



## WERTGUTACHTEN

über den Marktwert  
des bebauten Grundstücks Berner Str. 9, 11, 13, 15 | 97084 Würzburg  
2.222/1.000.000 MEA an dem Grundstück 4926 verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 304 im Bauteil B

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten inklusive Deckblatt.

**Aktenzeichen** 2 K 63/25

**Objektart** 1-Zimmer-Wohnung (30,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im 2. Obergeschoss bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Bad, Kellerabteil und KFZ-Stellplatz

**Grundbuch** Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Heidingsfeld  
Blatt 14817 | Gemarkung Heidingsfeld



**Marktwert 99.000 EUR**

**Der Marktwert beinhaltet einen 10%igen Risikoabschlag in Höhe von 10.999 €  
wegen fehlender Innenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag 04.02.2026

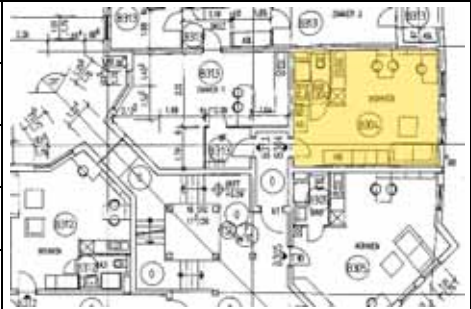
Qualitätsstichtag 04.02.2026

\_. Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	3
2	Allgemeine Angaben .....	4
2.1	Wertdefinitionen .....	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages .....	5
2.3	Grundlagen der Bewertung .....	6
2.4	Ausschlusskriterien .....	8
2.5	Gewährleistung .....	8
2.6	Urheberrecht .....	8
2.7	Literaturverzeichnis .....	9
2.8	Verwendete Abkürzungen .....	10
3	Grundbuch.....	12
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II.....	12
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen .....	13
3.3	Altlasten/Kontaminierung .....	13
4	Beschreibung und Beurteilung .....	14
4.1	Erläuterungen zur Makrolage.....	14
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage .....	15
4.3	Gebäudebeschreibung .....	16
4.4	Baubeschreibung .....	18
5	Verfahrenswahl .....	19
6	Berechnung .....	20
6.1	Bodenwert .....	20
6.2	Ertragswert .....	22
7	Marktwert.....	25
8	Ergebnisübersicht.....	26
9	Anlage Fotodokumentation .....	27
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	
	Grundrisse   Ansichten   Schnitte	
	Energieausweis	

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

<b>Bewertungsobjekt</b>	2.222/1.000.000 MEA an dem Grundstück 4926 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 304 im Bauteil B im 2. Obergeschoss sowie Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 224 und an dem oberirdischen PKW-Abstellplatz Nr. 305	
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht Würzburg   Grundbuch von Heidingsfeld Blatt 14817   Gemarkung Heidingsfeld	
<b>Objektanschrift</b>	Berner Str. 15   97084 Würzburg	
<b>Baujahr</b>	1993	
<b>Wohnfläche</b>	30,29 m²	
<b>Zubehör</b>	Nicht bekannt	
<b>Vermietung</b>	Nicht bekannt	
<b>Energieausweis</b>	Für dieses Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis gemäß den §16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Ausgestellt am 18.10.2018, gültig bis 18.10.2028 (siehe Anlage). Der Endenergieverbrauch wird mit 91,39 kWh/(m²a), der Primärenergieverbrauch mit 29,25 kWh/(m²a) angegeben. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis) erstellt	
<b>Hausgeld</b>	Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 108 €/Monat	
<b>Hausgeldrückstände</b>	Es liegen Hausgeldrückstände in Höhe von 8.165 € vor.	
<b>Besonderheiten</b>	<b><i>Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde an den festgesetzten Terminen nicht ermöglicht. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung</i></b>	
<b>Verkehrswert</b>	Nach § 194 BauGB	<b>99.000 €</b>
	<b>Der Marktwert beinhaltet einen 10%igen Risikoabschlag in Höhe von 10.999 € wegen fehlender Innenbesichtigung</b>	
<b>Wertermittlungstichtag</b>	04.02.2026	

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Wertdefinitionen

#### 2.1.1 Definition Verkehrswert

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse; 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

#### 2.1.2 Definition Marktwert

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

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

## **2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages**

### **2.2.1 Anlass der Bewertung**

Mit Beschluss vom 10.11.2025 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

### **2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

## 2.3 Grundlagen der Bewertung

### 2.3.1 Rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

**GEIG:** Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

### 2.3.2 Vorliegende Unterlagen

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

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	vorhanden	05.02.2026
Bewilligung vom 14.05.1991	vorhanden	14.05.1991
Bewilligung vom 19.01.1993	vorhanden	19.01.1993
Bewilligung vom 12.02.1993	vorhanden	12.02.1993
Energieausweis	vorhanden	28.02.2018
Grundbuchauszug	vorhanden	15.10.2025
Jahresabrechnung 2024	vorhanden	02.07.2025
Protokoll ETV 2023	vorhanden	22.06.2023
Protokoll ETV 2024	vorhanden	04.06.2024
Protokoll ETV 2025	vorhanden	31.07.2025
Teilungsurkunde	vorhanden	23.04.1992
Teilungsurkunde Nachtrag	vorhanden	26.01.1993
Wirtschaftsplan 2023	vorhanden	02.06.2022
Wirtschaftsplan 2026	vorhanden	02.07.2025

### 2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Außenbesichtigung am 04.02.2026 statt.

#### Anwesende am Ortstermin

Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

**Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt; es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.**

## 2.4 Ausschlusskriterien

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Gewährleistung

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

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

## 2.6 Urheberrecht

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

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 4 Ausfertigungen übergeben.

## 2.7 Literaturverzeichnis

### 2.7.1 Verwendete Literatur

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## 2.8 Verwendete Abkürzungen

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
ouVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

### 3 Grundbuch

Auszug vom: 15.10.2025  
 Amtsgericht: Würzburg  
 Grundbuch von: Heidingsfeld

#### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche (m <sup>2</sup> )
							Anteil	Gesamt	
104	14817	1	Heidingsfeld	B304		4926	2.222	1.000.000	20,60

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 20,60  
**davon zu bewerten 20,60**

**Abteilung I, Eigentümer**  
 xxxxx xxxxx

#### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
104/14817	1	1	4926	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Nutzungsbeschränkung, Gewerbebetriebsverbot und Beschränkung des Hauptheizungsbetriebes auf Strom- und Gasbasis für Heuchelhofgesellschaft Städt. Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Würzburg
104/14817	3	1	4926	Grunddienstbarkeit - sonstige Dienstbarkeit, Versorgungsleitungs-, Betretungs- und Befahrungsrecht sowie Bebauungs- und Bepflanzungsverbot für die Stadtwerke Würzburg AG, Würzburg
104/14817	4	1	4926	Grunddienstbarkeit - sonstige Dienstbarkeit, Versorgungsleitungs- und Betretungsrecht sowie Be- oder Überbauungs- und Bepflanzungsverbot und Recht auf Errichtung einer Trafostation für die Stadtwerke Würzburg AG, Würzburg
104/14817	6	1	4926	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

#### 3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

##### Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

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

##### Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

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

### **3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen**

#### **Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches**

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

#### **Denkmalschutz**

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

#### **Überschwemmungsgebiet**

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

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

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

#### **Lärmbelastung**

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

### **3.3 Altlasten/Kontaminierung**

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

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

## 4 Beschreibung und Beurteilung

### 4.1 Erläuterungen zur Makrolage

#### Region/Ort

Großraumlage  
Einwohnerzahl  
Ortsfunktion

Würzburg ist eine kreisfreie Stadt in Bayern (Bezirk Unterfranken).  
rund 132.000

Würzburg ist Sitz der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes Würzburg sowie Bischofssitz der Diözese Würzburg der Römisch-Katholischen Kirche.

Würzburg ist das Oberzentrum der Planungsregion Würzburg, zu der die kreisfreie Stadt Würzburg und die Landkreise Kitzingen, Main-Spessart und Würzburg gehören. Würzburg ist das dominierende Dienstleistungs- und Handelszentrum des Regierungsbezirks Unterfranken und besitzt für diesen Raum eine oberzentrale Versorgungsfunktion für Güter des mittleren und gehobenen Bedarfs. Die wichtigsten Wirtschaftszweige bilden der Anlagen- und Maschinenbau, das Verlagswesen, die Druckindustrie und der Einzelhandel. Darüber hinaus hat sich Würzburg als Forschungsstandort etabliert.

#### Verkehr

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

#### Unternehmensstruktur

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile SE & Co.KG. Der Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer und die Druckerei flyeralarm sind weitere Arbeitgeber des produzierenden Sektors, die auch eine überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumbachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg. Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt. Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg.

#### Bildung

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

Die Julius-Maximilians-Universität Würzburg zählt zu den zehn führenden Hochschulen in Deutschland und hat eine über 600 Jahre lange Tradition. 400 Professoren bilden hier in zehn Fakultäten rund 20.000 Studierende aus. In vielen Wissenschaftsbereichen gehört die Uni Würzburg auch international zur Spitzengruppe der akademischen Institutionen.

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ist eine Hochschule der modernen Wissensgesellschaft und die drittgrößte Fachhochschule in Bayern. Sie bietet mit 21 Diplom-, Bachelor- und Masterstudiengängen eine zukunfts- und marktorientierte Ausbildung mit hervorragenden Berufschancen an.

#### Arbeitsmarkt

In Würzburg, Stadt gab es am 30. Juni 2025 97.950 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigung am Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 in Würzburg, Stadt 4,6 %, in Bayern 4,0 % und in Deutschland 6,2 %

## 4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

### Ort

Stadtteil Das Stadtgebiet ist in 13 Stadtbezirke eingeteilt, die sich aus einzelnen Stadtteilen zusammensetzen.

Lage Der **Heuchelhof** ist ein Stadtbezirk und gleichzeitig ein Stadtteil im Süden Würzburgs. Der Heuchelhof gehörte zum Gemeindegebiet von Heidingsfeld. Der Heuchelhof befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Würzburg und grenzt im Norden an den Stadtteil Heidingsfeld, im Süden an den Stadtteil Rottenbauer, im Osten an die Gemarkung der Landkreisgemeinde Winterhausen und im Westen der Gemeinde Reichenberg.

Einwohnerzahl ca. 10.000

Infrastruktur Im Stadtteil befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Im Gewerbegebiet Heuchelhof-Rottenbauer befinden sich neben der Mediengruppe Main-Post zahlreiche weitere Unternehmen.

Bildung und Soziales Am Heuchelhof befinden sich neben diversen Kindergärten Volksschule, Mittelschule, Bezirksschule für Schwerhörige und Gehörlose, Zentrum für Körperbehinderte und eine Fachschule für Altenpflege

### Verkehr

Straßen B19 Entfernung 3 km

BAB3 Entfernung 5 km

ÖPNV Straßenbahnanschluss Linie 3 und 5

### Grundstück

Lage im Ort Die Berner Straße verläuft von Nord nach Süd durch den westlichen Heuchelhof, beginnend und endend an der Heuchelhofstraße.

Das Grundstück der zu bewertenden Wohneinheit befindet sich östlich der Berner Straße im Abschnitt H7.

Nachbarschaft Im Norden befindet sich eine Tennishalle, im Westen setzt sich der Geschosswohnungsbau fort, im Süden grenzt eine Grünanlage mit Abenteuerspielplatz an. Im Osten befinden sich ein Förderzentrum mit Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung und ein Rehabilitationszentrum.

Bau-/Planungsrecht Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und unterliegt somit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Entwicklungszustand Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).

Grenzverhältnisse Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.

Grundstücksgröße 9.272 m<sup>2</sup>

Straßenfront ca. 150 m zur Berner Straße

ca. 155 m zum Mwanzaweg

Grenzbebauung keine Grenzbebauung

Zuschnitt polygonaler Zuschnitt

Ebenheit abfallendes Gelände von Nord nach Süd um ca. 6 m

Straßenart Anliegerstraße

Straßenausbau Straße teilweise beidseitig mit Parkplätzen und Gehwegen asphaltiert

Straßenzugang Der Hauszugang zu Hausnummer 15 erfolgt direkt von der Berner Straße

Ver-/Entsorgung Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

### 4.3 Gebäudebeschreibung

#### GEBÄUDE (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)

**An den festgesetzten Terminen wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.**

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

#### **Allgemeines**

Das Grundstück 4926 hat eine Größe von 9.272 m<sup>2</sup> und ist mit einer Wohnungseigentumsanlage bestehend aus zwei hufeisenförmigen Gebäudeblöcken Bauteil A (Hausnummer 9, 11, 11a) mit 166 Wohnungen und Bauteil B (Hausnummer 13, 13a, 15) mit 112 Wohnungen, Tiefgarage mit 64 Einzelstellplätzen und 170 Doppelparkern sowie 75 KFZ-Stellplätzen im Freien bebaut.

Im 1. Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage, Kellerräume befinden sich im 2. Untergeschoss.

#### **Gebäude Bauteil B**

Das unterkellerte in Massivbauweise errichtete Wohngebäude verfügt über Untergeschoss als Hanggeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss mit Walmdach Dachneigung 40°. Die Erschließung erfolgt über 3 Hauseingänge, jeweils mit Treppenhaus und Briefkastenanlage (Aufzüge sind nicht vorhanden).

Im Untergeschoss befinden sich 8 Wohnungen; im EG, 1.OG und 2.OG befinden sich jeweils 28 Wohnungen; im DG befinden sich 20 Wohnungen. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. B304 befindet sich im Süden (Hausnummer 15). Der Hauszugang liegt im südwestlichen Gebäudeteil, nahe der Berner Straße und führt über eine Außentreppe mit 8 Stufen.



#### **Gemeinschaftsräume**

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind sowie Grund und Boden. Kellerräume, die nicht einer Wohnung zugewiesen wurden, wie Trockenräume, Gemeinschafts- und Installationskeller, sind gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums ist auch die Antennenanlage.

#### **Außen-Stellplatz**

Das zugeordnete Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Abstellplatz Nr. 305 liegt im Süden nahe des Hauszugangs Hausnr. 15.

#### **Baujahr**

1993

#### **Energieausweis**

Für dieses Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis gemäß den §16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Ausgestellt am 18.10.2018, gültig bis 18.10.2028 (siehe Anlage). Der Endenergieverbrauch wird mit 91,39 kWh/(m<sup>2</sup>a), der Primärenergieverbrauch mit 29,25 kWh/(m<sup>2</sup>a) angegeben.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Energieverbrauchs-ausweis) erstellt.

#### **WEG-Verwaltung**

xxxxx Hausverwaltung

#### **Durchgeführte Modernisierungs-/Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen**

Laut Informationen der Hausverwaltung erfolgte Umbau Schaltschrank bzw. wurden in der Vergangenheit diverse Dachfenster erneuert.

#### **Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungsstau**

Die Wohnanlage macht einen gepflegten Eindruck. Instandhaltungsstau ist augenscheinlich nicht erkennbar.

## Beschlüsse

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 31.07.2025 statt. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2023 bis 2025 enthalten keine Beschlüsse zu größeren kostenverursachenden Maßnahmen.

## WOHNUNG NR. 2/22 (SONDEREIGENTUM)

### Allgemeines

Das zu bewertende Sondereigentum Bauteil B Nr. 304 befindet sich im Süden (Hausnummer 15). Der Hauszugang liegt im südwestlichen Gebäudeteil, nahe der Berner Straße.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von 30,29 m<sup>2</sup> bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische und innenliegendem Bad.

Zum Wohnungseigentum gehört das alleinige Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 224 und Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 305 im Freien.



### Miteigentumsanteile

2.222/100.000 Miteigentumsanteile

### Durchgeführte Modernisierungs-/Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen

Nicht bekannt wegen fehlender Innenbesichtigung

### Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungsstau

Nicht bekannt wegen fehlender Innenbesichtigung

### Vermietung

Nicht bekannt

### Hausgeld | Hausgeldrückstände | Instandhaltungsrücklagen

Laut Wirtschaftsplan 2026 teilt sich das Hausgeld wie folgt auf:

(Angegebene Beträge sind gerundet | Stichtag 02.07.2025)

Wohnung SE-Nr. B304

<b>Hausgeld Vorauszahlung</b>	<b>108 €/Monat</b>
-------------------------------	--------------------

ca. Anteil umlagefähig	70 €/Monat
------------------------	------------

ca. Anteile nicht umlagefähig	27 €/Monat
-------------------------------	------------

ca. Anteil Zuführung Rücklagen	11 €/Monat
--------------------------------	------------

<b>ME-Anteil Rücklagen</b>	<b>505,90 €</b>
----------------------------	-----------------

Der aktuelle Zahlungsrückstand beträgt zum Bewertungszeitpunkt ca. 8.165 €

Die Angaben dienen lediglich informellen Zwecken und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

## 4.4 Baubeschreibung

### GEBÄUDE (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)

Die Baubeschreibung erfolgt unter Vorbehalt basierend auf Auskünften der Eigentümer, Inhalten der vorliegenden Unterlagen und auf eigenen visuellen Feststellungen im Zuge der Außenbesichtigung.

#### **Allgemeines**

Nutzung wohnwirtschaftlich  
Geschosszahl UG+EG+1.OG+2.OG+DG

#### **Rohbau**

Konstruktionsart Massivbau  
Kelleraußenwände bewehrter Sperrbeton 25-30 cm  
Außenwände Leichthochlochziegel-Mauerwerk 30 cm  
Decken Massivbetondecken  
Treppen Massivtreppe mit Belag aus Betonwerkstein  
Geländer Stahl mit senkrechten Stäben und Kunststoffhandlauf  
Dach Holz- und (oder) Betonkonstruktion  
Dachdeckung mit betondachsteinen  
Fassade Lochfassade verputzt

#### **Ausbau**

Hauseingang Haustüranlage aus Aluminium mit verglasten Seitenteilen und Klingelanlage  
Wohnungseingangstüren Meranti/Mahagoni-furnierte Türblätter in Stahlzargen  
Hausflure/ Treppenhaus mit Briefkastenanlage | Böden mit Fliesen | Wände mit Tapete und Anstrich  
Treppen Stahlbeton mit Fliesen und Metallstabgeländer

#### **Kellerräume**

Bodenbelag Estrich natur  
Wandbelag Sichtmauerwerk mit Anstrich

#### **Haustechnik**

Heizung Fernwärme KWK fos | Plattenheizkörper  
Warmwasser Fernwärme KWK fos  
Elektro Standard nach Bauzeit

#### **Außenanlagen**

Bepflanzung Rasen, Büsche, Sträucher, Bäume  
Wege Asphalt  
Zufahrt Beton bzw. Asphalt  
Stellplätze Betonsteinpflaster bzw. Asphalt

### WOHNUNG NR. B304 (SONDEREIGENTUM)

#### **Ausbau**

Fenster Kunststofffenster weiß isolierverglast  
Fensterbänke außen Aluminium weiß beschichtet  
Sonnenschutz Innenjalousie  
Bad nicht bekannt  
Bodenbeläge nicht bekannt  
Wandbeläge nicht bekannt  
Deckenbeläge nicht bekannt  
Innentüren nicht bekannt  
Heizung nicht bekannt

#### **Zubehör**

nicht bekannt

#### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche wird in den vorliegenden Unterlagen mit 30,29 m<sup>2</sup> angegeben. Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

## 5 Verfahrenswahl

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Da hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen, erfolgt die Bestimmung des Marktwerts anhand des Vergleichswertverfahrens.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ertragswertverfahren wird jedoch lediglich nachrichtlich durchgeführt, da es keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht.

## 6 Berechnung

### 6.1 Bodenwert

#### Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

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

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

#### § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
  2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
  3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

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

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu bewertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 4926	20,6	500,00					Ja	10.300

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

**BODENWERT (gesamt) 10.300**

Entspricht 9% des Ertragswertes

## 6.2 Ertragswert

### Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 27 Ermittlung des Ertragswerts

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

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

#### § 31 Reinertrag, Rohertrag

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

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### § 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 34 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

**Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert**

**angesetzte Mieten**

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

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

**Liegenschaftszinssatz**

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen. Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen scheint ein Liegenschaftszinssatz von 3,75 % als angemessen. Dieser Liegenschaftszinssatz wird auch durch empirische Untersuchung aus neuerer Zeit bestätigt.

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude						Jahre	%		
	Nutzung / Beschreibung								
w	1	47	2,60	1	30,29		13,00	4.725	255
w	1	47	2,60	1			20,00	240	13
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 47	Ø 2,60	Σ 1	Σ 30,29			Σ 4.965	Σ 268

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

**Bewirtschaftungskosten (Marktwert)**

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude		EUR/m <sup>2</sup>	% HK	EUR	% RoE	wagnis	CO <sub>2</sub>	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE	% RoE
	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m <sup>2</sup>	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	14,40		367,00	7,76	2,00				19,02
w	1	32,00		48,00	20,00	2,00				35,41

Ø 19,81

### Ertragswert (Marktwert)

#### Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag <i>EUR/a</i>	Bewi.- kosten <i>EUR/a</i>	Reinertrag <i>EUR/a</i>	Boden- verzins. <i>EUR/a</i>	Gebäude- reinertrag <i>EUR/a</i>	Barwert- faktor	Barwert <i>EUR</i>
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
w	1	4.725	899	3.826	255	3.571	26,9508	96.241
w	1	240	85	155	13	142	26,9508	3.827

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 4.965

Σ 984

Σ 3.981

Σ 268

Σ 3.713

Σ 100.068

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**100.068**

+ Bodenwert

10.300

#### **ERTRAGSWERT**

**110.368**

### Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)
1	Se.Nr. B304	30,29	4.965		
		Σ 30,29	Σ 4.965	Σ	Σ

**Gesamte WNFI. (m<sup>2</sup>)**

**30,29**

**Gesamtrohertrag (EUR)**

**4.965**

## 7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 04.02.2026 auf:

**99.000 EUR**

**Der Marktwert beinhaltet einen 10%igen Risikoabschlag in Höhe von 10.999 €  
wegen fehlender Innenbesichtigung**

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

Datum: 09.02.2026.....

Gutachter: Helmut Rummel

## 8 Ergebnisübersicht

		<b>Marktwert</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	10.300
	Ertragswert	110.368
	Vergleichswert	109.985
<b>Abschläge</b>	Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	10,00% 10.999
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Vergleichswert	<b>99.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	3.270
	x-fache Jahresmiete	19,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,02%
	Nettorendite (ReE/x)	4,02%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	30,29m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	30,29m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	4.965
	Jahresreinertrag	3.981
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,60%
	Gewerbe	
	i.D.	2,60%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	19,81%
	Gewerbe	
	i.D.	19,81%

## 9 Anlage Fotodokumentation

**Gebäudeteil B**  
**Ansicht Süden**



**Gebäudeteil B**  
**Ansicht Südosten**



**Gebäudeteil B rückwärtig**  
**Ansicht Norden**



**Gebäudeteil B rückwärtig  
Ansicht Osten**



**Gebäudeteil B Hausnr. 15  
Hauseingang Nr. 15**



**Gebäudeteil B Hausnr. 15  
2.OG Treppenhaus**



**Gebäudeteil B Hausnr. 15  
2.OG Treppenhaus**



**Gebäudeteil B Hausnr. 15  
Se.Nr. B304  
2.OG Zugang**



**Gebäudeteil B Hausnr. 15  
Se.Nr. B304  
2.OG Wohnungstüre**



**Gebäudeteil B Hausnr. 15  
2. Untergeschoss Gang**

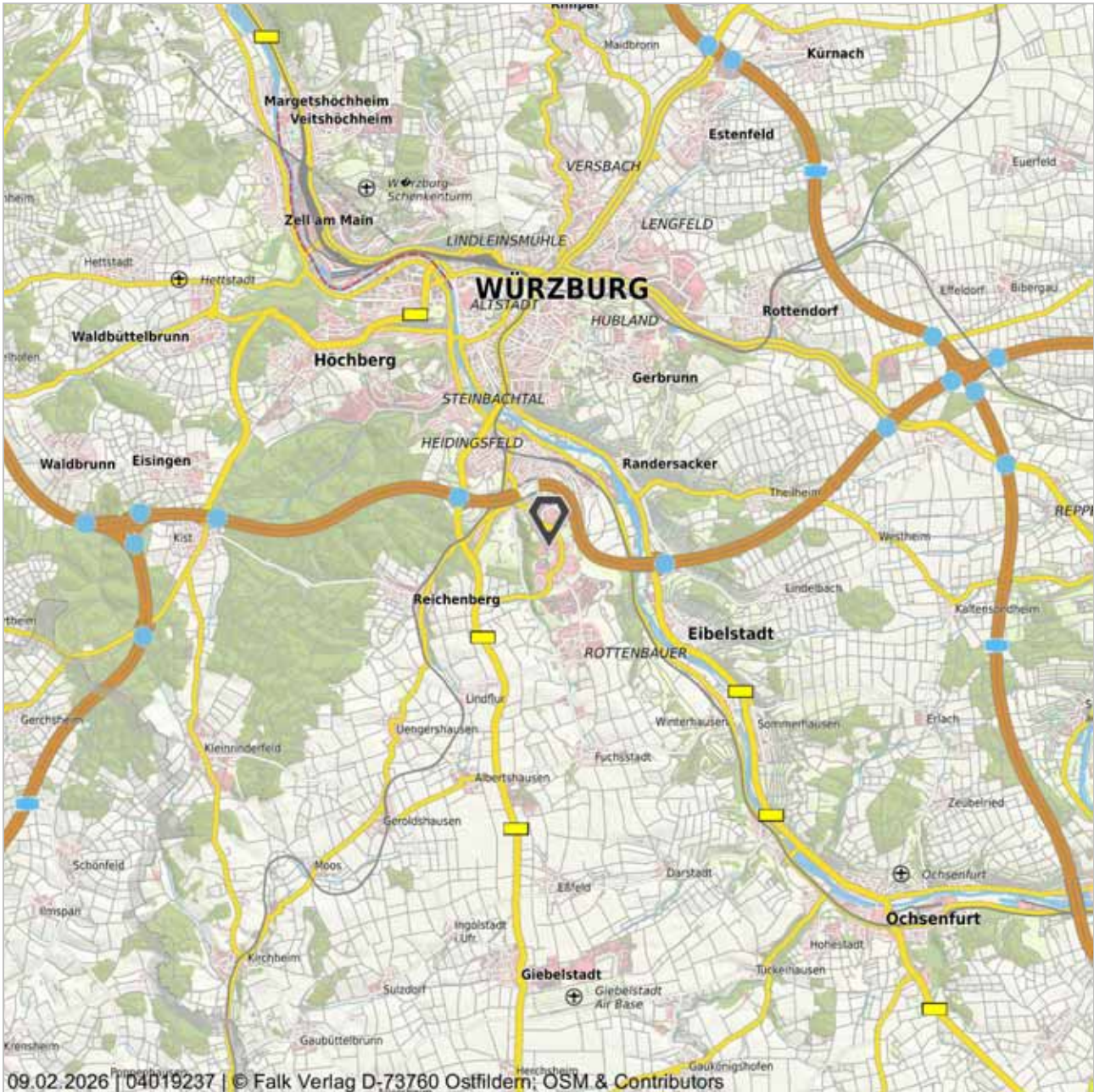


**Gebäudeteil B Hausnr. 15  
Zufahrt Parkplätze**



**Gebäudeteil B Hausnr. 15  
KFZ-Stellplatz Nr. 305**





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

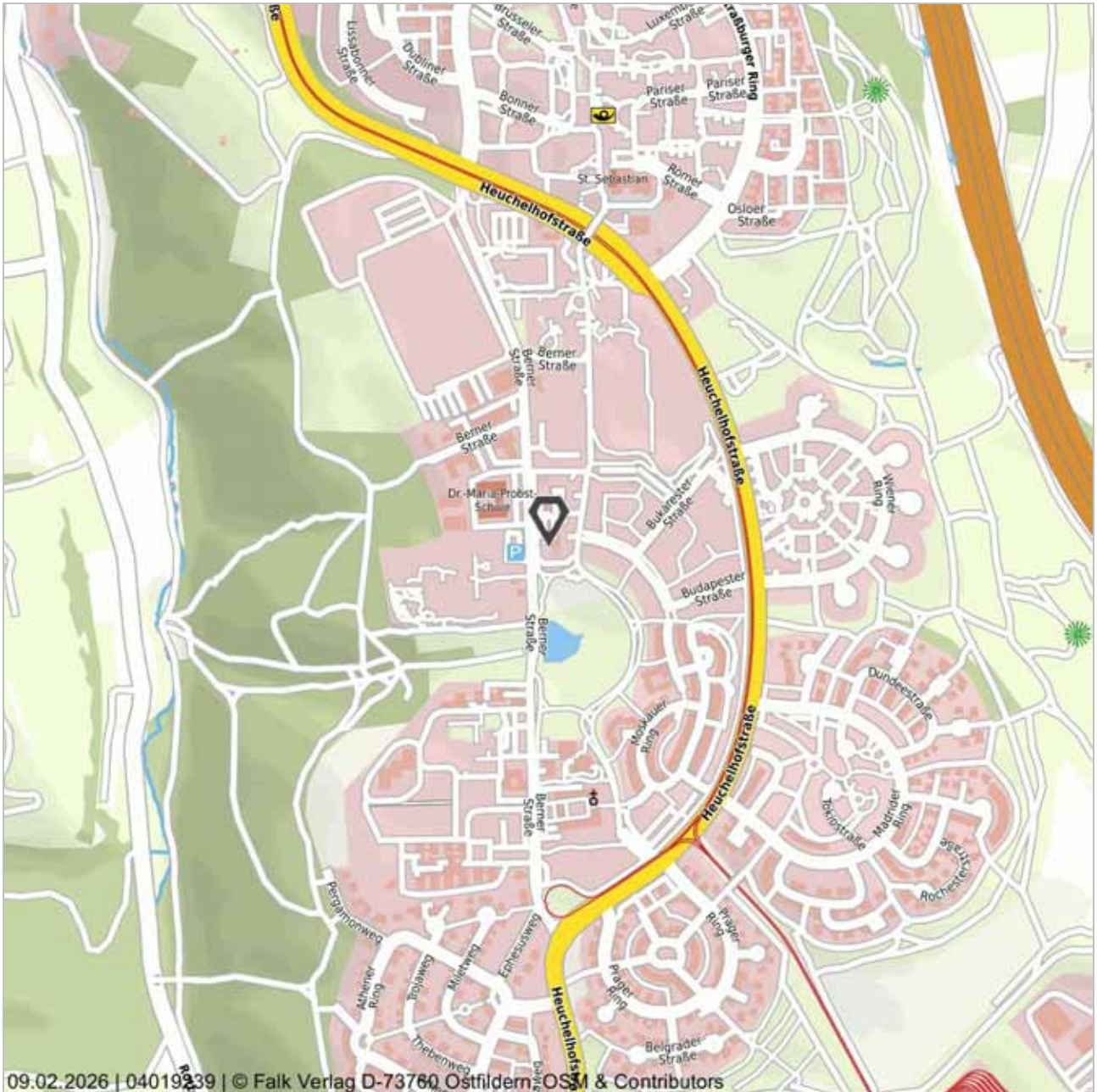


0

15.000 m

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

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



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



0

1.000 m

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

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

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



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



#### Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

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

#### Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Februar 2026



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



**Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe**

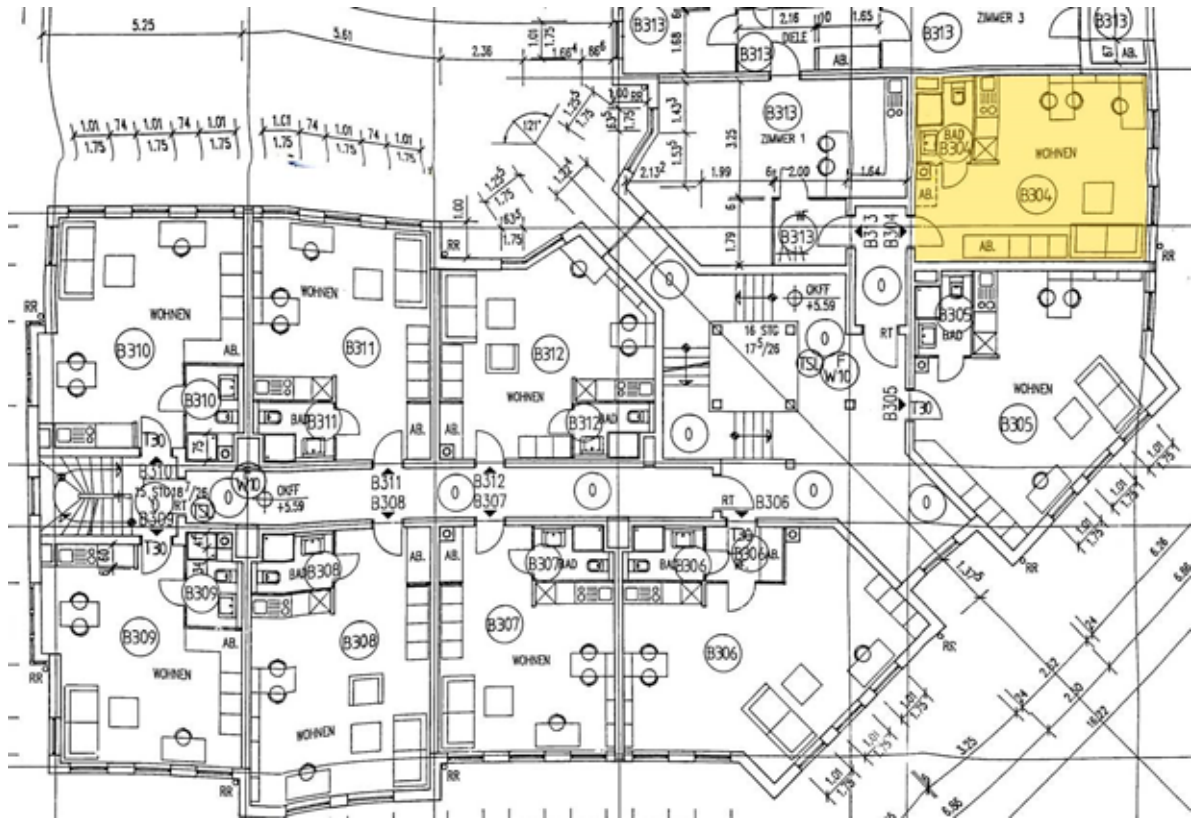
Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

**Datenquelle**

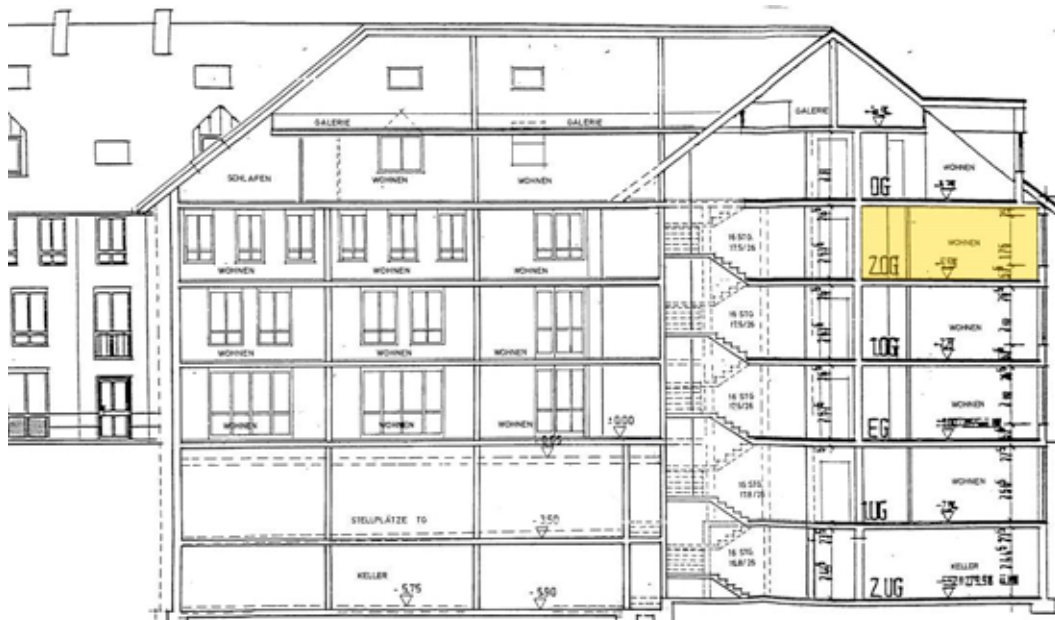
Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Bilder © 2026 Google, Bilder © 2026 Airbus, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 10 m



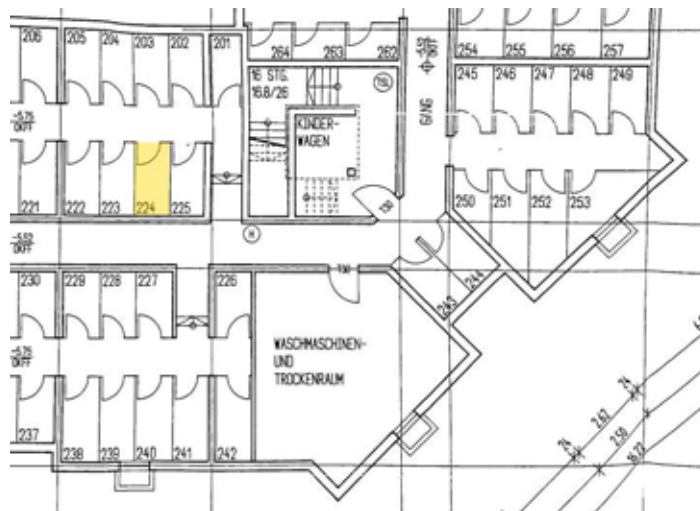
**Bauteil B | 2. OG | Wohnung B304**



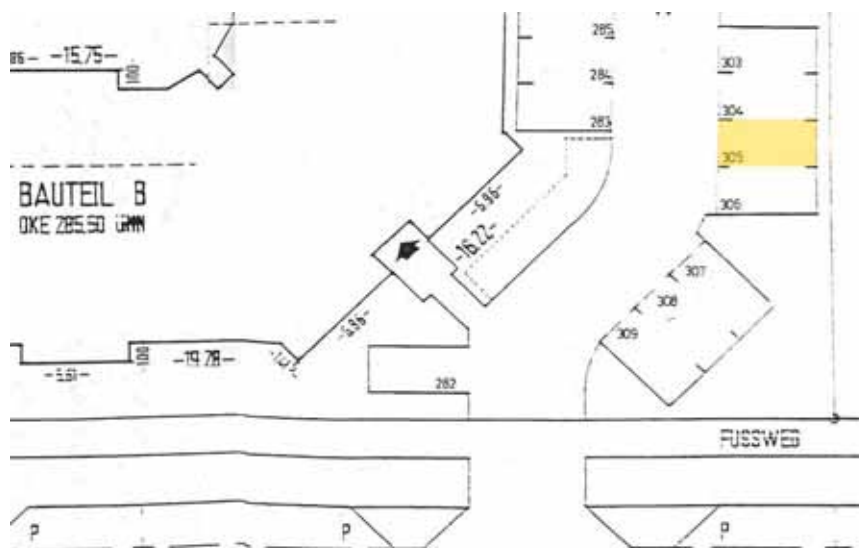
**Bauteil B | Schnitt | Wohnung B304**



**Bauteil B | Süden | Wohnung B304**



**Bauteil B | 2. UG | Keller 224**



**KFZ-Stellplatz 305**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)

Gültig bis: 18.10.2028

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002281646  
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	97084 Würzburg, Berner Str. 9-15		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993		
Anzahl Wohnungen	278		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	12.415 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizung: Fernwärme KWK fos Warmwasser: Fernwärme KWK fos		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller  
 1000hands AG  
 Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch  
 Joachimsthaler Str. 12  
 10719 Berlin

18.10.2018  
 Ausstellungsdatum

1000hands AG  
 Joachimsthaler Str. 12  
 10719 Berlin  
 Tel: 030 - 609 8445 - 0  
 Fax: 030 - 312 85 99  
  
 Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002281646  
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

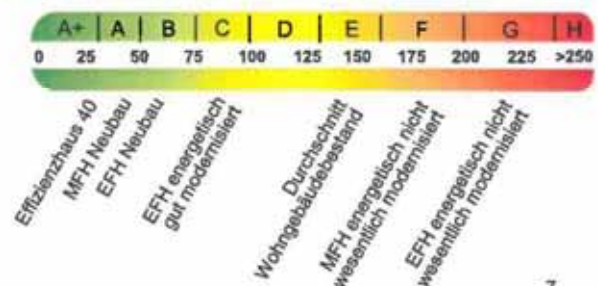
## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

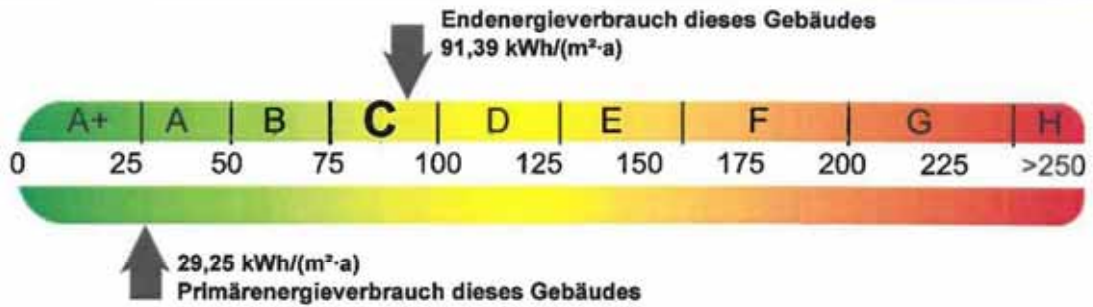
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002281646  
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

**3**

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

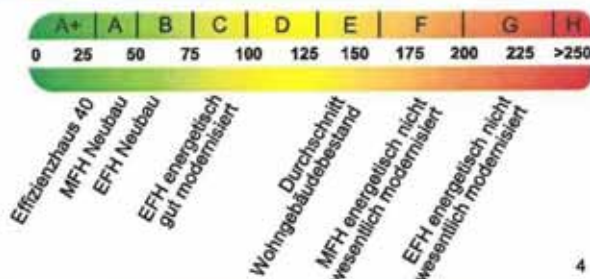
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**91,39 kWh/(m²·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme KWK fos	0,32	1095000.00	331072.00	763928.00	1,04
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme KWK fos	0,32	1132000.00	331072.00	800928.00	1,04
01.01.2015	31.12.2015	Fernwärme KWK fos	0,32	1070000.00	331072.00	738928.00	1,06

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
 Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002281646

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin  
 Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### **Angabe Gebäudeteil – Seite 1**

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

### **Erneuerbare Energien – Seite 1**

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

### **Energiebedarf – Seite 2**

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

### **Primärenergiebedarf – Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### **Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**

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

### **Endenergiebedarf – Seite 2**

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

### **Angaben zum EEWärmeG – Seite 2**

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

### **Endenergieverbrauch – Seite 3**

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

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

### **Primärenergieverbrauch – Seite 3**

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

### **Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3**

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

### **Vergleichswerte – Seite 2 und 3**

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



MEINE FERNWÄRME



## NACHWEIS NACH AGFW-FW

gültig bis 2021

Fernwärmegebiet Heuchelhof



Energietechnik Leipzig

### Nachweis

Die Gutachterin, ETL Energietechnik Leipzig GmbH, bescheinigt, dass das

**Fernwärmegebiet Heuchelhof**

des Unternehmens

**Stadtwerke Würzburg AG,  
Haugerring 5, 97070 Würzburg**

auf Basis der Betreiberangaben sowie Betriebsberichten für die Bilanzierungsjahre 2008-2010 einen Primärenergiefaktor nach AGFW-FW 309-1 von

$$\dot{f}_{P,FW} = 0,32$$

erreicht hat.

Die Wärmebereitstellung erfolgte dabei zu

$$a_{KWK} = 96 \%$$

aus KWK-Anlagen.

Die Bescheinigung ist gültig bis zum Jahre 2021.

ETL Energietechnik Leipzig GmbH

Dipl.-Ing. Markus Heiland  
(fp-Gutachter AGFW-FW609-119)

Leipzig, den 22.08.2012

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Torsten Rudolf · Dipl.-Ing. Jörg Wartenberg  
Handelsregister: Amtsgericht Leipzig · HRB 2060 · Ust.-IdNr.: DE 141 488 174  
Bankverbindung: Deutsche Kreditbank AG · Konto: 11 386 642 · BLZ: 120 300 00

Beratende Ingenieure



Ihre Fragen beantworten unsere Mitarbeiter gerne:

am WVV-Service-Telefon: 0931 36-1155, persönlich im WVV-Kundenzentrum in der Domstraße oder per E-Mail an [info@wvv.de](mailto:info@wvv.de). Weitere Informationen zu unseren Angeboten finden Sie unter [www.wvv.de](http://www.wvv.de)

Stadtwerke Würzburg AG · Haugerring 5 · 97070 Würzburg · Tel.: 0931 36-0 · Fax: 0931 36-1354 · [info@wvv.de](mailto:info@wvv.de) · [www.wvv.de](http://www.wvv.de) · Betrieb: Bahnhofstr. 12-18 · 97070 Würzburg  
Vorstand: Dipl.-Kfm. Thomas Schäfer · Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stadträtin Dr. Christine Bötsch · Amtsgericht Würzburg HRB 161 · USt.-Id.-Nr.: DE 8111189340  
Bankverbindung: Sparkasse Mainfranken Würzburg · Gläubiger-Identifikationsnummer: DE58ZZZ00000122891 · IBAN: DE11 7905 0000 0000043737 · SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

NACHW\_AGFW\_FW\_HH\_2021