege).

Überschwemmungsgebiet

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

Trinkwasserschutzgebiet

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

Lärmbelastung

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

3.3 Altlasten/Kontaminierung

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

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

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region/Ort

Großraumlage

Bayern, Landkreis Würzburg

Einwohnerzahl

rund 165.900

Landkreis

Der Landkreis Würzburg liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken. Nachbarkreise sind im Norden die Landkreise Main-Spessart und Schweinfurt, im Osten die Landkreise Kitzingen und Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und im Süden und Westen der baden-württembergische Main-Tauber-Kreis. Die kreisfreie Stadt Würzburg ist ganz vom Landkreis Würzburg umgeben.

Verkehr

Wichtigster Standortfaktor ist die zentrale Lage im Schnittpunkt bedeutender europäischer Verkehrswege zu allen führenden Wirtschaftszentren in Europa auf Straßen (BAB A 3, A 7, A 81, A 70), auf der Schiene (Bahnknotenpunkt Würzburg), auf dem Wasser (Rhein-Main-Donau-Kanal) und in der Luft (Internationale Flughäfen Frankfurt und Nürnberg, Verkehrslandeplatz Giebelstadt).

Unternehmensstruktur

Die ausschließlich mittelständische Unternehmensstruktur zeigt Schwerpunkte im Maschinen- und Anlagenbau, in der Natursteingewinnung und -verarbeitung, im Lebens- und Nahrungsmittelbereich, bei Logistikunternehmen und im Textilbereich. Namhafte Unternehmen haben sich in Spezialbereichen wie Druck, Optik, Spielplatzanlagen Bootsbau und Kfz-Zulieferung etabliert. Für Kreativität und Forschung stehen zwischenzeitlich zahlreiche Firmen und Existenzgründer in den Bereichen Information & Kommunikation, Bio-, Umwelt- und Medizintechnologie.

Bildung

Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sind in allgemeinen und berufsbildenden Schulen, in zahlreichen Weiterbildungseinrichtungen, vor allem aber in der zwischenzeitlich auch technisch ausgerichtete Universität Würzburg und der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt sowie in den anwendungsorientierten außeruniversitären Einrichtungen gewährleistet.

Arbeitsmarkt

Im Landkreis Würzburg gab es am 31. März 2024 40.648 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im September 2024 im Landkreis Würzburg 3,0 %, in Bayern 3,8 % und in Deutschland 6,0 %

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

Gemeinde

Leinach ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Würzburg in Bayern. Die beiden Gemeindeteile sind das Pfarrdorf Leinach und die Einöde Steinhaugshof. Es gibt die Gemarkungen Oberleinach und Unterleinach. Nachbargemeinden sind (von Norden im Uhrzeigersinn): Zelligen, Erlabrunn, Margetshöchheim, Zell am Main, Hettstadt, Greußenheim und Birkenfeld.

Lage

Die linksmainische Gemeinde Leinach liegt nordwestlich von Würzburg.

Einwohnerzahl

ca. 3.200

Infrastruktur

Neben mehreren Arztpraxen findet man diverse Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken und Gaststätten.

Folgende Gewerbe sind ansässig: Omnibusunternehmen, Leuchtenfabrik, Schreinerei, Agrarhandel, Miederwarenfabrik, Kfz-Werkstatt, Spenglerei, Heizung und Sanitär, Maler und Verputzer, Friseur, Kosmetik und Fußpflege, Gaststätte, Fahrschule, EDV-Beratung, Blumenhandel, Elektroinstallation, Tegut-Dorfladen

Bildung und Soziales

Im Ort gibt es 2 Kindergärten, Grundschule, Sing- und Musikschule sowie eine öffentliche Bücherei.

Freizeit

In Leinach befinden sich mehr als 30 Vereine, Wochenendgebiet, Grillplätze, verschiedene Sportanlagen, Mehrzweckhalle mit Kegelbahn, Jugendgästehaus, Wanderwege und Radwege.

Verkehr

Entfernungen

Karlstadt 13 km | Würzburg 18 km

Straßen

B27 Entfernung 5 km

B8 Entfernung 10 km

BAB3 Entfernung 15 km

ÖPNV

Leinach ist durch eine Buslinie (Linie 521) nach Würzburg an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

nächste Bushaltestelle ca. 300 m

Grundstücke

Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abge-
markt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzver-
laufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.

Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt südlich der Rathausstraße in einem
Baugebiet aus Ende der 1970iger Jahre

Nachbarschaft

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich größtenteils Ein- und Zweifa-
milienhäuser. Im Norden grenzt ein Schreinerbetrieb an das Bewertungs-
grundstück.

Immissionen

mögliche Immissionen durch Schreinereibetrieb

Bau-/Planungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am
Anger", 3. Änderung Fassung vom 24.01.1995 mit folgenden Festsetzungen:
festgesetzte Baugrenzen | allgemeines Wohngebiet (WA) | Einzel- und Dop-
pelhäuser | max. II VG | festgesetzte Firststrichung

Entwicklungszustand

Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).

Grundstücksgröße

444 m²

Straßenfront

ca. 8,50 m

Grenzbebauung

zu Flst. 3820/19

von Flst. 3800

Zuschnitt

trapezförmiger Zuschnitt

Ebenheit

ansteigend von Nordwest nach Südost um ca. 5 m

Erschließung

Straßenart

Anliegerstraße als Stichstraße

Straßenausbau

Fahrbahn asphaltiert, einseitiger Gehweg asphaltiert

Zugang

direkt über Straße „Am Anger“

Ver-/Entsorgung

Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und
Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

4.3 Gebäudebeschreibung

Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück Nr. 3820/13 hat eine Größe von 444 m² und ist mit einer Doppelhaushälfte (210,67 m² Wohnfläche) und einer Einfachgarage bebaut.

Am 06.02.1991 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum „Doppelhausneubau mit Einliegerwohnung“.

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



Wohnhaus

Die in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte verfügt über Untergeschoss als Hanggeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss ohne Kniestock, Satteldach 36° Dachneigung, traufständig Straße.

Der Hauszugang befindet sich traufseitig im Südosten auf Niveau Erdgeschoss und ist über eine Podeststufe erreichbar.

Im Erdgeschoss befinden sich neben Treppenhaus zum Untergeschoss, Flur mit Treppe DG, WC, Essküche, und Wohnen mit Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich Flur mit Treppe EG, Bad, 3 Schlafzimmer, 1 Dachloggia und eine Dachterrasse über Garage)

Im Untergeschoss befinden sich neben Treppenhaus zum EG, Einliegerwohnung mit Flur, Abstellen, Bad, Wohnen/Kochen mit Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer unter Garage sowie Heizungs- und Kellerraum.

Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

2008 Heizungsmodernisierung

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungstau

Die baulichen Anlagen befinden sich mäßigem gutem Zustand. Es wird umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau in den Bereichen Innenausbau, Fassade, Haustüre, Balkone, Flachdach Garage und Außenanlage festgestellt.



Begonnene Umbauarbeiten in der Einliegerwohnung im Untergeschoss wurden nicht fertiggestellt. Hauptsächlich wurden Abbruch- und Rückbauarbeiten in Bad, an Wänden, Decken und Böden durchgeführt.



Die Kostenschätzung zur Beseitigung der o. a. Baumängel, Bauschäden, bzw. Instandhaltungs- und Modernisierungstau erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **85.000 €** (400 €/m²Wfl) in Ansatz gebracht.

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

Energieausweis

wurde nicht vorgelegt

Beitrags- und Abgabensituation

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

Vermietung

Das Objekt ist nicht vermietet. Ab Mitte November 2024 soll das Objekt leerstehend sein.

4.4 Baubeschreibung

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

Rohbau

Außenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbeton-Massivdecken
Treppe EG/UG	Stahlbeton mit Naturstein und Stahlgeländer
Treppe EG/DG	Stahlbeton mit Naturstein und Stahlgeländer
Treppe Spitzboden	Stahl mit Holzstufen und Stahlgeländer
Dach	Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung
Dachhaut	Betondachsteine, rotbraun

Ausbau

Fenster	Kunststofffenster holzfarben mit Isolierverglasung 2-fach Dachliegefenster Kunststoff weiß
Haustüre	Holz mit Glasausschnitten und Seitenteil
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden grau
Innentüren	Türblätter und -zargen holzfurniert
Bäder	EG: WC, WT DG: WC, WT, Dusche, Badewanne UG: entkernt
Bodenbeläge	Treppenträume EG: Naturstein Fliesen: EG Wohnen, Kochen, WC OG Bad UG Heizung, Keller Holzparkett: DG Schlafräume und Treppenraum
Wandbekleidung	Tapeten, teils gestrichen
Decken-/Dachbekleidung	abgehängt mit Holzpanelen
Spitzboden	ausgebaut

Technik

Elektro	gemäß der Bauzeit
Heizung	Öl-Zentralheizung mit Brauchwasser Viessmann. VITOROND 100 18 kW Brenner Viessmann, VEK 1- 1 Baujahr 2008 Letzte Überprüfung nach §1 KUO am 29.09.2023 ohne Mängel EG: Fußbodenheizung UG/DG/SP: Kompaktheizkörper unterirdisch unter KFZ-Stellplatz lt. Plan 6000 Liter
Öltank	

Zubehör

Einbauküche L-Form
auf Grund von Alter und Zustand erfolgt ein wertneutraler Ansatz

Garage

Außenwände	Mauerwerk
Flachdach	Stahlbeton-Massivdecken als Dachterrasse
Garagentor	Sektionaltor elektrisch betrieben
Bodenbelag	Fliesen
Elektro	Schalter/Steckdosen auf Putzinstallation

Außenanlagen

Hauseingang	Podeststufe Betonstein
Stellplätze	Betonsteinpflaster
Terrasse	Betonsteinplatten
Außentreppe	Blockstufen Beton
Bepflanzung	verwildert

Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundflächen (BGF) werden nach DIN 277 (2005-02) auf Basis der vorliegenden Unterlagen ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

Wohnhaus

Untergeschoss	100,41 m ²
Erdgeschoss	100,41 m ²
Dachgeschoss	100,41 m ²

Wohnhaus	301,23 m²
-----------------	-----------------------------

Wohnfläche

Wohnflächen werden den vorliegenden Bauakten entnommen und ggf. ergänzt bzw. angepasst. Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

Wohnhaus

Untergeschoss	65,85 m ²
Erdgeschoss	83,93 m ²
Dachgeschoss	60,89 m ²

Wohnhaus	210,67 m²
-----------------	-----------------------------

5 Verfahrenswahl

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

6 Berechnung

6.1 Bodenwert

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

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

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

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

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

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

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

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

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

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

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

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

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

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Flurstück 3820/13	444	180,00					Ja	79.920

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

BODENWERT (gesamt)

79.920

Entspricht 19% des Ertragswertes

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück 3820/13

Bodenrichtwert: 180,00 EUR/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Würzburg zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024

6.2 Sachwert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

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

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

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

§ 22 Herstellungskosten

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

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

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

§ 23 Alterswertminderung

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

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Doppelhaushälfte	1	1992	70	42	329,16 m² BGF	1.643	17,00	Linear	40,00	379.648
2	Garage	1	1992	70	42	22,65 m² BGF	276	12,00	Linear	40,00	4.200
											Σ 383.848

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8400; (2) Wohngebäude (Basis 2010): II/2019 = 1,2690

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	383.848
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 19.192
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	403.040
+ Bodenwert	79.920
Vorläufiger Sachwert	482.960
± Marktanpassung	3,00% 14.488
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	497.448
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Wertminderung wegen Baumängeln/-schäden (siehe Gebäudebeschreibung)	85.000
Sachwert (ungerundet)	412.448
SACHWERT (gerundet)	412.000

6.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

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

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

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

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

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

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

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

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

§ 19 Bewirtschaftungskosten

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

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

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

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

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

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

Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert

angesetzte Mieten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / UG/EG/DG	42	3,65	2	210,67		10,24	25.887	2.845
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	42	3,65	1			55,00	660	73

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 42 Ø 3,65 Σ 2 Σ 210,67

Σ 26.547 Σ 2.918

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

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE		CO ₂ EUR/m²	EUR/m² (/Stk.)	% RoE	
w	1	Wohnen / UG/EG/DG	13,50	0,44	344,00	2,65	2,00				15,64
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)									

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 15,25

Ertragswert (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / UG/EG/DG	25.887	4.051	21.836	2.845	18.991	21,3187	404.863
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	660		660	73	587	21,3187	12.514
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 26.547	Σ 4.051	Σ 22.496	Σ 2.918	Σ 19.578		Σ 417.377

Ertragswert der baulichen Anlagen	417.377
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	79.920
Vorläufiger Ertragswert	497.297
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Wertminderung wegen Baumängeln-/schäden (siehe Gebäudebeschreibung)	85.000
Ertragswert (ungerundet)	412.297
ERTRAGSWERT (gerundet)	412.000

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Doppelhaushälfte	210,67	25.887		
2	Garage		660		
		Σ 210,67	Σ 26.547	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)	210,67
Gesamtrohertrag (EUR)	26.547

7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 05.11.2024 auf:

412.000 EUR

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

Datum: 25.11.2024

.....
Gutachter: Helmut Rummel

8 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	97274 Leinach, Unterfr
Straße, Hausnummer	Am Anger 11 a
Einwohnerzahl	3.203
Lage (Wohnen)	überdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis) durchschnittlich (im Verhältnis zum Land)
Grundstückswert	180,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Würzburg zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Marktanpassung	3 %
Bemerkungen	Die Marktanpassung basiert auf Daten von 74 Vergleichsobjekten im Kreis Würzburg. Zu 13 Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor. Zur Verbesserung der Aussagekraft wurden zusätzlich Daten zu 61 Doppelhaushälften und Reihenendhäusern aus dem Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2024 berücksichtigt.
Quelle	on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank
Vergleichsmieten	
Wohnen – UG/EG/DG	10,24 €/m² (Spanne: 8,72 – 12,02 €/m²; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 1400 Objekte im Umkreis von 10 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,9 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Stellplatz (innen)	55,47 €/Stellplatz (Spanne: 42,29 – 72,74 €/Stellplatz)
Bemerkungen	Es wurden 1770 Objekte im Umkreis von 14,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle	on-geo GmbH
Liegenschaftszinssatz	2,62 % (Spanne: 1,50 % – 4,50 %)
Bemerkungen	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Doppelhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
Quelle	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Immobilienverband IVD zum Stichtag 01.01.2023. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

9 Ergebnisübersicht

Marktwert

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

Werte	Bodenwert	79.920
	Sachwert	412.000
	Ertragswert	412.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	412.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.960
	x-fache Jahresmiete	15,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,44%
	Nettorendite (ReE/x)	5,46%
Mietfläche	Wohnfläche	210,67m ²
	Nutzfläche	
	Σ	210,67m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	26.547
	Jahresreinertrag	22.496
Liegenschaftszins	Wohnen	3,65%
	Gewerbe	
	i.D.	3,65%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	15,25%
	Gewerbe	
	i.D.	15,25%

10 Anlage Fotodokumentation

Ansicht Südosten



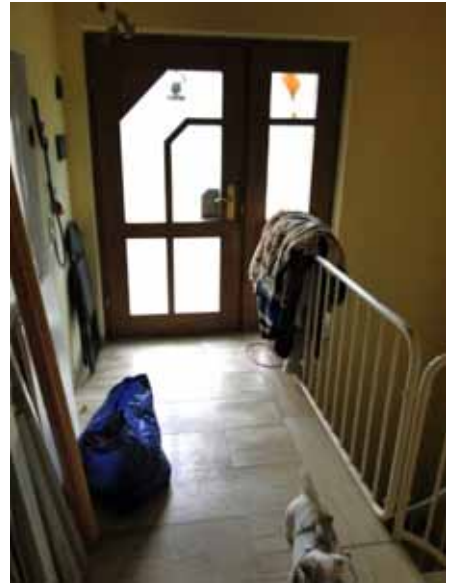
Ansicht Osten



Ansicht Südosten



EG Flur



EG Treppenhaus



EG WC



EG Küche



EG Essplatz



EG Wohnen



EG Balkon



EG Balkon



EG Freisitz



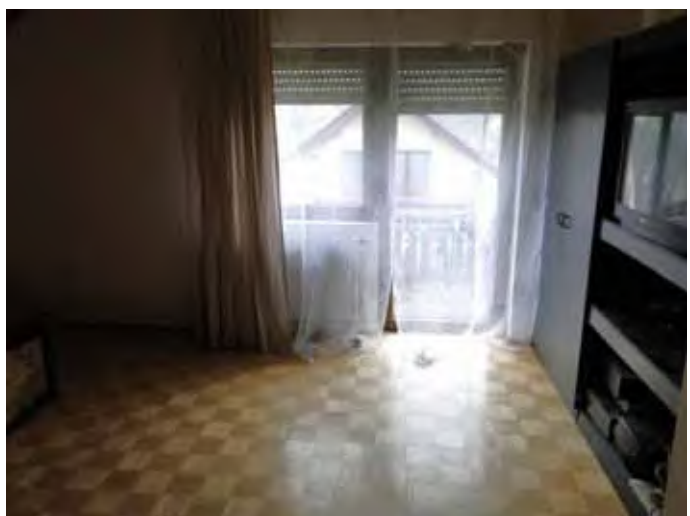
DG Treppenhaus



DG Kind Südwest



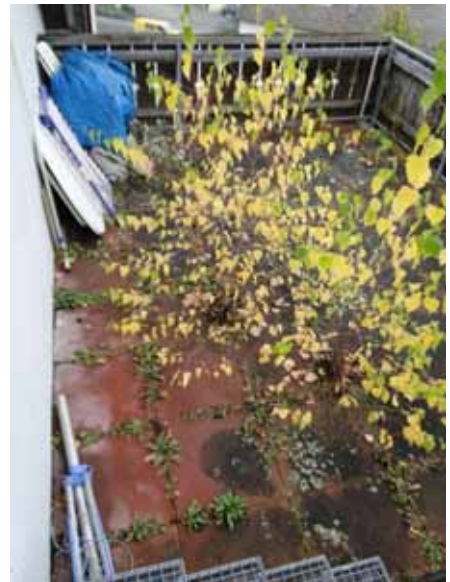
DG Kind Nordost



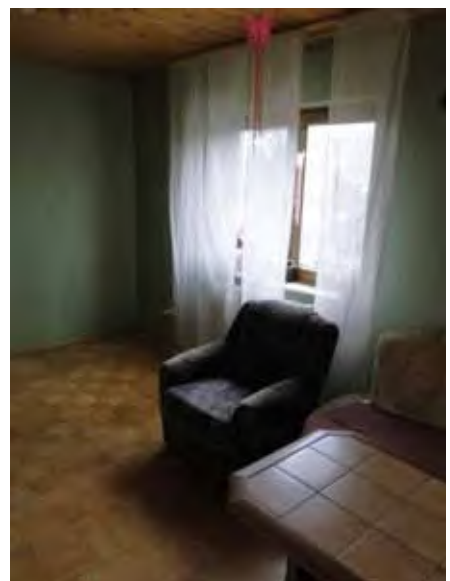
**DG Kind Südwest
Dachloggia**



**DG Kind Nordost
Dachterrasse Garage**



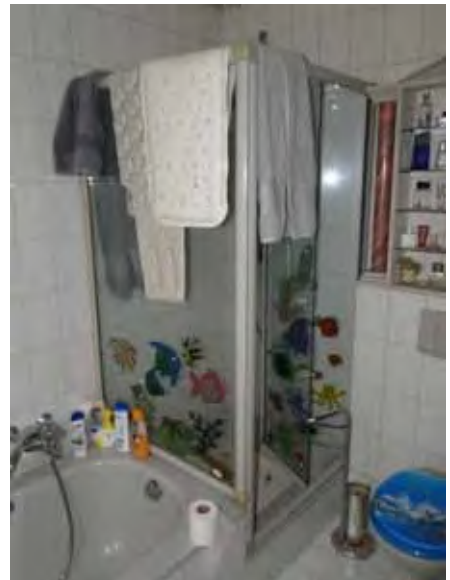
DG Eltern



DG Bad



DG Bad



DG Bad



Spitzboden



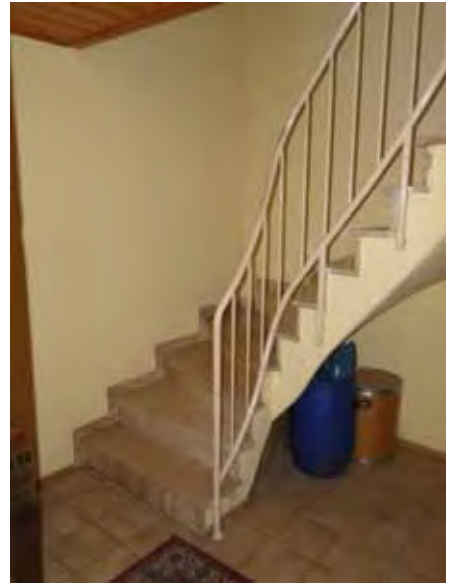
Spitzboden



Spitzboden



UG Flur



UG Keller



UG Heizungsraum



UG Heizungsraum



UG ELW Gang



UG ELW Bad



UG ELW Bad



UG ELW Wohnen/Kochen



UG ELW Wohnen/Kochen



UG ELW Schlafen



UG ELW Terrasse



UG ELW Terrasse



Balkon EG Nordwesten

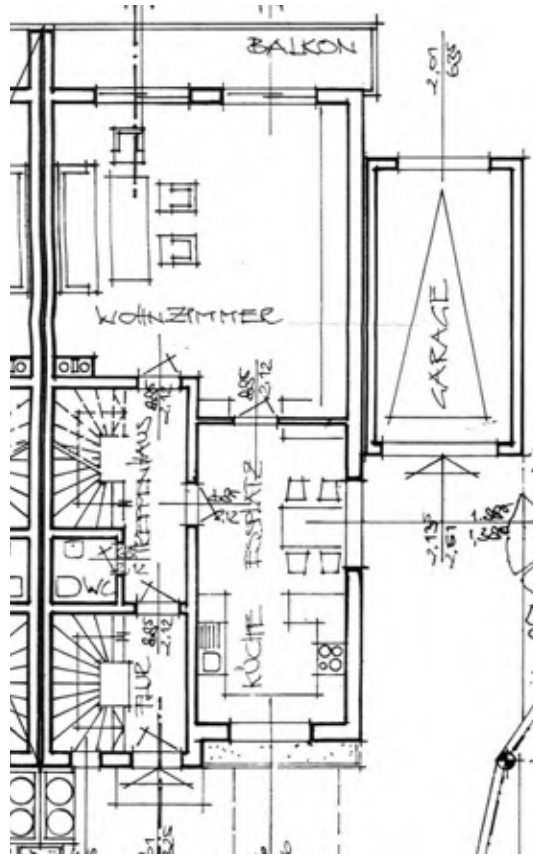


Öltank unterirdisch unter KFZ-Stellplatz

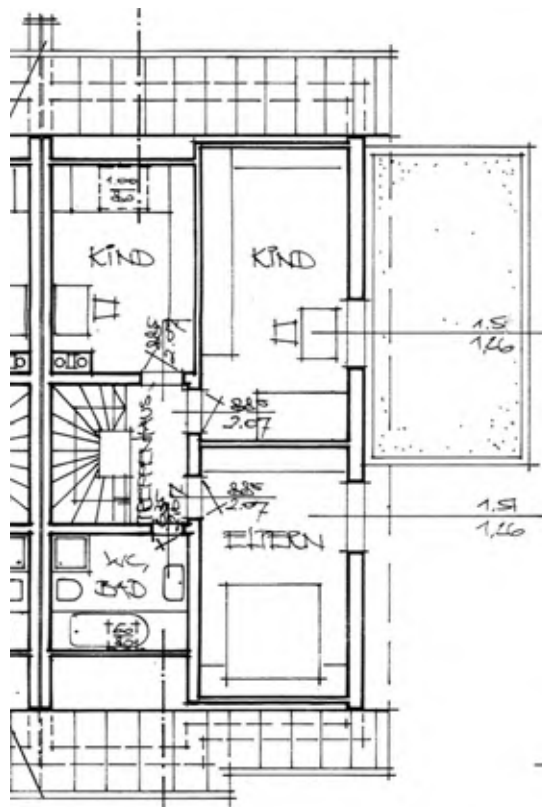


Garage

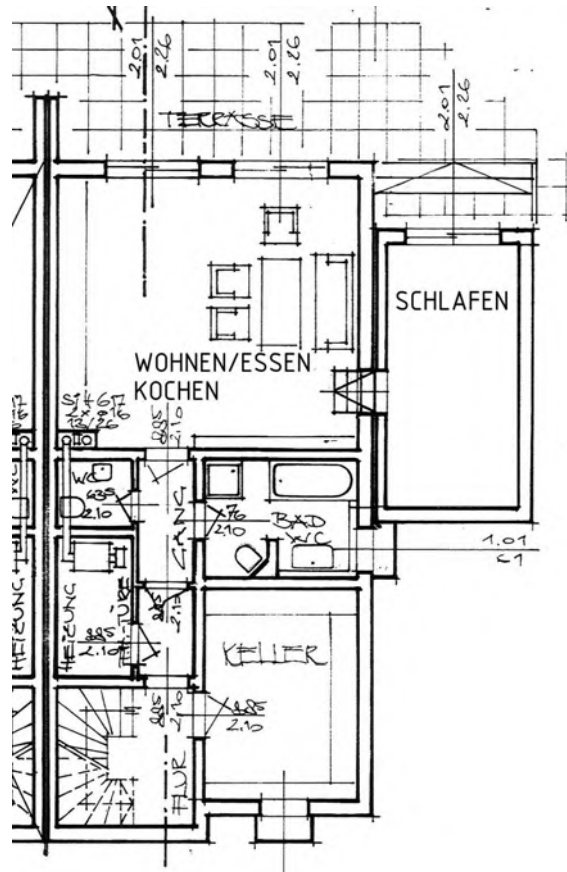


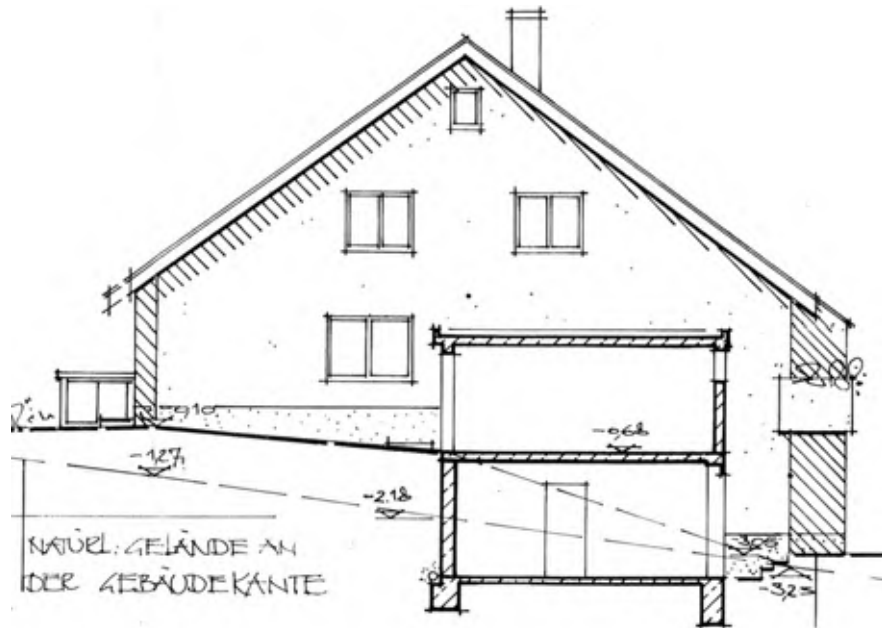


Erdgeschoss

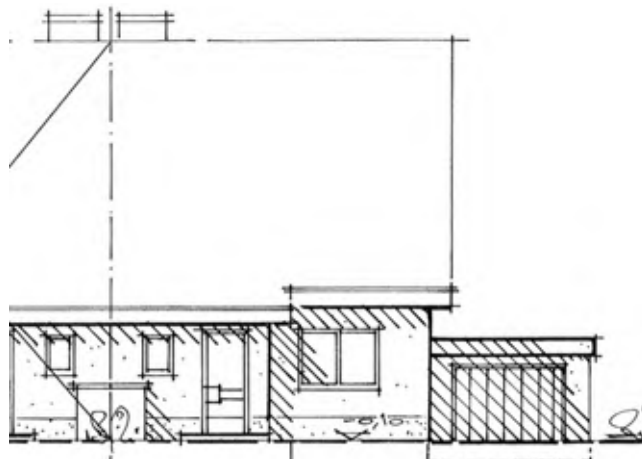


Obergeschoss

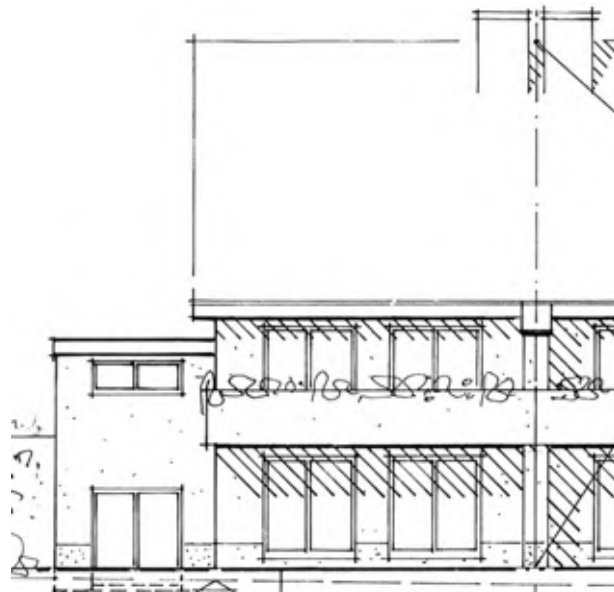




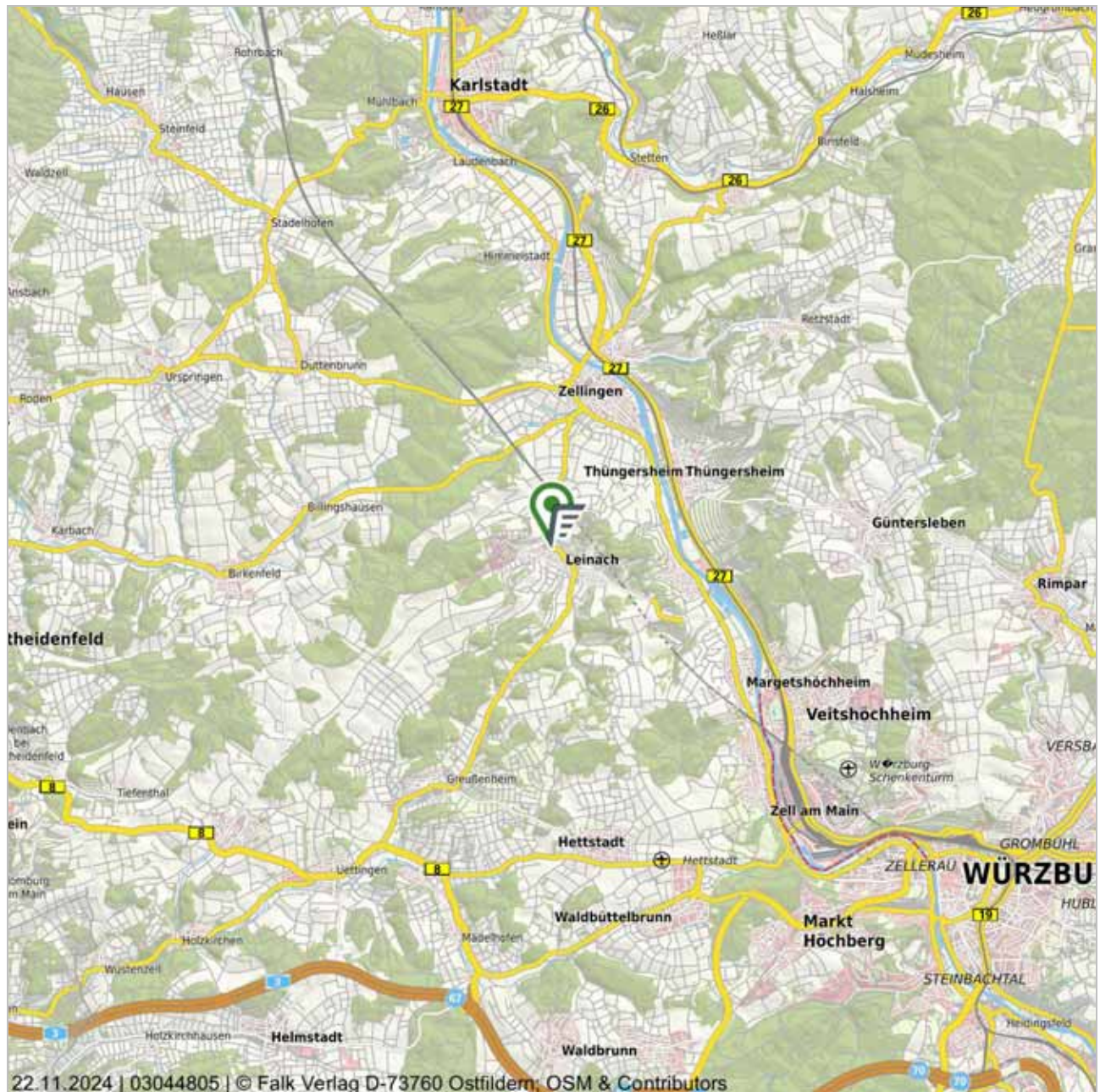
Nordosten



Südosten



Nordwesten



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemein-
denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte
darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen
von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

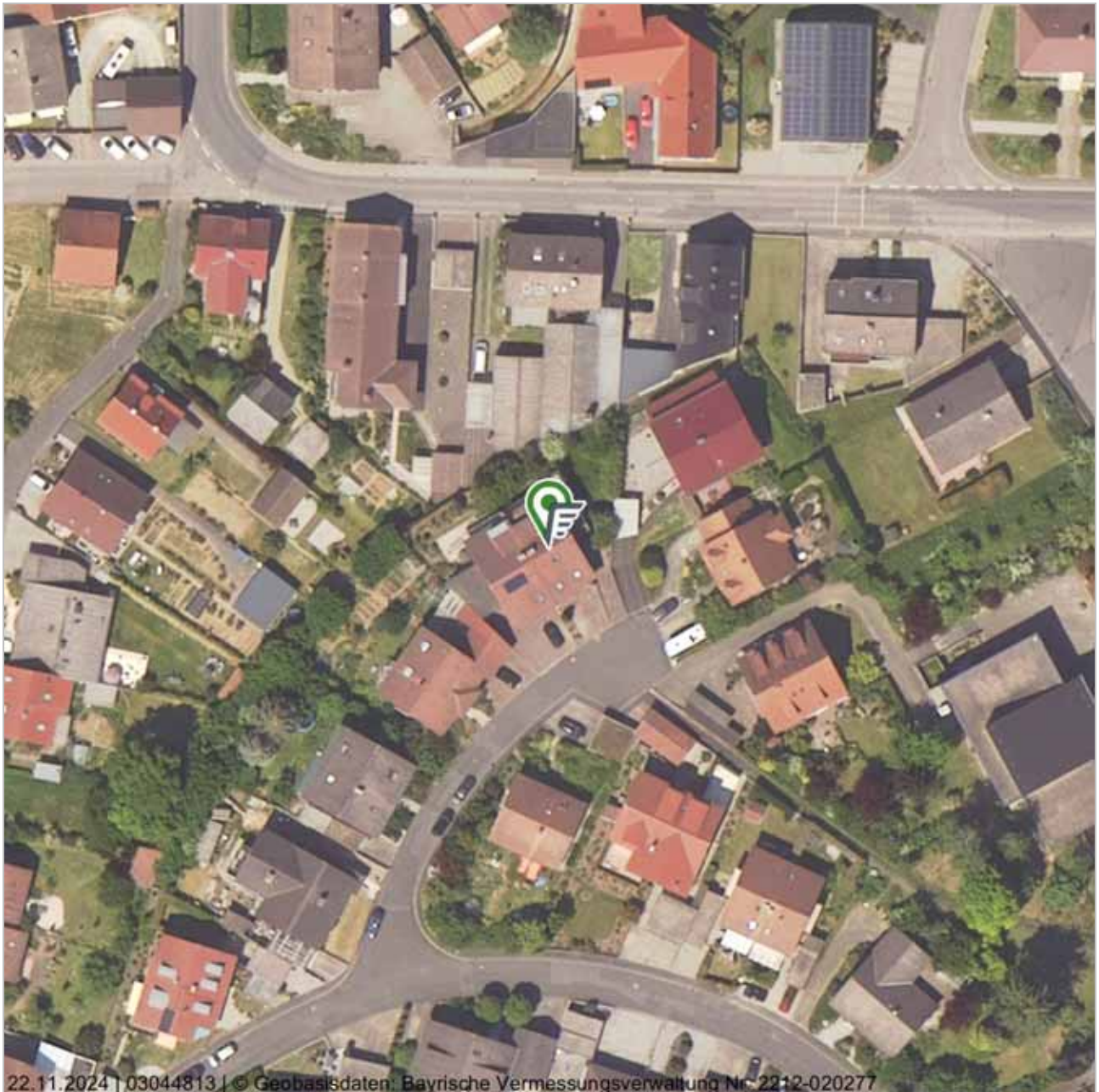
100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

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

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: November 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

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

Datenquelle

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