

Üchtelhausen/Zell, 24.09.2025

Gutachten W 04/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes **2 K 37/24**

Qualitätsstichtag	19.08.2025 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde 97204 Höchberg

Ortsteil/Straße Kister Straße 5

Gebäude/Bebauung 1) Zweifamilienhaus
2) PKW-Garage

Bewertungsgegenstand **Sondereigentum Nr. 2 (Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss mit zwei Balkonen und dem Spitzboden samt zwei Keller-räumen Nr. 2 und der Garage Nr. 2)**

Eigentümer **sh. Grundbuch!**



Umfang des Gutachtens: 66 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 – 5	7.4 Sachwert
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	5 – 6	7.4.1 - 7.4.2 Sachwertberechnung
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7	
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	7	
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	8 – 10	
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	10	7.5 Ertragswert
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 13	7.5.1 Vorbemerkungen
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 18	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.6 Bewirtschaftungskosten
			7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden
			7.6 Ertragswertberechnung
			7.6 Ertragswertberechnung
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)	20 – 22	
4.0 Gebäudebeschreibung			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	23 – 24	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	24 – 25	
5.0 Baubeschreibung			
5.1 Bauweise	Seite(n)	25	
5.2 Baujahre	Seite(n)	25	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	25 – 26	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	26 – 29	
6.0 Bautechnische Bewertung			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	29 – 30	
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	30	
7.0 Wertermittlung			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	30 – 31	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	31	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	31	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	31	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	31 – 32	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	32	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	32	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	32	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	32 – 33	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	33	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	33	
7.3 Sachwert	Seite(n)	33	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	33	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	33	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	33 – 34	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	34	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	34	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	34	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	35	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	35	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	36	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	36	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	36 – 37	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	37	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	37	
			8.0 Verkehrswert
			8.1 Definition des Verkehrswertes
			8.2 Zusammenstellung der Berechnungen
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
			8.4 Marktanpassung
			8.5 Ergebnis (Verkehrswert)
			9.0 Anlagen
			9.1 Berechnung der Wohnfläche
			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes
			9.5 Straßenkarte
			9.6 Luftbild
			9.7 Ortsplan
			9.8 Lageplan (M 1 : 1000)
			9.9 Aufteilungspläne verkl. aus M 1 : 100
			9.10 Lichtbilder: 8 Stück (vom 19.08.2025)
			9.11 Literaturverzeichnis

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 137/2, Kister Straße 5
Gemarkung	97204 Höchberg
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum Nr. 2 (Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss mit zwei Balkonen und dem Spitzboden samt zwei Kellerräumen Nr. 2 und der Garage Nr. 2)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 46
Verkehrswert	393.000.- € (dreihundertdreundneunzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Vermutlich vermietet (Mieter sh. Anschreiben)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	Vermutlich Selbstverwaltung durch Eigentümergemeinschaft
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Soweit erkennbar, minimaler Überbau des Nebengebäudes auf Flurstück 137 auf das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 137/2 (ca. 0,5 Quadratmeter). Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Flurstück 137, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 137

Ansprechpartner

Markt Höchberg (Zentrale)		Tel: 0931/497070
Markt Höchberg (Bauverwaltung)		Tel: 0931/497070
Markt Höchberg (Beiträge)		Tel: 0931/497070
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.hoechberg.de
www.wikipedia.org/wiki/hoechberg
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 24.06.2025 unter
dem Geschäftszeichen 2 K 37/24 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene **Sonder-
eigentum Nr. 2** (Wohnräume im Ober- und Dachge-
schoss mit zwei Balkonen und dem Spitzboden samt
zwei Kellerräumen Nr. 2 und der Garage Nr. 2) in der
Kister Straße 5, der Gemarkung 97204 Höchberg
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert
der beschlagnahmten Sondereigentumseinheit ermittelt
werden
- *Wertermittlungsstichtag* **18.09.2025 (Datum der Ortsbegehung)**
- *Ortsbesichtigung/
Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 18. Sep-
tember 2025 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr be-
sichtigt

Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom
04.09.2025 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungs-
termin informiert. Dennoch wurde keine Innenbesichtig-
ung der Sondereigentumseinheit Nr. 2 ermöglicht bzw.
ist die Eigentümerin der Sondereigentumseinheit Nr. 2
nicht zum Ortstermin erschienen

Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von
außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf
dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen
Unterlagen

Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zu-
stand 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
22.07.2025

- Wohnungsgrundbuchauszug (Höchberg, Blattstelle 12068), Abdruck vom 18.12.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Abbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses) des Architekturbüros Dieter Kolb, Rimpf, vom 01.06.1994 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 09.08.1994, Genehmigungsnummer 1131/94) aus dem Besitz des Marktes Höchberg
 - Urkunde aus der Grundakte (Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG) des Notariats Dr. Wolf Löffler, Würzburg, vom 28.02.2017 (URNr. 0280/17) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
 - Urkunde aus der Grundakte (Kaufvertrag) des Notariats Dr. Wolf Löffler, Würzburg, vom 28.02.2017 (URNr. 0281/17) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
 - Urkunde aus der Grundakte (Bestellung einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Art. 7 Abs. 6 und Art 29 Abs. 2 Nr. 1 BayBO) des Notariats Herbert Friederich, Würzburg, vom 15.06.1994 (URNr. 2150F/94) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
 - Sanierungssatzung über die förmliche Feststellung des Sanierungsgebietes „Altort Höchberg“) vom 28.04.2004 inklusive der 1., 2. und 3. Änderung vom 01.03.2005, 26.03.2019 und 07.05.2019 (samt Anlagen)
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen
- Landratsamt Würzburg (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Marktgemeinde Höchberg (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Würzburg

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|--------------------|------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97204 Höchberg |

- *Gemeindeteil/Straße* Kister Straße 5

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Würzburg
- *Grundbuchamt* Würzburg
- *Grundbuch von* Höchberg
- *Blattstelle* 12 068

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
- *Gemarkung* Höchberg
- *Flurstücks-Nr.* 137/2
- *Wirtschaftsart u. Lage* Kister Str. 5, Gebäude- u. Freifläche
- *Grundstücksgröße* 308 m²
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte* 650/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 2 im Obergeschoss und Dachgeschoss mit zwei Balkonen und dem Spitzboden samt zwei Keller-räumen Nr. 2 und der Garage Nr. 2 (Wohnung Nr. 2)
-Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2-
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 12067 bis Blatt 12068)
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt
Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch andere Wohnungseigentümer
Ausnahme:
Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie und deren Ehegatten, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, durch Grundpfandrechtsgläubiger, wenn von ihm erworben, zur Weiterveräußerung
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28.02.2017 URNr. 280/17 Notar Dr. Wolf Löffler, Würzburg Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9711; eingetragen am 17.03.2017

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
- Eigentümer	Sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 137/2/Sondereigentum Nr. 2)
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum an Sondereigentumseinheit Nr. 2
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 28.02.2017; eingetragen am 26.05.2017

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1, 2, 3 u. 5
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 137/2/Sondereigentum Nr. 2)
- Lasten u. Beschränkungen	<ol style="list-style-type: none">1 Fensterverbot für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 137; gemäß Bewilligung vom 15.09.1930; eingetragen am 25.09.1930 und hierher übertragen am 17.03.20172 Geruchsimmissionsduldungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 137; gemäß Bewilligung vom 15.06.1994, URNr. 2150/94 – Notar Friederich, Würzburg; eingetragen am 11.07.1994 und hierher übertragen am 17.03.20173 Sanierung wird durchgeführt (Markt Höchberg, AZ: III – 614/Hei); eingetragen am 09.07.2004 und hierher übertragen am 17.03.20175 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 37/24); eingetragen am 18.12.2024

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

- Anmerkung	<p>Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</p> <p>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</p> <p>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt</p>
-------------	--

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- *Allgemeine Lage*

Der Markt Höchberg ist ein Markt und zugleich eine Stadtrandgemeinde der Stadt Würzburg im unterfränkischen Landkreis Würzburg, der im Osten direkt an die Stadt Würzburg bzw. den Stadtteil Zellerau bzw. im Westen direkt an die Gemeinde Waldbüttelbrunn angrenzt

Der Höchberger Ortskern ist etwa fünf Kilometer von der Würzburger Innenstadt entfernt und über die Bundesstraße 8 und 27 erreichbar

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. 44 km Entfernung), die Stadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten (ca. 24 km Entfernung), die Stadt Ochsenfurt (ca. 11.000 Einwohner) im Südosten (ca. 23 km Entfernung) sowie die Stadt Marktheidenfeld (ca. 11.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 26 km Entfernung)

Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit rd. 756.000 Einwohnern befindet sich in ca. 109 km Entfernung
- *Gemeindeteile*

Es besteht nur die Gemarkung Höchberg, allerdings besteht der Markt Höchberg aus zwei Ortsbereichen, nämlich dem Altort und dem Ortsteil Hexenbruch. Darüber hinaus sind die Neubaugebiete „Mehle und Mehle II“ entstanden
- *Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Marktgemeinde Höchberg beträgt die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Höchberg rd. 9.600 (Stand 31.12.2024)
- *Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Marktgemeinde Höchberg beträgt die gesamte Gebietsfläche der Marktgemeinde Höchberg rd. 7,55 km²
- *Einwohnerdichte*

Ca. 1.272 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.*

Markt Höchberg ca. 280 m ü. NN im Mittel (katholische Kirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 285 und 289 m ü. NN.
- *Bundesland*

Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk*

Unterfranken
- *Landeshauptstadt*

München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 258 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortskern von Höchberg, unmittelbar östlich der Kister Straße, Nähe Ecke „Kister Straße/Am Trieb“, ca. 100 m östlich der „Hauptstraße bzw. der Heidelberger Straße“, ca. 600 m nordöstlich des Gewerbegebietes „Matzenhecke“, ca. 600 m südwestlich der Bundesstraße 8

- *Wohnlage*

Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage einzustufen (Wohnlage ohne besondere Vor oder Nachteile)

Die mittlere Wohnlage ist gekennzeichnet durch Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete im Ortskern bzw. im Altortbereich, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben

Insgesamt sehr beliebter Wohn-Vorort von Würzburg mit Nähe zum Ortsmittelpunkt von Höchberg bzw. den Bereich um die Hauptstraße sowie hervorragenden infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Würzburg beträgt ca. 5,00 km

Weiterer Standortvorteil dieser Immobilie ist die bereits erwähnte Nähe zur Stadt Würzburg (Stadtteil Zellerau im Osten an die Marktgemeinde Höchberg angrenzend), sowie die gute Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 3 und 81 (über Bundesstraße 8 und 27)

- *Geschäftslage*

Keine qualifizierte bzw. klassifizierte Geschäftslage allerdings auch Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung vorstellbar), Bewertungsgrundstücke jedoch eher abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft eher ungeeignet

- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Die Marktgemeinde Höchberg hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraßen 8 (ca. 600 m Entfernung)

Die Bundesstraße 27 befindet sich in ca. 1 km Entfernung, die Bundesstraßen 13 und 19 befinden sich in ca. 7 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle „Würzburg/Kist“) ist in ca. 5 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck „Würzburg West“) ist in ca. 7 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Kreuz „Biebelried“) ist in ca. 19 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 70 (Dreieck „Schweinfurt/Werneck“) ist in ca. 36 km Entfernung erreichbar

- Flughäfen

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 26 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 ca. 5 km entfernt gelegenen Sonderlandeplatz Hettstadt oder dem Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm (ca. 9 km Entfernung) starten und landen

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 114 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 108 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 146 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 185 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Marktgemeinde Höchberg selbst verfügt über keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Der nächstgelegene Bahnhof (auch ICE-Bahnhof) ist der Hauptbahnhof „Würzburg-Altstadt“ in ca. 7 km Entfernung

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

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

Des Weiteren ist der ca. 8 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 Marktgemeinde Höchberg ist durch den Linienerverkehr 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 zu den Hauptlinien 17 (Würzburg - Höchberg) und 18 (Würzburg – Höchberg/Hexenbruch)

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zur Linie 18 ist die Haltestelle „Bergstraße“ (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* Überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser sowie ehem. landwirtschaftliche Anwesen, unmittelbar nördlich Gaststätte, weiter südlich Kurzwarengeschäft
- *Benachbarte (störende) Betriebe* Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar
- *Beeinträchtigung durch/ Emissionen* Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar, Kister Straße zum Zeitpunkt des Ortstermins nur schwach frequentiert
- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände* Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte* Die Marktgemeinde Höchberg verfügt über insgesamt fünf Kinderbetreuungseinrichtungen unter unterschiedlicher Trägerschaft (Kindergarten/Kindergruppe Mariä Geburt, Kinderwelt St. Norbert am Hexenbruch, Kindergarten St. Matthäus, integrativer Kindergarten/ Kindergruppe im Wiesengrund und Kindergruppe Pustebume)

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren, verfügen die Kindergärten des Marktes Höchberg z.T. auch über Kleinkindgruppen für Kinder ab null Lebensjahren sowie über Gruppen für Schulkinder bis zur 3. Grundschulklasse

Nächstgelegener Kindergarten ist der evangelische Kindergarten St. Matthäus in fußläufiger Entfernung

Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen (christliche Erziehung, Walldorf- u. Montessori-Pädagogik usw.) sind im Stadtgebiet des benachbarten Würzburg vorhanden
- *Schulische Einrichtungen* Die Marktgemeinde Höchberg verfügt sowohl über eine Grundschule mit den Klassen eins bis vier als auch über eine Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn

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

Des Weiteren verfügt die Marktgemeinde Höchberg über ein staatliches Realschulhaus (Leopold-Sonnenmann-Realschule) sowie eine Schule zur individuellen Lernförderung (Rupert-Egenberger-Schule)

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Marktgemeinde Höchberg für gewöhnlich den nahe gelegenen Schulort Würzburg

Das schulische Angebot dort umfasst zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker), die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen (z.B. katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft u.v.m.)

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute, quasi städtische Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- und langfristige Einkäufe) sind am Ort bzw. insbesondere im Gewerbegebiet „Matzenhecke“ (z.B. Rewe, Ernstings-Family, Fressnapf, Jysk, Gebhardt-Bauzentrum, KiK, TEDi, Takko, Norma, Lidl, Tegut Woolworth, dm-Drogerie, Deichmann, AWG-Modecenter u.v.m.) und auch entlang der nahe gelegenen Hauptstraße gegeben

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

Weitere hervorragende Einkaufsmöglichkeiten aller denkbaren Warengruppen sind ergänzend im nahe gelegenen Würzburg gegeben

Die Entfernung zum eigentlichen Geschäftszentrum bzw. der Innenstadt von Würzburg (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, der Domstraße, dem Kürschnerhof sowie der Schönbornstraße usw.) beträgt zwischen sechs und acht Kilometer

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Marktgemeinde Höchberg bietet ihren Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Betätigung und aktiven Freizeitgestaltung

Dies ist u.a. gewährleistet durch das Hallen- und Freibad mit Saunananlage (Mainlandbad) und angegliederter Minigolfanlage, den verschiedenen Sportplätzen mit Fußballfeldern, Tennisplätzen und Kunststoffbahnen, dem Waldsportplatz, dem Steinbruch mit Mountainbike-Trails, dem Fitnessstudio im Gewerbegebiet „Matzenhecke“, den zahlreichen gastronomischen Einrichtungen sowie verschiedenen Wandermöglichkeiten (z.B. zur nahe gelegenen Frankenkarte, dem nahe gelegenen Steinbachtal usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Marktgemeinde Höchberg gelten insbesondere die Brunnenanlage im Altort, die katholische Pfarrkirche Mariä Geburt, der Kreuzweg an der alten Würzburger Straße, die alte Präbarandenschule, das Geburtshaus von Leopold Sonnemann und der ehemalige jüdische Friedhof

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 Marktgemeinde Höchberg kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Das Vereinsregister der Marktgemeinde Höchberg weist insgesamt 79 Vereine und Interessengemeinschaften der unterschiedlichsten Art aus (z.B. kirchlicher, politischer u. kultureller Art)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Marktgemeinde Höchberg ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

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

Die walddreiche und doch stadtnahe Umgebung, sowie die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken unterstreichen den hohen Freizeit- und Wohnwert der Marktgemeinde Höchberg

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Marktgemeinde Höchberg ist durch sechs Allgemeinmediziner einen Augenarzt, einen Chirurgen, eine Frauenärztin, einen Hals-Nasen-Ohrenarzt, einen Hautarzt, einen Internisten, einen Kinderarzt, zwei Neurologen, einen Orthopäden, einen Urologen, vier Zahnärzte und einen Kieferorthopäden gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können ebenfalls in den örtlichen Apotheke erworben werden

Ergänzend sind in der Marktgemeinde Höchberg die verschiedensten Therapeuten (fünf Heilpraktiker, acht Physiotherapeuten, zwei Logopäden, sieben Masseure) sowie eine Kleintierklinik niedergelassen

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 Marktgemeinde Höchberg ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Am Ort sind sowohl zwei katholische Gotteshäuser (Mariä Geburt u. St. Norbert) als auch ein evangelisches Gotteshaus (St. Matthäus) vorhanden (katholische Kirche „Mariä Geburt“ und evangelische Kirche „St. Matthäus“ in geringer Entfernung zum Bewertungsobjekt)

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 Höchberg 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 Marktgemeinde Höchstberg selbst dominiert das Handelsgewerbe mit einem Anteil von rd. 40 %, Unternehmen des Dienstleistungssektors mit rd. 16 %, das Gesundheits- und Sozialwesens mit rd. 11 % und des Baugewerbes mit rd. 10 %. Produzierendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei sind mit etwas mehr als 5 % vertreten

Größere örtliche Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. Vogel Druck und Medienservice GmbH, die Fa. Hubmann Stahlbau, die Fa. Spiegel Verpackungen, die Fa. Vyaire Medical GmbH u.v.m.

Ein deutlich negativer Pendlersaldo von –1.253 bei rd. 2.331 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches bzw. eher schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Marktgemeinde Höchstberg auf (ca. 1.078 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Würzburg beträgt im Berichtsmonat August 2025 rd. 3,10 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,20 %

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

350 %
350 %
350 %

- *Zentralitätsstufe*

Der Markt Höchstberg fungiert als Unterzentrum (Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen)

- *Gebietskategorie*

VDR (Verdichtungsraum)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Würzburg beträgt **102,70**

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 102,70 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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 **64,20**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 35,80 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen

Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für den Landkreis Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **62,51**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Altort-Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

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

Vom Altort kommend z.T. ansteigende und stellenweise leicht beengte, jedoch weitestgehend unproblematische Zu-/Abfahrtsverhältnisse

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

- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist rel. einfach, jedoch voll ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke)

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen (Einseitig der Fahrbahn) installiert (1 x auch in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes)

Mittlere Fahrbahnbreite (inklusive Gehwege und KFZ-Abstellplätze) im Bereich des Bewertungsgrundstücks ca. 10,50 m

- Öffentliche Stellflächen

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

Das gesamte Gebiet ist als Kurzparkzone ausgewiesen, allerdings ist das Parken in den gekennzeichneten Flächen zulässig

Zahlreiche Stellplätze sind entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden (in gekennzeichneten Flächen). In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks unterliegen die Stellflächen keiner zeitlichen Beschränkung und sind im Übrigen kostenfrei. Im weiteren südlichen Verlauf ist das Parken von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.00 und 18.00 Uhr auf zwei Stunden begrenzt (mit Parkscheibe). Zudem besteht unmittelbar vor dem Bewertungsgrundstück ein Behindertenparkplatz

Der Parkdruck zum Zeitpunkt der Ortsbegehung muss als hoch eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- Telefon
- Fernseh-Erdkabel
- Breitband Erdkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause DSL mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- 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 Kister Straße beträgt rd. 28,00 m

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 28,50 m

- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 11,00 m
- *Grundstückstopographie* Leicht nach Norden fallendes Gelände
- *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 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 29.07.2025 (vertreten durch Frau Lesch) ist das Flurstück 137/2 der Gemarkung Höchberg, 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

Tieferegehende 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 ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- Kriegs-Altlasten

Am Abend des 16.03.1945, d.h. in den letzten Wochen des zweiten Weltkrieges war Würzburg Großangriffsziel der Bomberverbände der britischen Royal Air Force. An diesem Abend wurden rd. 90 % der Altstadt und rd. 68 % der Randbezirke zerstört. Einzig der Stadtteil Versbach und die Randgemeinde Veitshöchheim waren von diesen Angriffen -bei denen vermutlich bis zu 5.000 Menschen ums Leben kamen- nicht betroffen

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

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

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Altlasten (Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende ordnungsgemäß beseitigt wurden

Die Wertermittlung geht somit auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind rd. 70 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerflächen 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. 137/2 der Gemarkung Höchberg kein Denkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Marktgemeinde Höchberg tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht

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

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

Lt. Aussage der Marktgemeinde Höchberg befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altort Höchberg“ (förmlich festgesetzt mit Bekanntmachung vom 05.05.2004)

Die Sanierung erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. des § 142 Abs. 3 (sog. vereinfachtes Sanierungsverfahren)

Danach bedürfen Bauvorhaben und darüber hinaus alle wertsteigernden Maßnahmen sowie bestimmte Rechtsvorgänge, wie z.B. Kaufverträge, Grundschuldbestellungen, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB

Dazu gehören z.B. Änderungen von Tür- und Fensteröffnungen, die Erneuerung der Dachdeckung oder die Erneuerung des Außenputzes oder des Anstriches

Im Sanierungsgebiet hat die Gemeinde zudem ein Vorkaufsrecht, um städtebauliche Ziele umsetzen zu können, beispielsweise die Sicherung von Grün- und Verkehrsflächen

Lt. Aussage der Marktgemeinde Höchberg ist das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen, Ausgleichsbeiträge sollen voraussichtlich nicht entstehen

Lt. Aussage der Marktgemeinde Höchberg ist das Bewertungsgrundstück darüber hinaus in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. sind 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 Marktgemeinde Höchberg, ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Kister Straße als erstmalig hergestellt einzustufen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten anzusehen

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

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

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 von außen möglich- stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit dem Markt Höchberg 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 weder der Marktgemeinde Höchberg, noch dem Landratsamt Würzburg bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

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

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Marktgemeinde Höchberg unter der Genehmigungsnummer 1131/94 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 09.08.1994) geführt

- Stand der Bauleitplanung

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbepannter Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.....)

D.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

3.2 Entwicklungszustand

- Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)

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

Ebenso sind alle bisher veranlagten Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs-, Erschließungsbeiträge usw.) 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 Marktgemeinde Höchberg handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche (M)

- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, handelt es sich um ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen u. der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben

Auf die Belange der land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
- 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- 3 Sonstige Wohngebäude
- 4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 6 Sonstige Gewerbebetriebe
- 7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- 8 Gartenbaubetriebe
- 9 Tankstellen

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden (= Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind)

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

Gemäß § 17, Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

- <i>Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 1,20 Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20, Abs. 2) § 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog
- <i>Tatsächliche Grundflächenzahl</i>	BGF EG Wohnhaus (sh. Anlage) = 136,11 BGF Garage (sh. Anlage) = 77,48
	<hr/> zusammen = 213,59 Berechnung GRZ: $213,59 \text{ m}^2 : 308 \text{ m}^2 = 0,693$ GRZ tatsächlich: ~ 0,69 (max. zul. 0,80)
- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl</i>	BGF EG Wohnhaus (sh. Anlage) = 136,11 BGF OG Wohnhaus (sh. Anlage) = 116,18 BGF DG Wohnhaus $116,18 \times 0,75 = 87,14$
	<hr/> zusammen = 339,43 Berechnung GFZ: $339,43 \text{ m}^2 : 308 \text{ m}^2 = 1,102$ GFZ tatsächlich: ~ 1,10 (max. zul. 1,20)
- <i>Anmerkung</i>	Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Kellergeschoss nicht zu berücksichtigen, da dieses größtenteils unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Kellergeschosses im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche Das Dachgeschoss findet Berücksichtigung, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist bzw. dieses ausgebaut ist Das Garagengebäude ist nicht zu berücksichtigen, da es sich um eine Anlage im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt
- <i>Erforderliche Stellplätze</i>	Auf dem Grundstück sind derzeit drei KFZ-Abstellplätze bei zwei abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert Das Sondereigentum Nr. 2 umfasst zwei dieser Garagenstellplätze Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Höchberg 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. 2)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

Anwesen bestehend aus annähernd voll unterkellertem, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie nicht unterkellertem, eingeschossigen Garagengebäude mit Pultdach (drei Einstellplätze)

Bewertungsgegenstand ist das **Sondereigentum Nr. 2** (Wohnräume im Ober- u. Dachgeschoss, zwei Kellerräume im Kellergeschoss sowie zwei Einstellplätze in der Garage)

- Grundrissgestaltung

Bei dem Sondereigentum 2 handelt es sich um die Wohnräume im Obergeschoss (lt. Planunterlagen: Wohnzimmer mit Balkon, Essdiele mit interner Treppe zum Dachgeschoss, Bad, separates WC außerhalb des Wohnungsabschlusses, Abstellraum und Küche mit Speisekammer), im Dachgeschoss (lt. Planunterlagen: zentraler Flur/Diele, drei Schlafräume, Ankleidezimmer, Bad mit Abstellraum und den Kinderzimmern vorgelagerter Balkon) sowie den vermutlich nicht ausgebauten Spitzboden

Das Sondereigentum Nr. 2 umfasst zudem zwei Kellerräume im Kellergeschoss (den historischen Gewölbekeller sowie einen neuzeitlichen Keller) sowie die beiden KFZ-Abstellplätze im Erdgeschoss des Garagengebäudes (links)

Abgesehen von den üblichen Verkehrs- u. Technikflächen sowie der befestigten Hoffläche zwischen Wohnhaus u. Garage beinhaltet die Anlage keine besonderen Gemeinschaftsflächen oder Außenanlagen

Insgesamt Wohnungseigentumseinheit mit Einfamilienhaus-Charakter

- Geschosshöhen

nur 1) Zweifamilienhaus

Kellergeschoss	: ~ 3,90 m (Gewölbekeller)
	: ~ 2,50 m
Erdgeschoss	: ~ 2,75 m
Obergeschoss	: ~ 2,75 m
Dachgeschoss	: ~ 2,75 m*
Spitzboden	: ~ 1,65 m**

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Zwischendecke

**) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First

Anmerkung:

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses

Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden

- *Lichte Raumhöhen*
nur 1) Zweifamilienhaus

Kellergeschoss	: ~ 3,15 m (Gewölbekeller)
	: ~ 2,27 m
Erdgeschoss	: ~ 2,47 m
Obergeschoss	: ~ 2,47 m
Dachgeschoss	: ~ 2,47 m*
Spitzboden	: ~ 1,45 m**

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Zwischendecke

**) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK First

Anmerkung:

Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen

Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden

- *Deckennutzlasten*

Statische Berechnungen 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*

GRZ u. GFZ praktisch bestmöglich ausgenutzt, d.h. keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Eingabe- bzw. Aufteilungspläne aus dem Besitz des Marktes Höchberg und des Grundbuchamtes Würzburg) durchgeführt bzw. wurden -soweit verwertbar und plausibel- die Berechnungen des Planfertigers herangezogen

Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen 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. 2

rd. 153 m² (Wohnung Ober- u. Dachgeschoss)

- *Nutzfläche (NFL)*

Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt

Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004) zählen

Sondereigentum Nr. 2	<u>NFL demnach:</u> rd. 58 m ² (Kellerräume) rd. 42 m ² (Garage)
- <i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert <u>BGF demnach:</u>
1) Zweifamilienhaus 2) Garage	rd. 497 m ² rd. 77 m ²
- <i>Brutto-Rauminhalt (BRI)</i>	Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005 <u>BRI demnach:</u>
1) Zweifamilienhaus 2) Garage	rd. 1 411 m ³ rd. 287 m ³

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- <i>Allgemein</i>	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

- <i>Grundsubstanz</i>	
1) Zweifamilienhaus	Grundsubstanz (Gewölbekeller) historisch (eventuell 19. Jahrhundert), ansonsten vermutlich 1994
2) Garage	Vermutlich 1994
- <i>Sanierung/Modernisierung</i>	
1) Zweifamilienhaus	----
2) Garage	----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 18.09.2025

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 nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht automatisch angenommen 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

1) Zweifamilienhaus:

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich z.T. Bruchstein-Streifenfundamente (unter Gewölbekeller), ansonsten vermutlich Beton-/Stahlbeton Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte

- Außenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Bruchstein-Mauerwerk (Tonnengewölbe) bzw. Stahlbeton-Massivwände bzw. Schwerkton-Mauerwerk, Geschossumfassungswände vermutlich HLZ- bzw. porosiertes HLZ-Mauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, Geschosswändenwände vermutlich HLZ-Mauerwerk bzw. Gipskarton-Metalständewände

- Decken

Konstruktion

Über Kellergeschoss vermutlich z.T. überfülltes Tonnengewölbe, ansonsten vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken, über Dachgeschoss vermutlich Holz-Balkendecke (Kehlbalkendecke)

Aufbau

Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydrit-Estrich

Untersichten

Nicht feststellbar

- Dach

Konstruktion

Soweit erkennbar Nadelholz-Sparrendachstuhl

Wärmedämmung

Nicht feststellbar (vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Kehlbalkendecke)

Eindeckung

Soweit erkennbar, Beton-Dachsteine

Rinnen u. Fallrohre

Kupferblech

Sonstiges

Schneefangeinrichtungen

- Treppen

KG - DG

Nicht feststellbar, vermutlich Stahlbeton-Massivtreppen

DG - Spitzboden

Nicht feststellbar (eventuell Bodenluke, Einschubtreppe o.ä.)

- **Wandbehandlung**
 - außen Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten Kalkzement-Reibeputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
 - innen Nicht feststellbar
- **Fenster** Soweit erkennbar, Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, Dachgeschoss zudem einige Dachliegefenster (vermutlich Holz)
- **Sonnenschutz** An senkrecht stehenden Fenstern (vermutlich mechanische) Kunststoff-Rölläden (soweit erkennbar, an Balkonfenstern kein außenliegender Sonnenschutz)
- **Türen**
 - Eingangstüren Kunststoff-Eingangstür mit Guss-/Isolierglasfüllung sowie Kunststoff-Seitenteil mit Kunststoff bzw. Guss-/Isolierglasfüllung (mit integrierter Klingel-/Gegensprech- u. Briefkasten-Anlage)
 - Innentüren Nicht feststellbar
- **Fußböden** Nicht feststellbar
- **Heizung**
 - Zentrale Nicht feststellbar, vermutlich Gas-Zentralheizung
 - Warmwasserbereitung Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
 - Heizkörper Nicht feststellbar, vermutlich Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
 - Brennstoffbevorratung Entfällt
 - Sekundärheizung Nicht feststellbar
- **Installation**
 - Gas Nicht feststellbar, vermutlich verzinkter Stahl (Zustand nicht feststellbar)
 - Frischwasser Nicht feststellbar, vermutlich Kupfer (Zustand nicht feststellbar)
 - Heizung Nicht feststellbar, eventuell Mehrschicht-Verbundrohr (Zustand nicht feststellbar)
 - Abwasser Nicht feststellbar, vermutlich Hochtemperaturrohre (Zustand nicht feststellbar)
- **Sanitär**
 - Kellergeschoss Nicht feststellbar
 - Obergeschoss Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Bad (1 x Wanne, 1 x Dusche, 1 x Waschtisch, 1 x WC), WC (1 x WC, 1 x Handwaschbecken), Küche (Spülenanschluss)
 - Dachgeschoss Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Bad (1 x WC, 1 x Doppelwaschtisch, 1 x Wanne, 1 x Dusche)
- **Elektro** Nicht feststellbar
- **Besondere Bauteile**
 - Balkone 2 x Balkon vor Südwestseite (OG und DG): auskragende Stahlbeton-Massivplatte, Brüstung Stahl mit lasierter Holzfüllung)

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 bzw. der 4. Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechend

Insgesamt vermutlich lediglich durchschnittlicher Wärmedämmstandard (Fenster isolierverglast, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Beheizung und Dämmung zum Spitzboden unklar usw.)

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar

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

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

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (vermutlich Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden)

Im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

Im Übrigen vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder nicht möglich

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Garage:

Beton-/Stahlbeton-Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Mauerwerk (außen verputzt), Holz-Dachstuhl (Pultdach), Eindeckung Beton-Dachsteine, Rinne u. Fallrohr Kupferblech, 2 x Stahlblech-Sectionaltor (vor Sondereigentum Nr. 2 vermutlich elektrisch), ansonsten keine Aussage möglich

- Außenanlagen

Gesamte Hofbefestigung sowie Hauszugang rotes Beton-Verbundsteinpflaster, eine Doppelmüllbox für 120-Liter-Tonnen, zwei Naturstein-Tröge mit ungepflegter Bepflanzung

- Belichtung u. Belüftung

Allseitig belichteter Baukörper, d.h. insgesamt günstige Verhältnisse, bzw. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

- Architektonische Baugestaltung

Durchschnittlicher Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, Baugestaltung und Materialauswahl 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

1) Zweifamilienhaus

- Leichte Putz- u. Anstrichmängel im Sockelbereich
- Rel. starke Anstrichmängel an Brüstungsverkleidung Balkone
- Leichte Rissbildung im Mauerwerk (im Bereich Hauseingang)

2) Garage

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Zweifamilienhaus

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

2) Garage

Wie vor

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Zweifamilienhaus

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

2) Garage

Wie vor

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Zweifamilienhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

2) Garage

Wie vor

- Bauunterhalt

- | | |
|---------------------|---|
| 1) Zweifamilienhaus | Leicht ungepflegt wirkender Baukörper, vermutlich seit dem Ursprungsbaujahr keine nennenswerten Pflege- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt, weitestgehend vermutlich jedoch altersgemäßer Normalzustand |
| 2) Garage | Wie vor |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Das Gesamtanwesen bestehend aus einem annähernd voll unterkellertem, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem nicht unterkellertem, eingeschossigen Garagengebäude mit Pultdach (drei Einstellplätze)

Bewertungsgegenstand ist lediglich das Sondereigentum Nr. 2 (Wohnräume im Ober- u. Dachgeschoss, zwei Kellerräume im Kellergeschoss sowie zwei Einstellplätze in der Garage)

Bei dem Sondereigentum 2 handelt es sich konkret um die Wohnräume im Obergeschoss (lt. Planunterlagen: Wohnzimmer mit Balkon, Essdiele mit interner Treppe zum Dachgeschoss, Bad, separatem WC außerhalb des Wohnungsabschlusses, Abstellraum und Küche mit Speisekammer), im Dachgeschoss (lt. Planunterlagen: zentraler Flur/Diele, drei Schlafräume, Ankleidezimmer, Bad mit Abstellraum und den Kinderzimmern vorgelagerter Balkon) sowie dem vermutlich nicht ausgebauten Spitzboden. Das Sondereigentum Nr. 2 umfasst zudem zwei Kellerräume im Kellergeschoss (den historischen Gewölbekeller sowie einen neuzeitlichen Keller) und die beiden KFZ-Abstellplätze im Erdgeschoss des Garagengebäudes (links). Abgesehen von den üblichen Verkehrs- u. Technikflächen sowie der befestigten Hoffläche zwischen Wohnhaus u. Garage beinhaltet die Anlage keine besonderen Gemeinschaftsflächen oder Außenanlagen

Die ca. 1994 neu errichtete Anlage wurde offensichtlich auf einem historischen Gewölbekeller errichtet. Da eine Innenbesichtigung jedoch nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Ausstattungsstandard, dem Innenzustand usw. jedoch nicht möglich. Insgesamt leicht ungepflegt wirkende Anlage, vermutlich jedoch in weitestgehend altersgemäßem Normalzustand

Insgesamt Lage innerhalb von beliebter Stadtrandgemeinde der Stadt Würzburg mit Nähe zur Stadtgrenze von Würzburg bzw. insbesondere dem Würzburger Stadtteil Zellerau. Objektlage jedoch nicht ideal, da innerhalb des alten Ortskerns mit enger Nachbarschaftsbebauung, kaum nennenswerter Grün- bzw. Außenanlagen usw., jedoch auch Nähe zum eigentlichen Ortskern und guten infrastrukturellen Einrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit

Neben der Nähe zur Stadt Würzburg, ist weiterer Standortvorteil dieser Immobilie die gute Verkehrsanbindung an die BAB 3, BAB 81 usw.

Sondereigentum Nr. 2 vermutlich vermietet (Aussagen zum Mietverhältnis nicht möglich)

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 scheidet 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 die 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 Wohnungs-Sondereigentums-einheit (mit Einfamilienwohnhaus-Charakter) sowie um zwei KFZ-Abstellplätze in der Garagenanlage (Sondereigentum Nr. 2)

Die Sondereigentums-einheit ist nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- 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, sodass 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 Höchberg bzw. die Bodenrichtwertzone 32 (Bodenrichtwertnummer 101) einen erschließungsbeitrags- und Kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 270.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

Bei dem genannten Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Verkaufspreis, wobei die Anzahl der zu verzeichnenden Verkaufsfälle in den vergangenen Jahren -derartiger oder ähnlicher Grundstücke- eher gering war

Ebenso sind die Richtwerte nicht nach Grundstücksgröße, GFZ, GRZ u. BMZ bereinigt. Dennoch sind andere Quellen (für unmittelbar vergleichbare Objekte/Grundstücke) nicht verfügbar, d.h. eine Orientierung an dem o.g. Richtwert erscheint erforderlich bzw. sinnvoll

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebietstypisch, d.h. diese Nutzung ist im genannten Richtwert bereits berücksichtigt bzw. bedarf es keiner weiteren Anpassung

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg (für die Gemarkung Höchberg, Bodenrichtwertzone 32/ Bodenrichtwertnummer 101) mit 270.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

Bodenwert Fl. Nr. 137/2 (zum 18.09.2025) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	270,00 €/m ² (ebf.*)
x	:	x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	308,00 m ²
=	:	=
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	:	83 160,00 €

Daraus 650/1.000 Miteigentumsanteil SE Nr. 2 : 54 054,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Gesamtbodenwert Fl. Nr. 137/2 (zum 18.09.2025):	83 160.- € (ebf.)
Bodenwertanteil SE Nr. 2, Fl. Nr. 137/2 (zum 18.09.2025):	54 054.- € (ebf.)

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m ²)	sh. Seiten
137/2	1) Zweifamilienhaus	497 m ²	25 u. 48
	2) Garage	77 m ²	25 u. 48

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m²
137/2	1) Zweifamilienhaus 2) Garage	1.11 28.1-29 (Anhang)	mittel -----	699.- 250.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

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

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
137/2	1) Zweifamilienhaus 2) Garage	16 % 10 - 12 %	16 % 10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 9.400)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,10	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,97

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (September 2025) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand Mai 2025) ist dort mit 219,40 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 119,40 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $219,40 : 100 = 2,194$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,194
--	--------------

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

- | | | |
|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 1) Zweifamilienhaus | : 60 bis 80 Jahre | (gewählt 75 Jahre)* |
| 2) Garage | : 50 bis 70 Jahre | (gewählt 60 Jahre) |

**) wegen Neubau auf historischer Bausubstanz*

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

- | | | |
|---------------------|--------------------------|---------------|
| 1) Zweifamilienhaus | : 75 Jahre – 31* Jahre = | RND: 44 Jahre |
| 2) Garage | : 60 Jahre – 31* Jahre = | RND: 29 Jahre |

**) 1994 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Zweifamilienhaus	44 Jahre (bei GND 75 Jahre)
Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage	29 Jahre (bei GND 60 Jahre)

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

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

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
137/2	1) Zweifamilienhaus	31	-----	75	-----	41,33 %
	2) Garage	31	-----	60	-----	51,67 %

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden –soweit von außen beurteilbar- gering bzw. größtenteils durch die rel. hohen Abschreibungsdivisoren bzw. die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt

Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) halte ich -ohne Anspruch auf Richtigkeit- einen pauschalen Abschlag von **25.000.- €** für erforderlich (entspricht **16.250.- €** bezogen auf das Sondereigentum Nr.2)

Baumängel- u. Bauschäden: 1) Zweifamilienhaus	25.000.- €
--	-------------------

7.3.10 Außenanlagen

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

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1791, Randnummer 33)

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Bauwerk	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
1) Wohnhaus	- Balkon Obergeschoss - Balkon Dachgeschoss	750.-* 750.-*
Zeitwert zusammen		1 500.-

**) nur Zuschlag, da größtenteils in BGF OG u. DG berücksichtigt*

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Zweifamilienhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)	m ²	497 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 34)	€	699.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	347 403.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	336 981.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 336 981.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34)	€	53 917.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	390 898.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)		2,194
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	857 630.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)	€	25 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	832 630.-
-			
Wertminderung wegen Alters (41,32 % aus 832 630.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)	€	344 043.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	488 587.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 488 587.- : 1 411 m³ = 346.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)	m ²	77 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 34)	€	250.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	19 250.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	18 673.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 18 673.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34)	€	1 867.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	20 540.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)		2,194
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	45 065.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	45 065.-
-			
Wertminderung wegen Alters (51,67 % aus 45 065.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)	€	23 285.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	21 780.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 21 780.- : 287 m³ = 76.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 000.-	}	entspricht rd. 1,91 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.)	€	3 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	4 000.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	250.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	250.-			
- Sonstiges (Doppelmüllbox)	€	250.-			
zusammen			↓	€	9 750.-

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

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 37 Pkt. 7.3.11 € 1 500.-

Wert der sonstigen Anlagen € -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 33) € 83 160.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

1) Zweifamilienhaus (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1) € 488 587.-
2) Garage (sh. Seite 39 Pkt. 7.4.2) € 21 780.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 39) € 9 750.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 1 500.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 521 617.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € **604 777.-**

Sachwert des 650/1.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum Nr. 2 € **393 105.-**

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag (Sondereigentum Nr. 2)	€	393 000.-
---	---	------------------

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

Ergebnis Bodenwertanteil sh. Seite 33 Pkt. 7.2.4

Bodenwertanteil SE Nr. 2 demnach (zum 18.09.2025)

: 54 054.- €

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt das auf dem Grundstück vorhandene Garagengebäude bzw. die beiden KFZ-Abstellplätze darin eine vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht nach ihrer tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet werden

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das Sondereigentum Nr. 2 ist vermutlich vermietet, Aussagen zum Mietverhältnis sind jedoch nicht möglich, da kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt wurde

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen (z.B. angelehnt an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Würzburg, da Mietpreisniveau in Höchberg dem Mietpreisniveau in Würzburg gleicht bzw. zumindest dem nahe gelegenen Stadtteil Zellerau entspricht)

Für Wohnungen in Zweifamilienwohnhäusern mit über 100 Quadratmetern Wohnfläche bei einem Baujahr von 1994, ohne seit 2010 durchgeführte (wesentliche) Modernisierungen innerhalb der Mietspiegel-Zone 1 bei einem mittleren Lärmpegel (über 24 Stunden) von weniger als 35 Dezibel (Vergleichslage = Von-Mieg-Straße im Stadtteil Zellerau) wird dort eine Mietpreisspanne von 6,46 bis 10,32 € je Quadratmeter Wohnfläche genannt

Wohnungen mit Einfamilienhaus-Charakter zur Miete bilden von jeher das kleinste Segment des gesamten Wohnraummarktes und sind insoweit bei Mietinteressenten außerordentlich beliebt. Dementgegen stehen die fehlenden Grün- u. Außenflächen sowie die Altortlage, d.h. ich halte eine Orientierung in der mittleren Mietpreisspanne für angemessen (Quadratmetermiete demnach rd. 8,50 €/je Quadratmeter Wohnfläche)

Für die beiden Stellplätze im Garagengebäude sind pauschal 50.- € je Monat und Stellplatz ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung OG + DG	153 m ²	8,50	1 300,50	15 606,00
Garagenstellplatz links	-----	pauschal	50,00	600,00
Garagenstellplatz rechts	-----	pauschal	50,00	600,00
Summe (R o h e r t r a g)			1 400,50	16 806,00
Rohrertrag gerundet				16 806,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit ein Betrag von 2 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 429.- € je Eigentumswohnung sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **3,11 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	3 % des Rohertrages
------------------------------------	----------------------------

Auswahl der Instandhaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 14,03 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit 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 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **12,54 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	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. 336.- € jährlich angespart

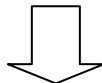
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

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

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um ein Prozent höheren Betrag

Im Übrigen müssen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Prozentsätze nicht zwingend für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:	3 % des Rohertrages
---	----------------------------



Gesamt-BWK demnach:	(3 % + 13 % + 3 %) = 19 %
----------------------------	------------------------------------

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen

Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen

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

Für vergleichbare Immobilien (Zweifamilienhausgrundstücke) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches, wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Reduktion um 1,5 Prozent auf 2,50 % für sachgerecht bzw. angemessen (u.a. wegen der Nähe zur Stadt Würzburg, sowie der generell hohen Immobiliennachfrage)

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
---	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach: 1) Wohnhaus + 2) Carport	39,65 Jahre*
---	---------------------

*) gewichtet nach Mietertragsanteil (~ 71 % Wohnhaus, ~ 29 % Garage)

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

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

Vervielfältiger bei 39,65 J. RND u. 2,00 % LZ:	27,19
---	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 36 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	16 250.- €
---	-------------------

7.6 Ertragswertberechnung: Sondereigentum Nr. 2

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 42)	€		16 806.-
-				
Bewirtschaftungskosten (19 % aus 16 806.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 43)	€	-	3 193.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 43)	€	=	13 613.-
-				
Verz. des Bodenwertanteils (2,00 % aus 54 054.-)	sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 44)	€	-	1 081.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 44)	€	=	12 532.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 44)		x	27,19
=				
Gebäudeertragswert		€	=	340 745.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 45)	€	-	16 250.-
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 32)	€	+	54 054.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	378 549.-
=				
Ertragswert gerundet	(Sondereigentum Nr. 2)	€		379 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(379 000.- : 153 m²) : 2 477.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:
(379 000.- : 16 806.-) : 22,55

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 Sachwert Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 40)	: 393 000.- €
---	----------------------

Rechnerischer Ertragswert Sondereigentum Nr. 2 (sh. Seite 45)	: 379 000.- €
--	----------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 40 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 31 - 32 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

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 (19.08.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: *Höchberg, Fl. Nr. 137/2 (Sondereigentum Nr. 2)* **393 000.- €**

in Worten: dreihundertdreißigtausend 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, 24.09.2025



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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenzusammenstellung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: Sondereigentum Nr. 2 (Wohnung Ober- u. Dachgeschoss)

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	
<u>Obergeschoss:</u>							
Essdiele							22,35
Wohnzimmer							32,29
WC							2,68
Bad							8,97
Abstellraum							2,28
Küche							10,22
Speisekammer							2,28
Balkon	7,44	x	1/2				3,72
<u>Dachgeschoss:</u>							
Flur							7,01
Kinderzimmer 1							11,42
Kinderzimmer 2							11,16
Elternschlafzimmer							17,09
Ankleide							6,86
Bad							12,55
Abstellraum							2,79
Balkon	7,44	x	1/2				3,72
Grundflächensumme bei Fertigmaß							157,39
Grundflächensumme bei Rohbaumaß (abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							4,72
Anrechenbare Wohnfläche							152,67
Wohnfläche g e r u n d e t							153,00

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

Gebäude: Sondereigentum Nr. 2 (Keller-Abstellräume)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Gewölbekeller	6,65	x	6,20		41,23		
Kellerraum	4,635	x	3,635		16,85		
Summe					58,08		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				58,08 m²/rd. 58,00 m²			

Gebäude: Sondereigentum Nr. 2 (Garage)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Erdgeschoss	6,84	x	6,18		42,27		
Summe					42,27		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				42,27 m²/rd. 42,00 m²			

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

Gebäude: 1) Zweifamilienhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Kellergeschoss	11,365	x	11,99	128,50	136,11	116,18		
-	2,40	x	2,40/2					
-	1,70	x	5,75/2					
Erdgeschoss	12,00	x	11,99	128,50	136,11	116,18		
-	2,40	x	2,40/2					
-	1,70	x	5,75/2					
Obergeschoss	9,93	x	11,99	128,50	136,11	116,18		
-	2,40	x	2,40/2					
Dachgeschoss	9,93	x	11,99					
-	2,40	x	2,40/2					116,18
Summe				128,50	136,11	116,18		116,18
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				496,97 m²/rd. 497,00 m²				

Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	7,45	x	10,40		77,48			
Summe					77,48			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				77,48 m²/rd. 77,00 m²				

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

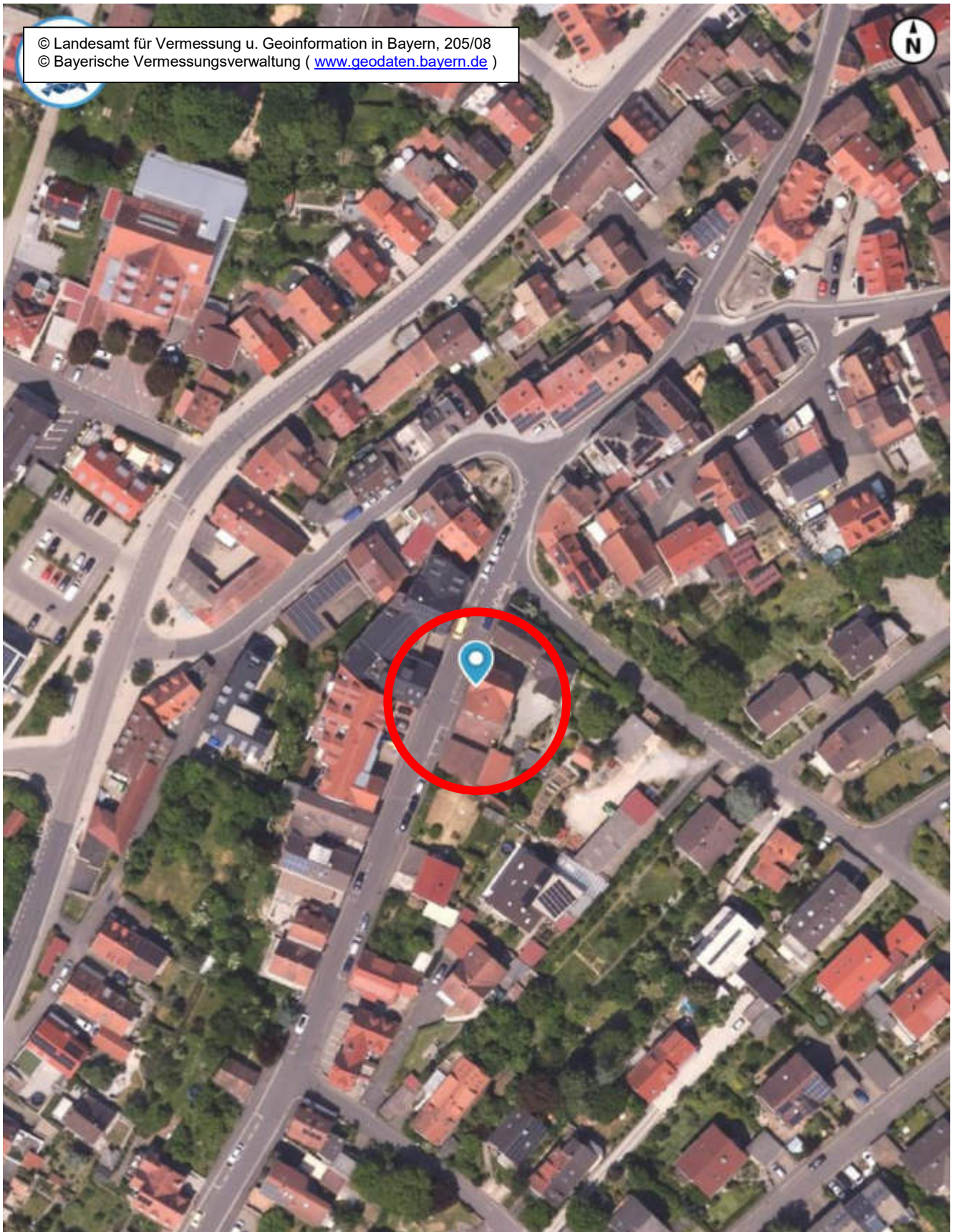
Gebäude: 1) Zweifamilienhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Kellergeschoss	61,25	x	4,10	251,13
	67,25	x	2,70	181,57
Erdgeschoss	136,11	x	2,75	374,30
Obergeschoss	116,18	x	2,75	319,50
Dachgeschoss	116,18	x	4,90 x ½	284,64
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				1 411,14
Brutto-Rauminhalt gerundet				1 411,00

Gebäude: 2) Garage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Erdgeschoss	77,48	x	2,85	220,82
Dachgeschoss	77,48	x	1,70 x ½	65,86
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				286,68
Brutto-Rauminhalt gerundet				287,00

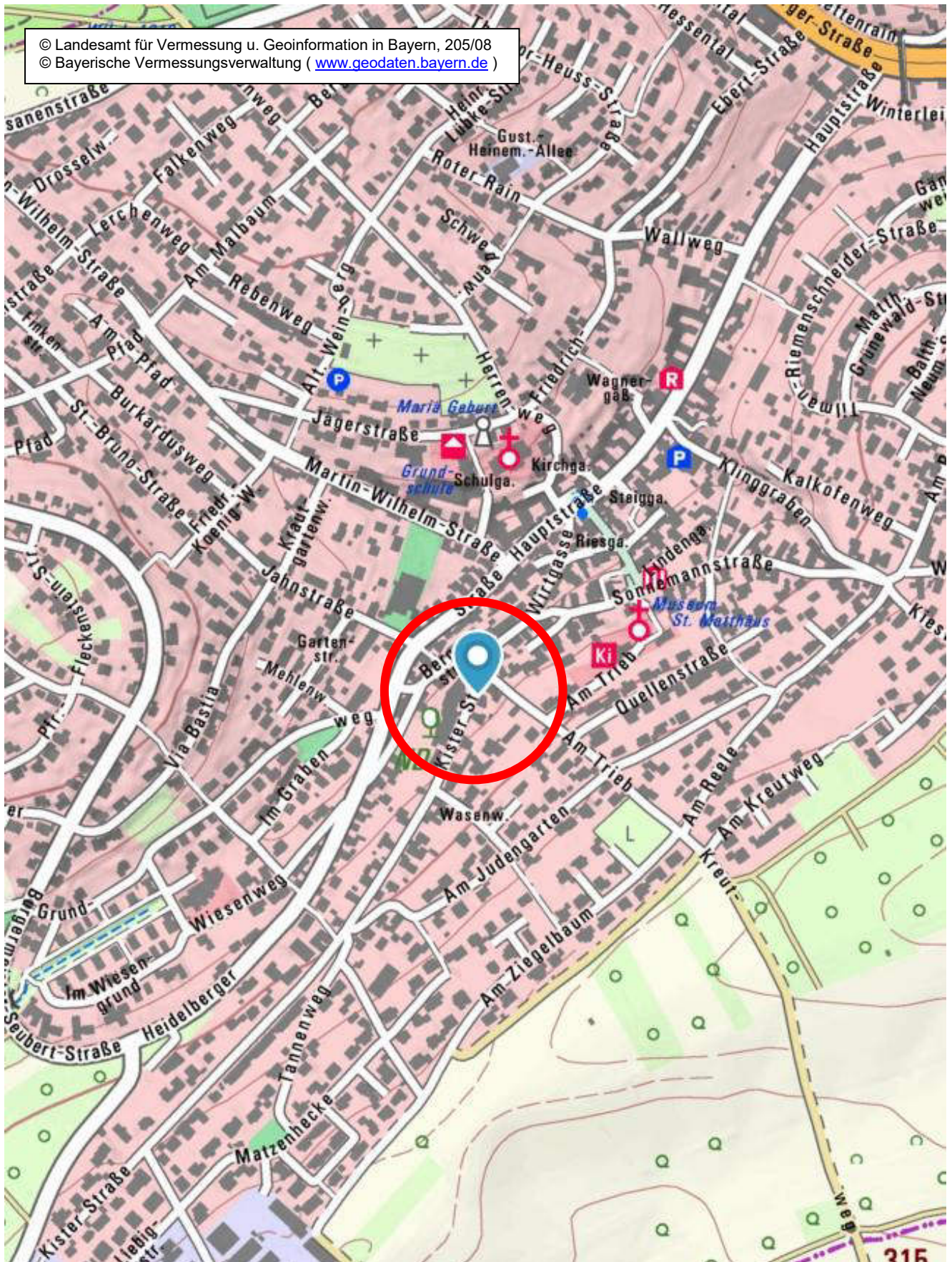
9.5 Straßenkarte



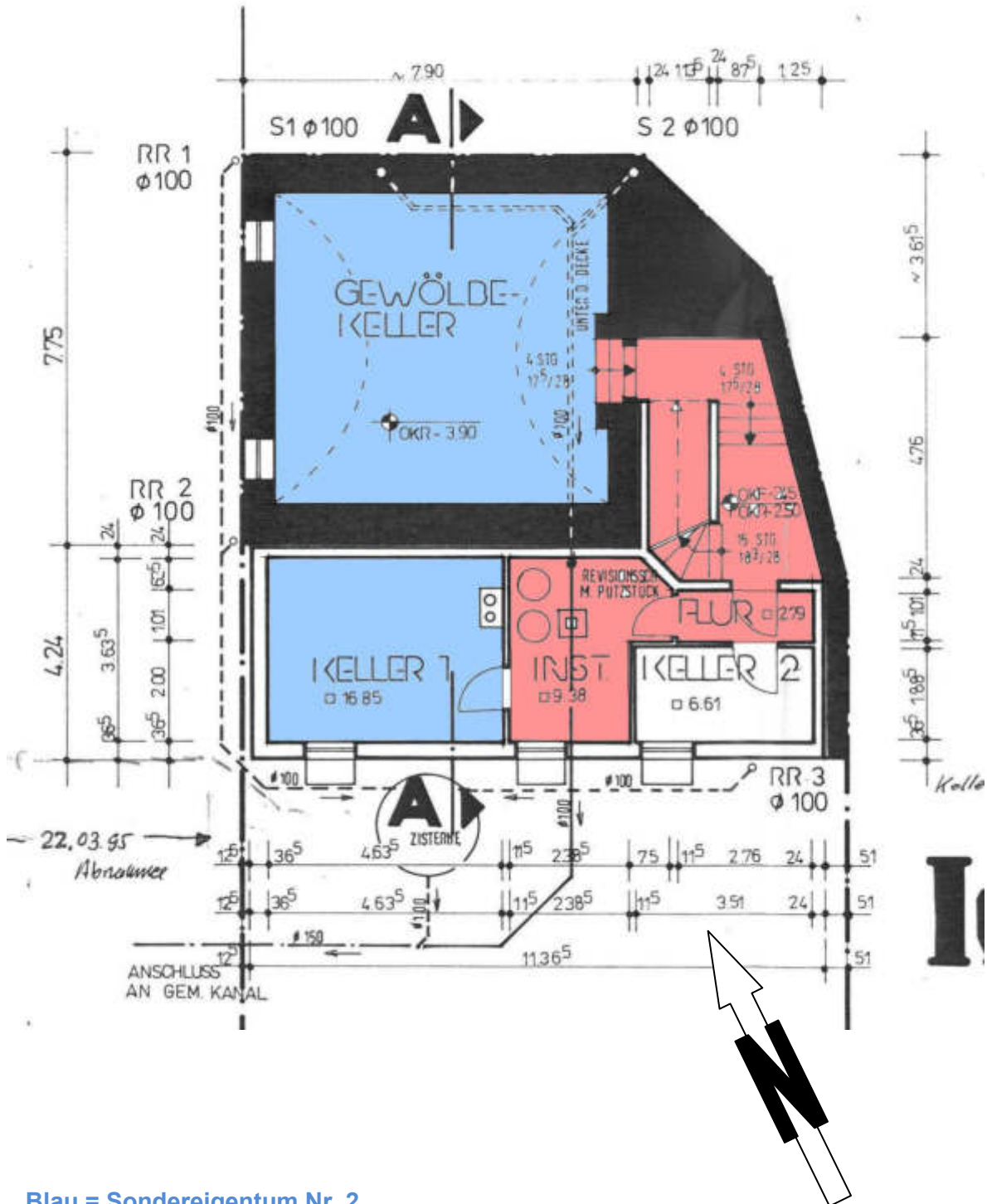
9.6 Luftbild



9.7 Ortsplan

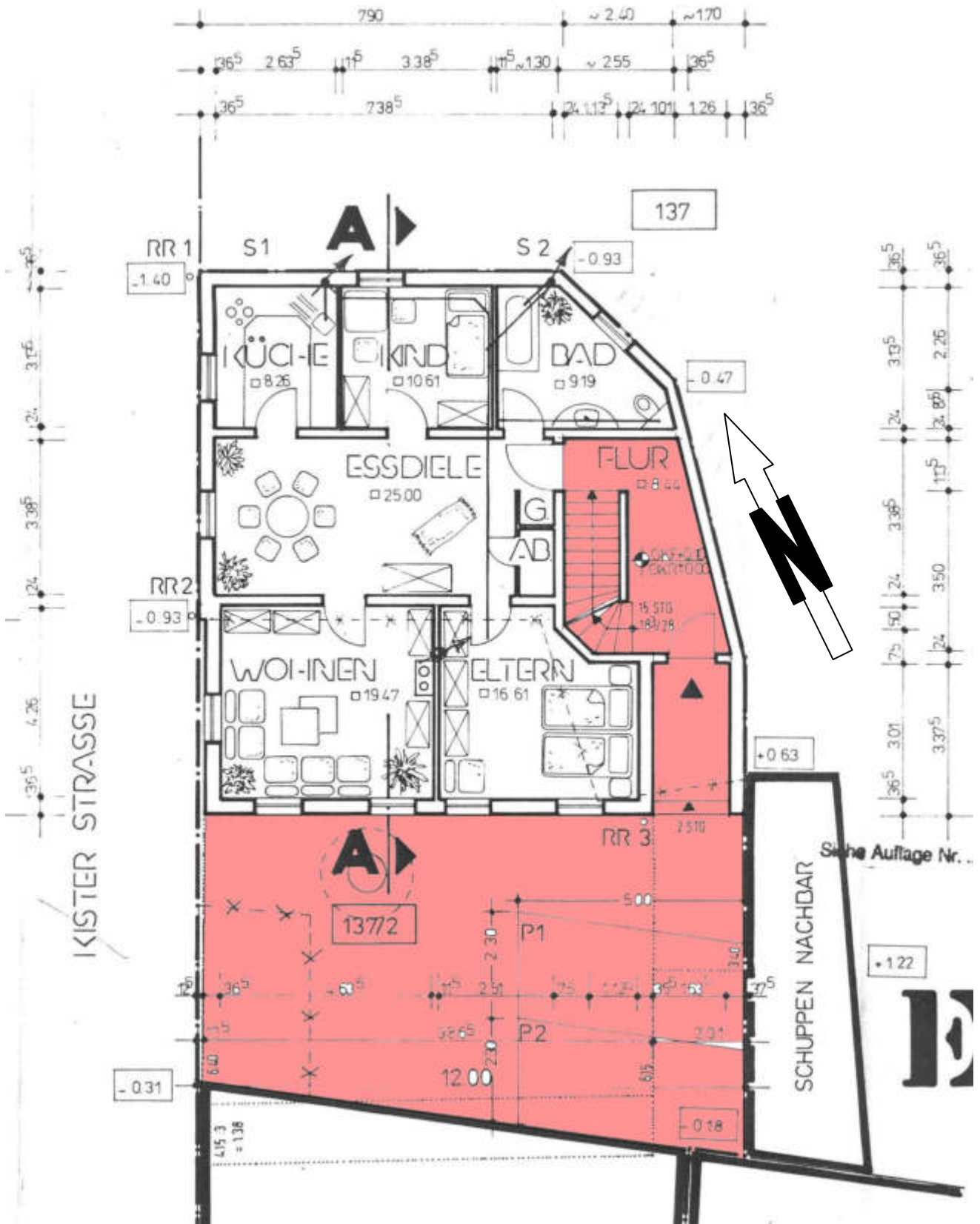


9.9 Eingabe-/Aufteilungspläne verkleinert aus M 1 : 100: (Grundriss Kellergeschoss)



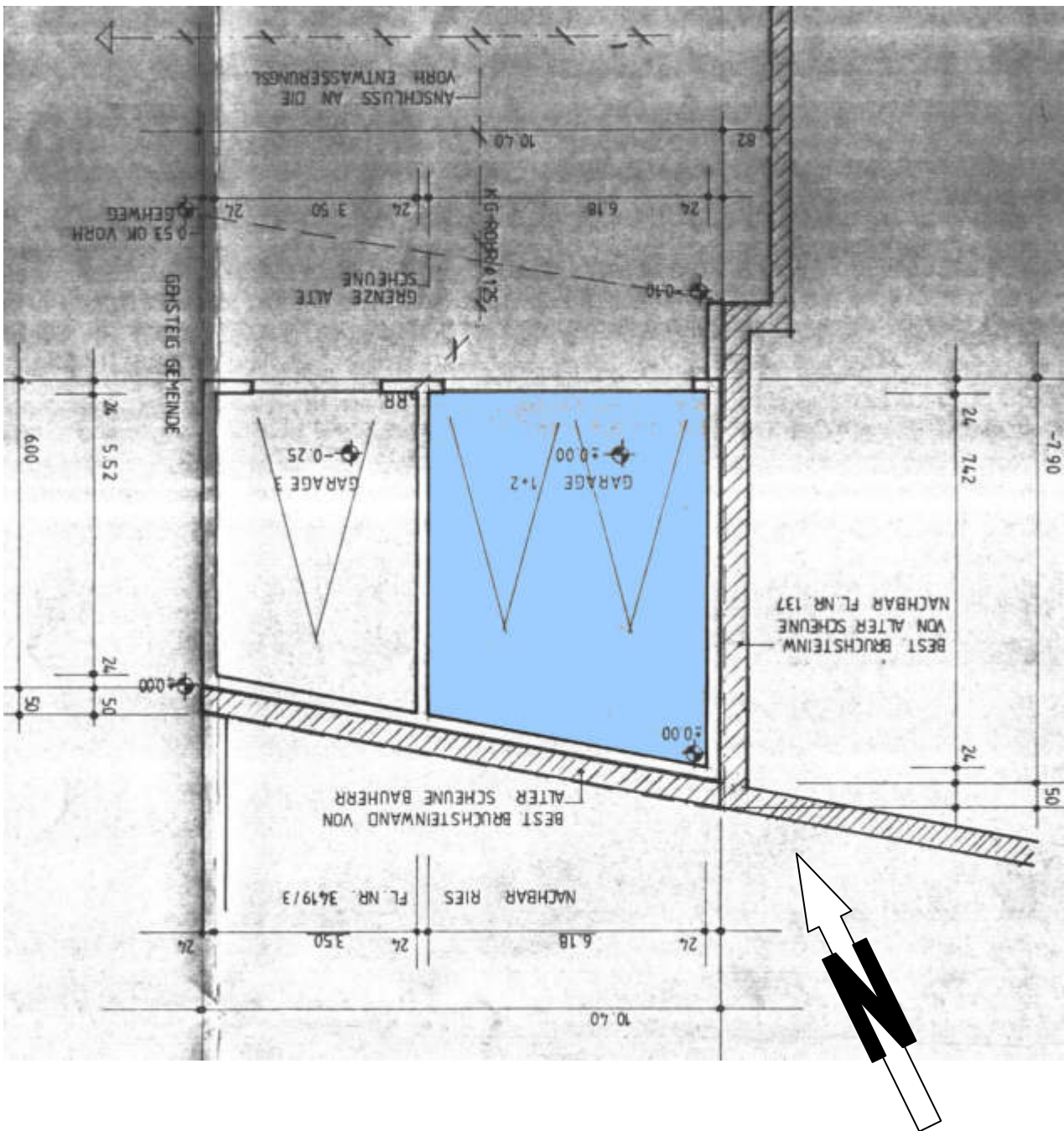
Blau = Sondereigentum Nr. 2
Rot = Gemeinschaftseigentum

(Grundriss Erdgeschoss)



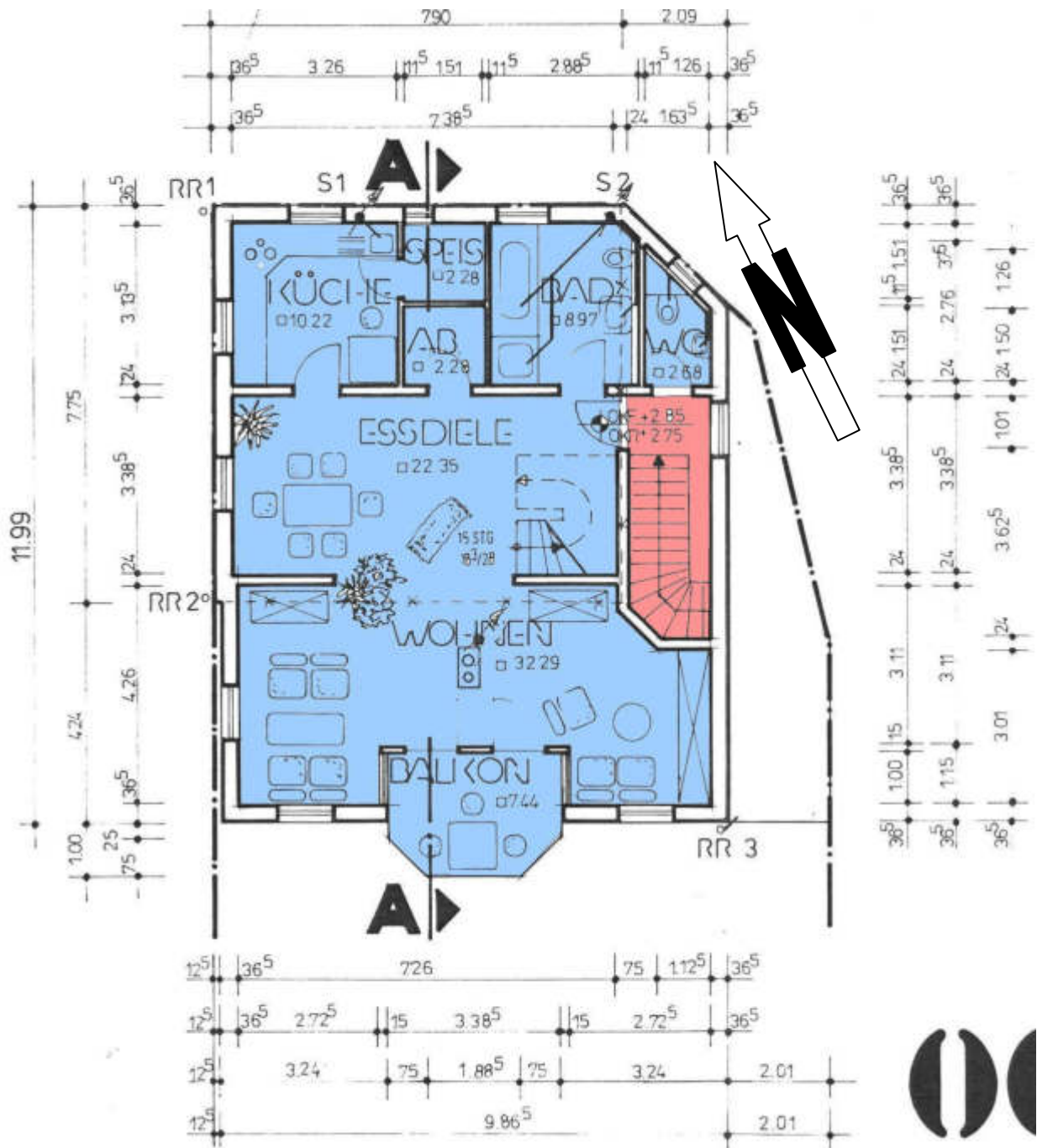
Blau = Sondereigentum Nr. 2
Rot = Gemeinschaftseigentum

(Grundriss Erdgeschoss Garagen)



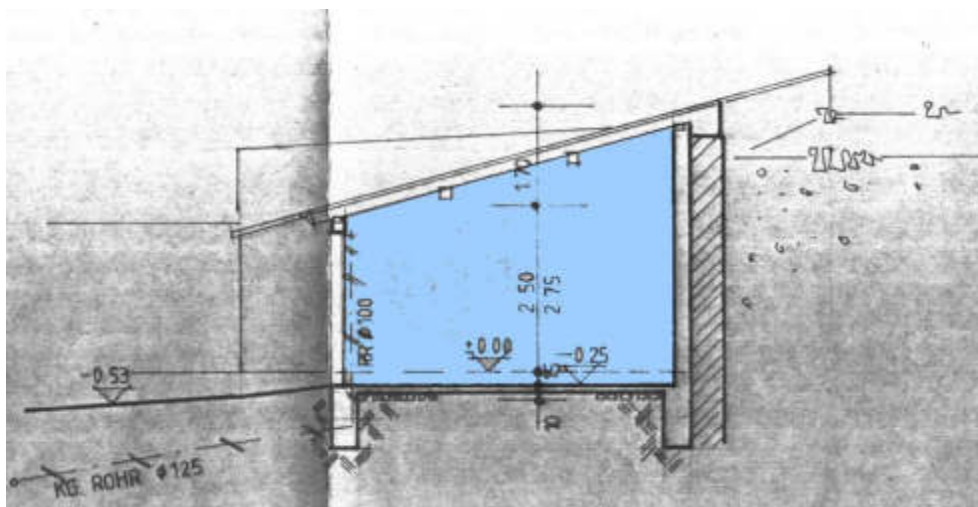
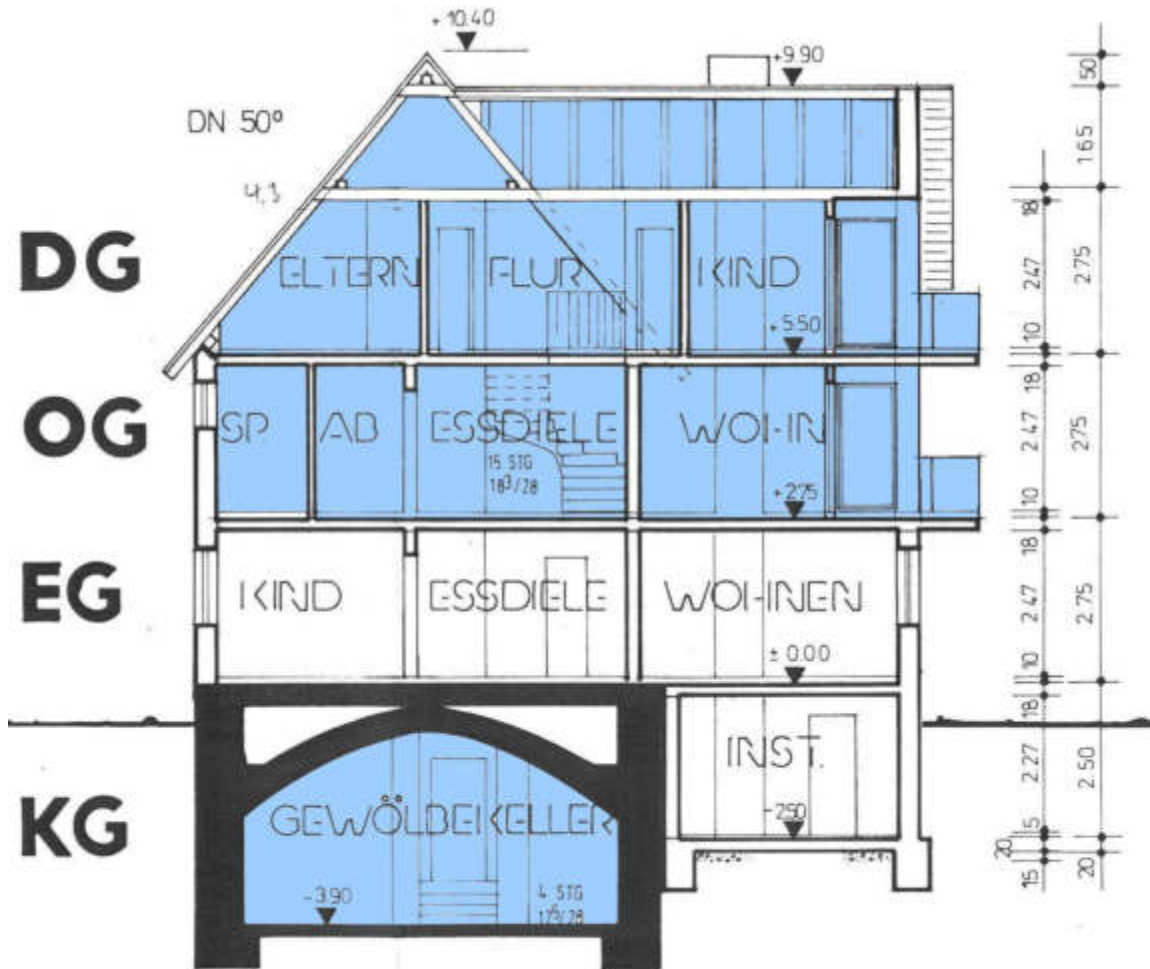
Blau = Sondereigentum Nr. 2
Rot = Gemeinschaftseigentum

(Grundriss Obergeschoss)



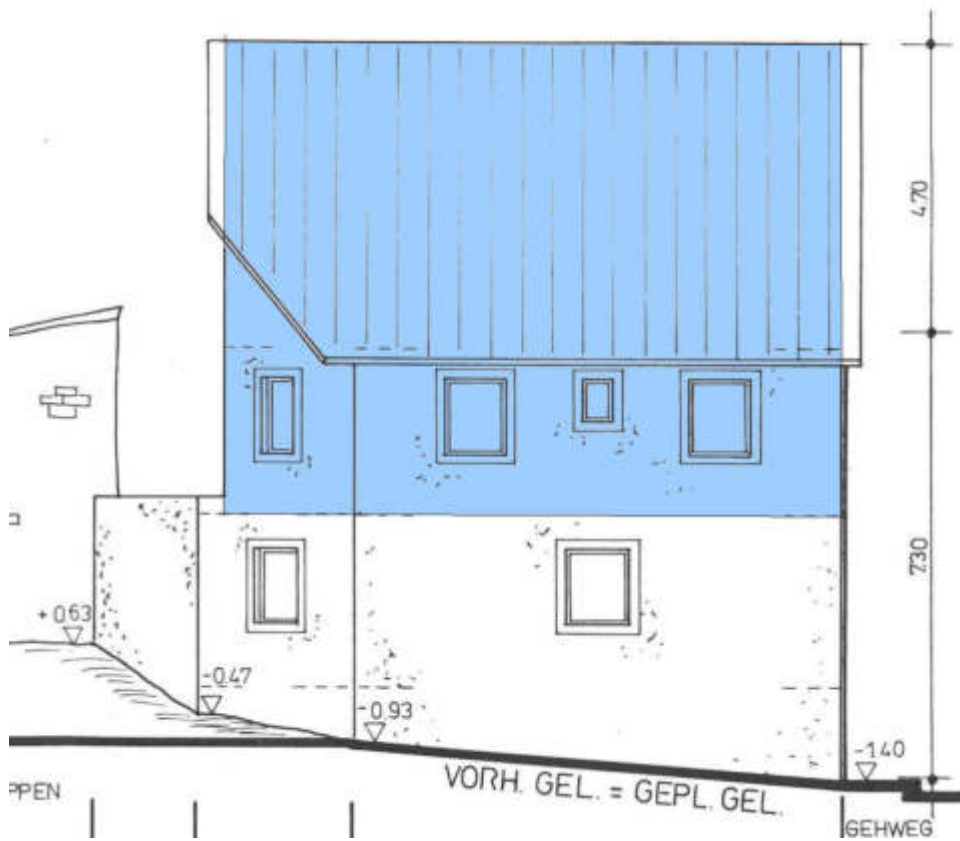
Blau = Sonder Eigentum Nr. 2
Rot = Gemeinschaftseigentum

(Querschnitt Wohnhaus u. Garage)



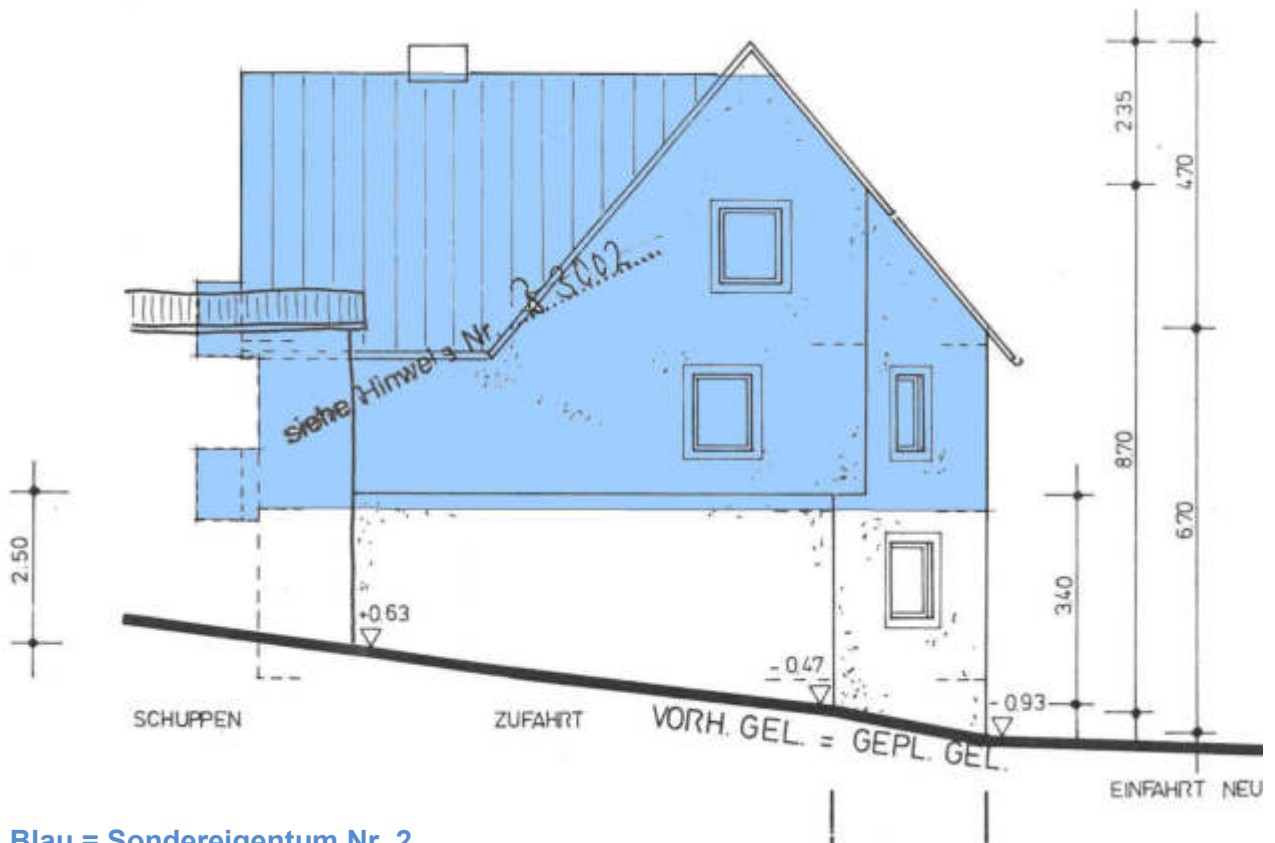
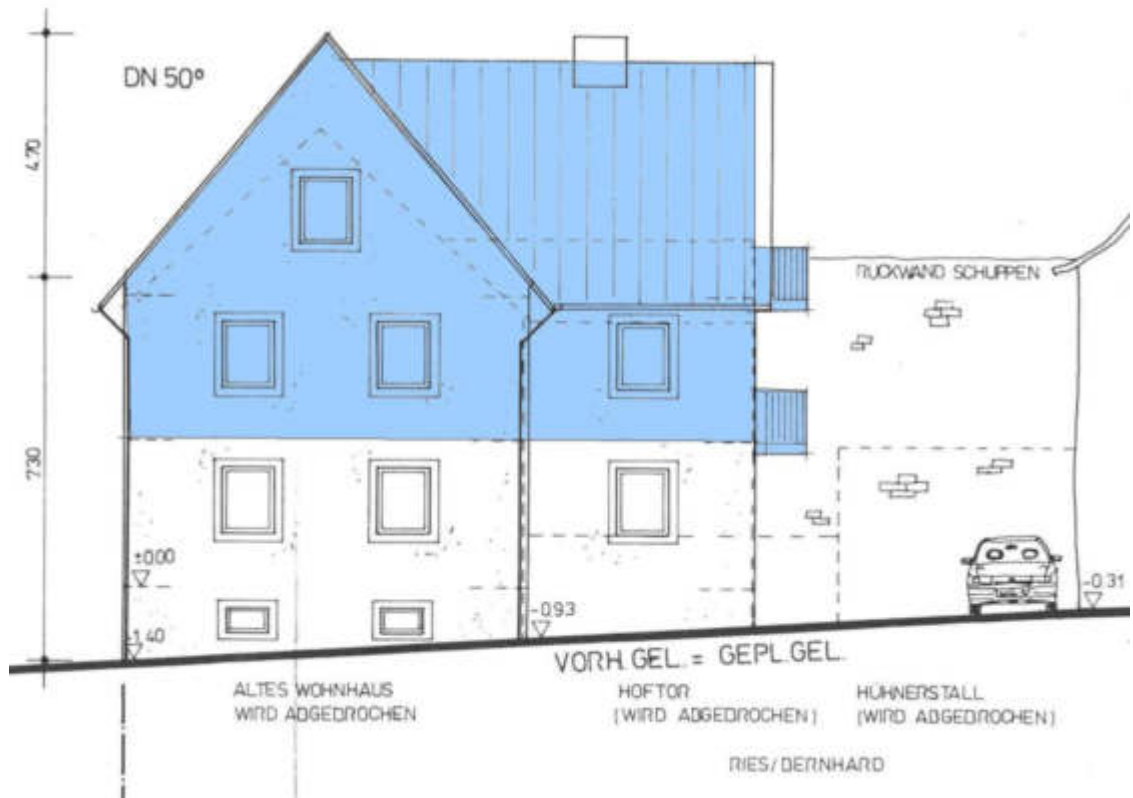
Blau = Sondereigentum Nr. 2

(Nord- u. Südansicht Wohnhaus)



Blau = Sondereigentum Nr. 2

(West- u. Ostansicht Wohnhaus)



Blau = Sondereigentum Nr. 2

9.10 Lichtbilder (vom 18.09.2025)









9.11 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, FlurbereinigungsgG, 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	Kompendium 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