

Üchtelhausen/Zell, 07.04.2025

Gutachten B 02/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

1 K 112/24

Qualitätsstichtag

26.03.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97494 Bundorf

Ortsteil/Straße

Am Sonnenhügel 2

Flurstück

691/1

Gebäude/Bebauung

1) Einfamilienhaus mit Garage im Untergeschoss
2) Schuppen/Garage

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 61 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	7.4 Sachwert Seite(n) 38
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 38 – 39
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6 – 7	
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 8	
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8 – 9	7.5 Ertragswert Seite(n) 39
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 13	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 39
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 39 – 40
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 40
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 40
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 17	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 41
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	17 – 18	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41
			7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41 – 42
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 42
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 42 – 43
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 43
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 43
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 43
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 43
			7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 44
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	18 – 19	8.0 Verkehrswert
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	19	8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 44
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	19 – 21	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 44
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 45
			8.4 Marktanpassung Seite(n) 45
			8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 45
4.0 Gebäudebeschreibung			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	21 – 22	9.0 Anlagen
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 – 23	9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 46
			9.2 Berechnung der Nutzfläche Seite(n) 46
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 47
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 47
			9.5 Straßenkarte Seite(n) 48
			9.6 Luftbild Seite(n) 49
			9.7 Ortsplan Seite(n) 50
			9.8 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 51
			9.9 Flächennutzungsplan Seite(n) 52
			9.10 Eingabepläne (unmaßstäblich) Seite(n) 53 – 56
			9.11 Lichtbilder: 8 Stück (vom 26.03.2025) Seite(n) 57 – 60
			9.12 Literaturverzeichnis Seite(n) 61
5.0 Baubeschreibung			
5.1 Bauweise	Seite(n)	23	
5.2 Baujahre	Seite(n)	23 – 24	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 28	
6.0 Bautechnische Bewertung			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	28 – 29	
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	29	
7.0 Wertermittlung			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29 – 30	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichsverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	30 – 31	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	31	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	31	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	31	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31 – 32	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	32	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32	
7.3 Sachwert	Seite(n)		
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	32	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	32 – 33	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	33	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	33	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	33	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	33 – 34	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	34 – 35	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	35	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	35	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	36	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	36	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	36 – 37	

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 691/1, Am Sonnenhügel 2
Gemarkung	97494 Bundorf
Bewertungsgegenstand	1) Einfamilienhaus mit Garage 2) Schuppen/Garage
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 45
Verkehrswert	197.000.- € (einhundertsevenundneunzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (Eigennutz durch Grundstückseigentümerin)
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Küchenzeile Erdgeschoss. Wert 2.500.- € (pauschal geschätzt). Achtung Wert des Zubehörs im Verkehrswert enthalten!
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	-----
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	-----

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr.	Zentrale	Tel: 09523 92290
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr.	Herr Wildanger	Tel: 09523 922943
Landratsamt Hassberge (Zentrale)		Tel: 09521 270
Landratsamt Hassberge (Gutachterausschuss)	Herr Schäfer	Tel: 09521 27274
Landratsamt Hassberge (Altlastenkataster)	Frau Welsch	Tel: 09521 27247
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Hassfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09521 94422211
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.gemee-blaeddla.de
www.wikipedia.org/wiki/Bundorf
www.hassberge-tourismus.de/detail/id=5fbe0f15593cfa2c7c6a1c01
www.vghofheim.de
www.hassberge.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Bamberg
-Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung-
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg
(Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung), mit
Schreiben vom 23.12.2024 unter dem Geschäftszeichen
1 K 112/24 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flur-
stück 691/1 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus u. Neben-
gebäude) in der Straße „Am Sonnenhügel 2“ der Ge-
markung 97494 Bundorf
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert
des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **26.03.2025 (Datum der Ortsbegehung)**
- *Ortsbesichtigung/
Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 26. März
2025 durch den Unterzeichner ab 14.30 Uhr besichtigt

Der zunächst für 9.30 Uhr anberaumte Besichtigungs-
termin wurde auf Wunsch der Grundstückseigentümerin
hierher verschoben

Während der Besichtigung waren neben dem Unter-
zeichner auch die Grundstückseigentümerin sowie
zeitweise deren Tochter anwesend

Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegen-
ständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Person
ermöglicht

Die Anfertigung von Lichtbildern im Gebäudeinneren
bzw. deren Einarbeitung in das Gutachten wurde nicht
gewünscht

Alle sonstigen am Verfahren Beteiligten wurden mit
Schreiben vom 15.03.2025 ordnungsgemäß über diesen
Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf
eine Teilnahme am Ortstermin

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 15.15 Uhr
- *Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche) Unter-
lagen* 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 und Ver-
messung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom
13.01.2025

- Grundbuchauszug (Haßfurt für Bundorf, Blattstelle 1207), Ausdruck vom 03.12.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau Einfamilienwohnhaus) des Zimmermeisters Otto Lurz, Herbstadt von Juni 1965, aus dem Besitz der Grundstückseigentümerin
 - Schriftliche Auskunft aus dem ABuDIS nach BayBodSchG des Landratsamtes Hassberge vom 15.01.2025
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Bundorf im Landkreis Haßberge in der 4. Änderungssatzung vom 23.09.2024
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hassberge beim Landratsamt Hassberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Hassberge (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
 - Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. (Bauakte, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|------------------------------|------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97494 Bundorf |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Am Sonnenhügel 2 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Haßfurt |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Haßfurt |
| - <i>Grundbuch von</i> | Bundorf |
| - <i>Blattstelle</i> | 1207 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstücks	3
- Flurstücks- Nr.	691/1
- Wirtschaftsart u. Lage	Am Sonnenhügel 2, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	987 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2
- Eigentümer	sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	3 (= Fl. Nr. 691/1)
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 03.11.2015; eingetragen am 24.02.2016
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	4
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 691/1)
- Lasten u. Beschränkungen	4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 112/24); eingetragen am 2.12.2024

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 geht davon aus, dass 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

Bundorf ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Haßberge sowie Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim in Unterfranken

Der Hauptort liegt in der Region Main-Rhön (Bayerische Planungsregion 3), knapp 36 km nordöstlich der Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern bzw. ca. 25 km nördlich der Kreisstadt Haßfurt mit rd. 14.000 Einwohnern. Im Ort mündet der Rippbach in die Baunach, ein rechter Nebenfluss des Mains

Die unterfränkischen Landkreise Schweinfurt, Bad Kissingen sowie Rhön-Grabfeld sowie das Bundesland Thüringen mit dem Landkreis Hildburghausen befinden sich nur wenige Kilometer entfernt (Landkreis Rhön-Grabfeld in ca. 2 km Entfernung)

Bis 1989 lag Bundorf im sog. Zonenrandgebiet der Bundesrepublik Deutschland. Seit der Grenzöffnung bzw. der Wiedervereinigung liegt die Gemeinde Bundorf zentral im Herzen von Deutschland, innerhalb bzw. am nördlichen Rande des Naturparks Hassberge mit Nähe zu den Naturparks Bayerische Rhön bzw. südlich des sog. Grabfeldes mit der Kurstadt Bad Königshofen im Grabfeld im Nordwesten (ca. 7.000 Einwohner, ca. 12 km Entfernung)

Weitere größere Orte in der Nähe sind die Kurstadt Bad Neustadt a.d. Saale (ca. 16.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 32 km Entfernung), die Stadt Meiningen (ca. 21.000 Einwohner) im Norden (ca. 46 km Entfernung) die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Südosten (ca. 57 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 127.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 76 km Entfernung) usw.

- Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Bundorf (inklusive der Gemeindeteile Kimmelsbach, Neuses, Schweinshaupten, Stöckach und Walchenfeld sowie den Einöden bzw. Weilern Hellersmühle, Obermühle und Seemühle) beträgt rd. 915, wobei rd. 350 Einwohner auf den Hauptort Bundorf entfallen

- Gebietsfläche

Die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Bundorf beträgt rd. 40,23 km²

- Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte der Gemeinde Bundorf beträgt rd. 23 Einwohner je Quadratkilometer

Damit zählt die Gemeinde Bundorf zu den am dünnsten besiedelten Gebieten Westdeutschlands

- *Höhenlage ü. NN.* Hauptort Bundorf rd. 325 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes Fl. Nr. 691/1 zwischen 335 u. 338 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 278 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich nahe des nördlichen Ortsrandes von Bundorf, praktisch Ecke Sulzdorfer Straße/Am Sonnenhügel bzw. zwischen Am Hügel (nördlich) und Am Sonnenhügel (südlich)
- *Wohnlage* Insgesamt nicht unangenehme, jedoch stark ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile. Lage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet, z.T. durchaus angenehme Fernsicht auf land u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen
Orts- bzw. Gemeindeteil mit nur einfachen infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Bundorf beträgt rd. 300 m
- *Geschäftslage* Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. grundsätzlich auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung (insbesondere landwirtschaftliche Nutzung) vorstellbar, Gesamtcharakter des Gebietes jedoch eher allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, zudem eher abseitige Lage und rel. schlechte Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft bzw. mit Kunden/Passantenfrequenz ohnehin ungeeignet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Der Gemeindeteil bzw. Hauptort Bundorf hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2275
Die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 5 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 13 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 25 km Entfernung, die Bundesstraße 4 befindet sich in ca. 39 km Entfernung sowie die Bundesstraßen 19 und 286 befinden sich in ca. 35 km Entfernung usw.
Die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Bad Neustadt) ist in ca. 26 km Entfernung, die Bundesautobahn 73 (Anschlußstelle Untersiemau) ist in ca. 43 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Haßfurt) ist in ca. 32 km Entfernung zu erreichen usw.

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 25 km entfernten Haßfurt

Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 175 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 113 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 227 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 118 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Bundorf selbst hat keinen Anschluss an das Schienennetz der deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr ist der Bahnhof im ca. 25 km entfernten Haßfurt

Die unterfränkische Kleinstadt Haßfurt wird von drei Regionalexpresslinien und einer Regionalbahnlinie der Deutschen Bahn AG bedient

Der Main-Spessart-Express und der Franken-Thüringen-Express ergänzen sich auf dem Abschnitt Würzburg – Bamberg zu einem 60-Minuten-Takt. Durch die zusätzlich verkehrende Regionalbahn wird ein 30-Minuten-Takt realisiert. Somit fahren in Haßfurt pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 57 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient. Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

- Omnibusverbindungen

Der Gemeindeteil Bundorf ist durch die VGN-Linie 1199 (Hofheim i.Ufr. – Ermershausen – Bad Königshofen i.Gr.) zeitweise an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zur o.g. Linie ist die Haltestelle „Bundorf Gasthaus Schmitt“ in ca. 300 m Entfernung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Unmittelbar östlich und nördlich überwiegend Einfamilienwohnhäuser, weiter nördlich landwirtschaftliche Gehöfte sowie freiwillige Feuerwehr, weiter südlich bzw. südwestlich Altort, weiter nordwestlich (in Sicht- und Hörweite) Milchvieh- bzw. Großviehstallung

- Benachbarte (störende) Betriebe

Deutliche Geruchs- und Lärmemissionen, ausgehend von vor beschriebener Großviehstallung in ca. 150 m Entfernung Luftlinie, zumindest im Außenbereich deutlich wahrnehmbar

- *Beeinträchtigung durch/
Emissionen* Abgesehen von vor beschriebenen Emissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb, keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar, bzw. Sulzdorfer Straße (Verbindungsstraße nach Sulzdorf a.d. Lederhecke und zur Bundesstraße 279) zum Zeitpunkt des Ortstermins lediglich schwach frequentiert

- *Sonstige wertbeeinflussende
Umstände* Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinder-
horte* Am Ort ist ein Kindergarten unter gemeindlicher Trägerschaft vorhanden (Kindertagesstätte „Nimmersatt“) Neben den Regelkindern im Alter von 3 - 7 Jahren, werden auch Klein- bzw. Krippenkinder im Alter von 11 Monaten bis drei Jahren betreut

Alternativ können Eltern ihre Kinder im Haßfurter Waldorf-Kindergarten betreuen lassen (ca. 25 km Entfernung)

Weitere Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Montessori Kindergarten, Walldorf Kindergarten, Waldkindergarten usw.) sind beispielsweise im ca. 35 km entfernten Schweinfurt verfügbar

- *Schulische Einrichtungen* Die Gemeinde Bundorf selbst verfügt über kein eigenes Schulhaus

Für den Besuch der Grund-, Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler der Gemeinde Bundorf für gewöhnlich den Schulort Hofheim i.Ufr. in ca. 11 km Entfernung

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Mittelschule Hofheim -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden (sog. Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen)

Die Mittelschule Hofheim mit dem Schulverbund der Mittelschulen Ebern, Maroldsweisach und Stadtlauringen kann zudem auch als Ganztageschule besucht werden

- *Weiterführende Schulen* Neben den bereits erwähnten Schulhäusern verfügt die Stadt Hofheim i.Ufr. auch über eine staatliche Realschule (Jacob-Curio-Realschule) mit verschiedenen Schwerpunkten (mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Bereich sowie rein technischer Bereich) sowie eine Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe

Für den Besuch des Gymnasiums wählen die Schüler der Gemeinde Bundorf für gewöhnlich den Schulort Haßfurt in ca. 25 km Entfernung

(Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich - technologischem Schwerpunkt)

Des Weiteren verfügt die Stadt Haßfurt über zwei Förderschulen (Förderschule der Lebenshilfe Haßberge e.V. mit Förderschwerpunkt in geistiger Entwicklung sowie Franz-Ludwig-von-Erthal-Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt) eine staatliche Realschule (Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich-kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken) eine staatliche Berufsfachschule (Heinrich-Thein-Schule mit den Berufsfachschulen für Kinderpflege, Ernährung und Versorgung, Sozialpflege und technischer Assistent für Informatik) mit staatlicher Berufsschule für Ernährung, Holztechnik, IT-Berufe, KFZ-Abteilung, Metall-Abteilung, Wirtschaft und Verwaltung, Religion und Ethik)

Zudem verfügt die ca. 12 km entfernt gelegene Stadt Bad Königshofen über verschiedene weiterführende Schulen. Hierbei handelte es sich um eine staatliche Realschule (Dr. Karl-Grünwald-Realschule), ein Gymnasium (neusprachlich, humanistisch, naturwissenschaftlich-technologisch), eine Berufsfachschule für Musik, die Kreismusikschule sowie eine Förderschule (Irena Sandler Schule)

Weitere weiterführende Schulen sind zudem im ca. 35 km entfernten Schweinfurt gegeben. Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzl-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik), sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

Die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 75 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften,

Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 57 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

In der Gemeinde Bundorf selbst bestehen nur Einkaufsmöglichkeiten für kurz- und mittelfristige Einkäufe (z.B. Dorfladen und Bäckerei am Ort, Blumenladen und Getränkehandel im ca. 5 km entfernten Gemeindeteil Stöckach usw.)

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe (praktisch aller gängigen Warengruppen) sind jedoch im ca. 11 km entfernten Hofheim i.Ufr. gegeben (z.B. Norma, Rewe, Aldi-Süd, Netto-Markendiscount, mehrere Metzgereien, mehrere Bäckereien, Unverpackt-Laden, Schuh- u. Modegeschäft, Spielwaren, Getränkehandel, Sonderpreis-Baumarkt, Baustoffhandel, Müller-Drogeriemarkt u.v.m.) oder im ca. 12 km entfernten Bad Königshofen i.Gr. (Netto-Markendiscount, Edeka, Tegut, Aldi, mehrere Garten- bzw. Baumärkte, Sonderpreisbaumarkt, NKD, Drogeriemarkt, Bekleidungsgeschäfte usw.)

Weiterer hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (ebenfalls aller denkbaren Warengruppen) bestehen ergänzend in der ca. 25 km entfernten Kreisstadt Haßfurt bzw. ist die Stadt Haßfurt Einkaufsschwerpunkt der Umlandgemeinden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Sport- u. Freizeitmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Bundorf sind begrenzt, abgesehen von einigen Sportplätzen (Rasenplätzen für verschiedene Ballsportarten in den verschiedenen Gemeindeteilen, Schützenhaus im Gemeindeteil Serrfeld, Naturbadesee mit Jugendzeltplatz in Schweinshaupten usw.) bietet die Gemeinde Bundorf keine besonderen Sportmöglichkeiten

Der eigentliche Reiz der Gemeinde Bundorf liegt jedoch in der waldreichen Umgebung sowie seiner Lage innerhalb des Naturparks Hassberge mit zahlreichen Wander- u. Radwandermöglichkeiten (auch in das nahe gelegene Grabfeld, in den Naturpark Rhön, Steigerwald usw.)

Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet jedoch die näher Umgebung (z.B. Märchenwald Sambachshof, Aussichtsturm Schwedenschanze, die zahlreichen Burgen und Burgruinen der Hassberge) oder die nahe gelegene Stadt Hofheim i.Ufr. (z.B. Hallen- u. Freibad, mehrere Sportplätze, Wohnmobilstellplatz, Tennisclub, Kegelbahn im „Haus des Gastes“, Fitnesscenter „Gymnasion“ mit Sauna u. Squash-Courts, Boul-Platz usw.), die ca. 12 km entfernte Stadt Bad Königshofen i.Gr.

(z.B. Wohnmobilstellplatz, Frankentherme mit Naturheilwassersee u. Saunadorf, Kino, Minigolfanlage, Segelflugplatz, Schießanlage Archäologiemuseum, Museum für Grenzgänger, Turmmuseum, Landschaftssee Reuthsee im nahe gelegenen Sulzdorf a.d. Lederhecke usw. usw.)

Besonders erwähnenswert ist auch die Nähe zum Ellertshäuser Stausee (Südufer mit Liegewiesen, ganzjährig geöffneter Campingplatz, Kletterwald, Gaststätte mit Biergarten, Bootshafen, Treibbootverleih, Wassersportschule, Segelschule, Regattastrecke, Angelmöglichkeit usw. usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Bundorf gelten insbesondere das Schloss der Barone Truchseß von Wetzhausen mit Grundsubstanz aus dem 16. Jahrhundert, sowie die zahlreichen Fachwerkgebäude und Einzeldenkmäler in den Gemeindeteilen

- Vereinsleben

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

Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche, aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Bundorf liegt innerhalb des Naturparks Haßberge

Des Weiteren ist die Gemeinde Bundorf ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Steigerwald, Bayerische Rhön, Thüringer Wald, Frankenwald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

In der Gemeinde Bundorf selbst ist kein Mediziner niedergelassen

Eine gute medizinische Versorgung ist jedoch in der nahe gelegenen Stadt Hofheim i.Ufr. durch vier Allgemeinmediziner, ein internistisches Zentrum mit insgesamt zwei Internisten, einem Cardiozentrum mit insgesamt drei Cardiologyen, einer psychotherapeutischen Praxis, einem Urologen, drei Zahnärzten sowie drei Veterinären gewährleistet.

Ergänzend hierzu sind dort die verschiedensten Therapeuten niedergelassen (z.B. Praxis für Ergo- u. Physiotherapie, Logopäde u.ä.)

Zudem sind im Stadtgebiet der ca. 12 km entfernten Stadt Bad Königshofen i.Gr. sieben Allgemeinmediziner, vier Zahnärzte, ein Kinderarzt, ein Augenarzt, eine Frauenärztin, ein Psychotherapeut, ein Veterinär, vier Heilpraktiker sowie zahlreiche Therapeuten niedergelassen

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der Apotheke in Hofheim i.Ufr. oder den drei Apotheken in Bad Königshofen i.Gr. erworben werden

Das nächstgelegene Krankenhaus für Akutmedizin ist die Haßberg-Klinik (Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Viszeralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie) im ca. 25 km entfernten Haßfurt

Ergänzend bietet die Stadt Bad Königshofen i.Gr. eine gute kurmedizinische Infrastruktur

- Kirchen

Im Gemeindeteil Bundorf ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (St. Leonhard)

Eine Kirche für die evangelisch-lutherische Bevölkerung von Bundorf befinden sich im ca. 6 km entfernten Gemeindeteil Schweinshaupten

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neupostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw.) sind im Stadtgebiet des ca. 25 km entfernten Haßfurt vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort des Landkreises Haßberge ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors mit einem Anteil von 55,70 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel- u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 43 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,30 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Bundorf dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sowie vereinzelt Dienstleistungsunternehmen. Größere örtliche Arbeitgeber existieren nicht

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Bundorf finden ihren Arbeitsplatz auch in der ca. 25 km entfernten Kreisstadt Haßfurt (z.B. bei Fa. Uponor GmbH mit rd. 1.300 Mitarbeitern, der Waldi Schuhfabrik mit rd. 550 Mitarbeitern, der Fa. Gelder u. Sorg mit rd. 300 Mitarbeitern, der Fa. Ed. Wolf GmbH mit rd. 300 Mitarbeitern, der Fa. Baurconsult Architekten und Ingenieure GbR mit rd. 200 Mitarbeitern, der Fa. Unicor GmbH mit rd. 140 Mitarbeitern, der Fa. Bosch Rexroth usw.) oder auch bei der Großindustrie im ca. 34 km entfernt gelegenen Schweinfurt (z.B. ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.)

Ein negativer Pendlersaldo von -312 bei 372 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das schlechte Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Bundorf deutlich auf (lediglich ca. 60 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Haßberge liegt im Berichtsmonat März 2025 bei rd. 3,30 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,10 %

- *Steuerhebesätze*
 - a) *Grundsteuer A* 550 %
 - b) *Grundsteuer B* 350 %
 - c) *Gewerbsteuer* 400 %

- *Zentralitätsstufe* Kein Ort mit zentraler Einstufung bzw. zentralörtlicher Bedeutung

- *Gebietskategorie* ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Haßberge beträgt **96,30**

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

D.h. die Einwohner des Landkreises Haßberge verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 96,30 % gegenüber 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 Haßberge beträgt **90,90**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 9,10 % 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 Haßberge ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **94,39** (= abfließende Kaufkraft)

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- | | |
|--|---|
| <p>- <i>Straßenart</i></p> | <p>Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße</p> |
| <p>- <i>Zufahrtsmöglichkeiten</i></p> | <p>Das Bewertungsgrundstück „Am Sonnenhügel“ ist über ein rel. gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)</p> <p>Zudem ist der südliche Grundstücksbereich über die Straße „Am Hügel“ anfahrbar bzw. erschlossen</p> <p>Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h</p> |
| <p>- <i>Straßenausbau</i></p> | <p>Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind rel. einfach jedoch voll ausgebaut</p> <p>Separate bzw. baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden (Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke)</p> <p>Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen installiert (in der Straße „Am Hügel“ lediglich eine Laterne im Kreuzungsbereich „Sulzdorfer Straße/Am Hügel“ vorhanden)</p> <p>Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstücks gut 5,00 m („Am Sonnenhügel“) bzw. ca. 3,50 m („Am Hügel“)</p> |
| <p>- <i>Öffentliche Stellflächen</i></p> | <p>Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als gut eingestuft werden</p> <p>Zahlreiche Stellflächen sind hier entlang der Fahrbahn vorhanden</p> <p>Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung</p> <p>Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden</p> |
| <p>- <i>Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen</i></p> | <p>- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser</p> |

- Telefon (Freileitung)
- DSL-Internet (z.B. Vodafone DSL GigaZuhause 16 DSL mit bis zu 6 Mbit/s im Download und bis zu 2,4 Mbit/s im Upload)
- Ab ca. 01.04.2025 bis 11.02.2026 Glasfaser-Internet (Telekom)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Ent-sorgungsleitungen
- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon
- Glasfaser-Internet (Hausanschluss vorhanden, Leitung noch nicht aktiv)

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt
Annähernd trapezförmig mit einspringender Ecke im südwestlichen Bereich (sh. Katasterplan in der Anlage)
- Straßenfrontlänge
Die Straßenfrontlänge zur Straße „Am Sonnenhügel“ beträgt rd. 23 m bzw. zur Straße „Am Hügel“ rd. 14,00 m
- Grundstücksbreite
Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt ca. 20,50 m (nördliche Teilfläche) bzw. 13,50 m (südliche Teilfläche)
- Grundstückstiefe
Die mittlere Grundstückstiefe (von Norden nach Süden) beträgt ca. 34,50 m (nördliche Teilfläche) bzw. ca. 20,50 m (südliche Teilfläche)
- Grundstückstopographie
Leicht nach Norden bzw. Nordwesten fallendes Gelände
- Baugrund/Bodenklasse
Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- Grundwasserstand
Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Baunach bzw. der Rippbach) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht (Höhenunterschied zur Baunach bzw. zum Rippbach zwischen 15 und 18 Höhenmeter)

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 Haßberg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Haßberge (Frau Barth), ist das Flurstück 691/1 der Gemarkung Bundorf 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 völlig ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnisse aus

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 15 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Gebäude sowie ggf. wasserundurchlässiger Bodenbefestigung 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 Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Grundstück Fl. Nr. 691/1 der Gemarkung Bundorf kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

Lt. Angabe der VGEM Hofheim i.Ufr. tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht

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

- *Bodendenkmal*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege, ist der direkte Bereich um das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 691/1 der Gemarkung Bundorf nicht von einem Bodendenkmal tangiert

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

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

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

- *Beitrags- u. Abgaben-
situation*

Lt. Auskunft der VGEM Hofheim i.Ufr. ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Bundorf nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft ohnehin 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*

Trotz schriftlicher Anfrage bei der VGEM Hofheim i. Ufr. vom 13.01.2025 und telefonischer Nachfrage vom 21.03.2025 (Herr Hesse und Herr Wildanger) wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keinerlei Planunterlagen bzw. Baugesuche durch die Verwaltungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt

Bezüglich baubehördlicher Beschränkungen, nicht erfüllte Bauauflagen u. dergleichen, hat sich die VGEM Hofheim ebenfalls nicht geäußert

Die in der Anlage beigefügten Planunterlagen stammen aus dem Besitz der Grundstückseigentümerin

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Haßberge, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen weitestgehend gewährleistet ist. Lediglich der Ausbau des Dachgeschoss ist offensichtlich nicht bauordnungsrechtlich genehmigt. Dieser Ausbau ist jedoch problemlos genehmigungsfähig

Für eine Übereinstimmung aller Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Eingabeplänen kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen

- Stand der Bauleitplanung

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbepaneter 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- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

Lt. vorliegendem Flächennutzungsplan (aus dem Internetauftritt der VGEM Hofheim i.Ufr.) handelt es sich um eine gemischte Baufläche (M)

- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

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

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

§ 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

- *Tatsächliche Grundflächenzahl*

BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 112,58
BGF 2) EG	6,00 x 6,00	= 36,00

zusammen **= 148,58**

	Berechnung GRZ: $148,58 \text{ m}^2 : 987 \text{ m}^2 = 0,151 \text{ m}^2$ GRZ tatsächlich: ~ 0,15 (max. zul. 0,80)		
- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl</i>	BGF 1) UG	(sh. Anlage)	= 112,58
	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 112,58
	BGF 1) DG	112,58 x 0,75	= 84,44
	zusammen		= 309,60
	Berechnung GFZ: $309,60 \text{ m}^2 : 987 \text{ m}^2 = 0,314$ GFZ tatsächlich: ~ 0,31 (max. zul. 1,20)		
- <i>Erforderliche Stellplätze</i>	Auf dem Grundstück sind derzeit mindestens zwei KFZ-Abstellplätze (1 x Garage, mind. 1 x im Freien) bei einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bundorf sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist		

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- <i>Gebäudeart u. Nutzung</i>	
1) Wohnhaus	Voll unterkellertes, bzw. talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) und im Untergeschoss integrierter PKW-Garage
2) Schuppen/Garage	Nicht unterkellertes, eingeschossiges Schuppen/Garagengebäude mit flach geneigtem Satteldach
- <i>Grundrissgestaltung</i>	<u>1) Wohnhaus</u>
Untergeschoss	Straßenseitig PKW-Garage, Flur mit Zugang von außen, Nassraum sowie Treppenraum mit Zugang zum Erdgeschoss, gartenseitig ein Keller-Abstellraum, kombinierter Heiz- u. Öllageraum sowie Waschküche
Erdgeschoss	Wohnzimmer, zwei Schlafräume, Wohnküche sowie Bad (ehem. Speisekammer und ehem. Bad zu großem Bad vereinigt)
Dachgeschoss	Wohnraum, zwei Schlafräume sowie einfaches Bad (keine abgeschlossene Wohneinheit)
	<u>2) Schuppen/Garage</u>
Erdgeschoss	Mittig unterteiltes Garagen-/Schuppengebäude
- <i>Deckennutzlasten</i>	Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. wurden von der VGEM Hofheim i.Ufr. keine derartigen Unterlagen zur Verfügung gestellt

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

- *Geschosshöhen*
nur 1) Wohnhaus

Untergeschoss : ~ 2,25 m
Erdgeschoss : ~ 2,75 m
Dachgeschoss : ~ 0,40 m bis 3,10 m*

*) 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) Wohnhaus

Untergeschoss : ~ 2,05 m
Erdgeschoss : ~ 2,50 m
Dachgeschoss : ~ 0,40 m bis 2,20 m

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Kehlbalken

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)

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

GRZ u. GFZ nicht bestmöglich ausgenutzt, insbesondere auf südlicher Grundstücksteilfläche Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar (z.B. möglicher Bau von Garagen o.ä.)

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen sowie der Flächen u. Massen wurde anhand der Eingebpläne aus dem Besitz der Grundstückseigentümerin bzw. mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung und dem digitalen Kataster durchgeführt (Schuppen/Garage)

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 überschlägig ermittelt

WFL demnach:

1) Wohnhaus

rd. 134 m²

- *Nutzfläche (NFL)* Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) überschlägig durchgeführt
Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 zählen
NFL demnach:
1) Wohnhaus **rd. 90 m² (Untergeschoss + Garage)**
- *Brutto-Grundfläche (BGF)* Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes
Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert
BGF demnach:
1) Wohnhaus **rd. 338 m²**
- *Brutto-Rauminhalt (BRI)* Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen
Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen
Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005
BRI demnach:
1) Wohnhaus **rd. 780 m³**
- *Funktions- u. Nutzungskennzahlen*
1) Wohnhaus
BGF/BRI : 338 m² : 780 m³ = 0,43 (gut)
WFL/BRI : 134 m² : 780 m³ = 0,17 (normal)
WFL/BGF : 134 m² : 338 m² = 0,40 (normal)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

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

5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*
1) Wohnhaus ca. 1965
2) Schuppen/Garage Nicht feststellbar, vermutlich Mitte bis Ende der 1950er Jahre

- *Sanierung/Modernisierung*

1) Wohnhaus

- Ausbau des Dachgeschosses geschätzt zwischen Mitte und Ende der 1980er Jahre
 - Erneuerung der Heizöltanks ca. 1990
 - Erneuerung der Dachhaut geschätzt ca. 1990
 - Erneuerung der Hauseingangstüren geschätzt ca. 1990
 - Erneuerung des Außenputzes geschätzt ca. 1990
 - Erneuerung der Heizzentrale ca. 2003
 - Erneuerung der Fenster ca. 2019
 - Modernisierung des Innenausbaus der Wohnräume im Erdgeschoss, samt Modernisierung der Wasser- und Heizleitungen, Erneuerung der Heizkörper, Erneuerung der Boden- und Wandbeläge, Erneuerung Bad usw. ca. ab 2019
- 2) Schuppen/Garage**
- Teilweise Erneuerung der Dachhaut geschätzt zwischen 1990 und 2000

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 26.03.2025 bzw. die Angaben während der Begehung

Da die Gebäude lediglich in dem Maße beschrieben werden, wie es die Herleitung der wesentlichen Daten erfordert, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit wird jedoch -soweit nicht anders angegeben- unterstellt

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Wohnhaus

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Keller-sohlplatte

- Außenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss-Umfassungswände vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, sonstige Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk

- Decken

Konstruktion

Über Kellergeschoss vermutlich Spannbeton-Binderdeck mit Beton-Hohlkörperfüllung und Überbeton, über Erdgeschoss eventuell wie vor,

Aufbau	über Dachgeschoss vermutlich Holz-Balkendecke (Kehlbalkenlage)
Untersichten	Nicht feststellbar, vermutlich Zement-Verbundestrich Kellergeschoss Putzflächen (z.T. mit hellem Farbanstrich, z.T. ohne Farbanstrich), Erdgeschossräume Putzflächen mit hellem Farbanstrich, Dachgeschoss z.T. Trockenputzflächen mit hellem Farbanstrich, z.T. Holz-Paneelen
- Dach	
Konstruktion	Holz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar (vermutlich alukaschierte Mineralwolle zwischen Sparren)
Eindeckung	Beton-Dachsteine, Schornsteinverkleidungen Kunstschiefer (eventuell asbesthaltig)
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
- Treppen	
	Keller- bis Erdgeschoss Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststein-Winkelstufen und Stahl-Handlauf bzw. Stahl-Schmiedegeländer, Erd- bis Dachgeschoss Kunststein-Wangentreppe mit Kunststein-Trittstufen und Stahl-Schmiedegeländer
- Wandbehandlung	
außen	Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten Kalkzement-Reibeputz mit Farbanstrich
innen	Treppenhaus Rauputz mit hellem Farbanstrich, Kellergeschoss größtenteils einfache Putzflächen, teilw. keramische Fliesen, Erdgeschoss ebenfalls Putzflächen mit hellem Farbanstrich, Nassraum raumhoch gefliest, Dachgeschoss Tapeten verschiedener Arten, Dachschrägen z.T. tapeziert, z.T. Paneelenverkleidung
- Fenster	
	Senkrecht stehende Fenster Kunststoff-Isolierglasfenster (2-fach verglast) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (im Bereich Terrasse Bodentief), Dachgeschoss zudem einige Holz-Isolierglas-Dachliegefenster (Schwingflügel)
- Sonnenschutz	
	An senkrecht stehenden Fenstern mechanische Kunststoff-Rollläden, an gartenseitigem Dachliegefenster Leichtmetall-Rollladen (zerstört)
- Türen	
Eingangstüren	Haupteingang Erdgeschoss Massivholz-Füllungstür mit Lichtausschnitten sowie Holz-Seitenteil mit Lichtausschnitten, Eingang Untergeschoss wie vor, jedoch ohne Seitenteil, vor Garage mechanisches Stahlblech-Schwinger
Innentüren	Kellergeschoss furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung, vor Heizraum lackierte Stahlblech-FH-Türe, Erdgeschoss vollständig fehlende Türen bzw. Wohnungseingangstür furniertes Holztürblatt in lackierter Umfassungszarge,

	Dachgeschoss furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Gussglasfüllung)
- Fußböden	Kellergeschoss z.T. Klinkerbeläge, z.T. Beton- bzw. Estrichböden (z.T. lackiert), Treppenhaus Kunststein-Platten, Erdgeschoss großformatige keramische Fliesen, Dachgeschoss z.T. keramische Fliesen, z.T. Laminat, z.T. Teppichware, Bad Klinkerfliesen
- Heizung	
Zentrale	Ölbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung (System „DeDietrich GT/GTM 114“, Nennwärmeleistung 21 – 27 kW, Baujahr 2003)
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. separater emaillierter Standspeicher mit Opferanode (System Rohleder, Baujahr nicht feststellbar, geschätzt um 1990, Nenninhalt ebenfalls nicht feststellbar, geschätzt 160 Liter)
Brennstoffbevorratung	2 x 1.500 Liter Nylon-Heizöltanks ohne Außenbetankung, jedoch mit Grenzwertgebung (Baujahr wohl um 1990)
Heizkörper	Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Bad Erdgeschoss Leichtmetall-Handtucheizkörper
Sekundärheizung	Werkstattofen für feste Brennstoffe im Untergeschoss
- Installation	
Frischwasser	Unterschiedliche Ausführungen (z.T. verzinkte Stahlleitungen, z.T. verpresste Kupferleitungen, z.T. verpresste Kunststoff-/Aluverbundrohre, Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal bzw. gut)
Heizleitungen	Soweit erkennbar größtenteils geschweißte Schwarzhstahlleitungen (Zustand -soweit erkennbar-, altersgemäß normal, z.T. verpresste Edelstahlleitungen, z.T. Kunststoff-Leitungen, Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal bzw. gut)
Abwasser	Soweit erkennbar, Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal bzw. gut)
- Sanitär	
Untergeschoss	Nassraum (1 x WC, 1 x Handwaschbecken, 1 x Dusche) raumhoch gefliest, Waschküche (Waschmaschinenanschluss)
Erdgeschoss	Bad (1 x Waschtisch mit zwei Armaturen, 1 x WC, 1 x Wanne, 1 x bodengleiche Dusche) raumhoch gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)
Dachgeschoss	WC (1 x Handwaschbecken, 1 x WC mit Druckspüler), teilw. gefliest
- Elektro	
	Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien der damals gültigen Fassung entsprechend (Elektroinstallation wohl um 2019 modifiziert)
	Gesamte Installation „unter Putz“ mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten (im Kellergeschoss z.T. „auf Putz“-Installation)

- Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden
- Zubehör** ca. 4,00 lfdm. Einbauküche mit Einbauspüle, Einbau- backofen, Einbau-Spülmaschine, Ceran- bzw. Induk- tions-Kochfeld sowie ca. 3,00 lfdm. Oberschränke
- Besondere Bauteile** ----
- Nebengebäude**
Kurz-
Baubeschreibung **2) Schuppen/Garage**
Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Stahlbeton- Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich z.T. Beton- Hohlblock-Mauerwerk, z.T. Vollziegel-Mauerwerk (außen verputzt, innen unverputzt), Dach = Holz- Balkenlage, Eindeckung z.T. Well-Eternitplatten (ver- mutlich asbesthaltig), großteils Trapezblech, Rinnen verzinktes Stahlblech (gestrichen), Belichtung z.T. lackierte Holzfenster, z.T. Glasbausteine, eine Holz- Plattentür, ein zweiflügeliges Holz-Brettertor, Boden Beton usw.
- Wärmeschutz**
Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best- enfalls DIN 4108 von 1981 entsprechend
Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar (eventuell Dämmung einiger warm- wasserführender Leitungen sowie Dämmung zum un- ausgebauten Spitzboden erforderlich), insgesamt le- diglich durchschnittlicher Wärmedämmstandard (Fenster bereits isolierverglast, Kellerdecke unge- dämmt, Außenwände ohne zusätzlichen Wärme- schutz, Beheizung ohne Brennwerttechnik usw.)
Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienz- klasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteiger- ung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV ge- nannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich)
Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforder- lich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrich- en bzw. -für Wohngebäude nach 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen)
- Schallschutz** Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkenn- bar (eventuell Trittschalldämmung unter Estrich vor- handen)
- Brandschutz** Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkenn- bar,
Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder sind nicht bzw. nur lückenhaft in- stalliert

- Außenanlagen

Bodenbefestigungen

Rückwärtige Terrasse Beton-Platten zwischen Beton-Rabatten, Hausumgänge und Garagenvorplatz Betonflächen, Gartenwege Beton-Plattenbeläge, Zufahrt Nebengebäude Beton-Fahstreifen

Freitreppen

Vor Hauseingang Beton-Werkstein-Blockstufen (insgesamt 7 Steigungen) mit Stahl-Handlauf

Einfriedungen

Straßenseitig Holz-Jägerzaun zwischen Beton-Stützen bzw. zweiflügeliges Jägerzaun-Hoftor und einflügelige Jägerzaun-Hoftür zwischen Beton-Stützen, ansonsten einfacher Maschendrahtzaun an lackierten Stahl-Profilen

Bepflanzung/Grünanlagen

Überwiegend Rasenflächen, einige Büsche u. Sträucher, ein alter Nussbaum einige Bäume, rückwärtig Gemüsebeet

- Belichtung u. Belüftung

Allseitig belichteter Baukörper, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

- Architektonische Baugestaltung

Durchschnittlicher Baukörper ohne Besonderheiten

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 (Mangel-folgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden

- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden

1) Wohnhaus

- Leichte Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss
- Heizleitungen im Kellergeschoss z.T. ungedämmt
- Fehlende Innentüren im Erdgeschoss
- Laminatbeläge im Dachgeschoss z.T. mit Feuchtigkeitsschäden
- Außenrollo Dachliegefenster zerstört
- Schornsteinverkleidung eventuell asbesthaltig
- Leichte Putz- u. Anstrichmängel an der Fassade
- Zahlreiche Setzrisse in der Fassade
- Dachhaut z.T. vermutlich asbesthaltig

2) Schuppen/Garage

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

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

2) Schuppen/Garage

wie vor

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

- | | |
|--------------------|--|
| 1) Wohnhaus | Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben |
| 2) Schuppen/Garage | wie vor |

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

- | | |
|--------------------|---|
| 1) Wohnhaus | Schornsteinverkleidung eventuell asbesthaltig, Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten bzw. Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material zu erwarten, ansonsten hat sich kein weiterer Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) ergeben |
| 2) Schuppen/Garage | Dachhaut z.T. vermutlich asbesthaltig, ansonsten wie vor bzw. keine weiteren Verdachtsmomente |

- Bauunterhalt

- | | |
|--------------------|---|
| 1) Wohnhaus | Grundsätzlich nicht ungepflegtes Anwesen, mit Schwerpunkt in den 1990 Jahren und ca. ab 2019 nicht unwesentliche Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt |
| 2) Schuppen/Garage | Wenig gepflegter Baukörper in jedoch weitestgehend altersgemäßem Normalzustand |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem nicht unterkellerten eingeschossigen Schuppen-/Garagengebäude mit flach geneigtem Satteldach, am nördlichen Ortsrand von Bundorf

Das ca. 1965 erbaute Wohnhaus wurde zuletzt ca. ab 2019 rel. umfänglich modernisiert (Erneuerung der Fenster, Modernisierung des Bades im EG, Erneuerung Boden- u. Wandbeläge u.v.m.). Letzte größere Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen zuvor (z.B. Erneuerung der Heizzentrale) ca. 2003 bzw. ca. 1990 (z.B. Ausbau des Dachgeschosses, Erneuerung Dachhaut samt Rinnen und Fallrohren, Erneuerung der Hauseingangstüren, Erneuerung der Heizöltanks usw.)

Insgesamt nicht unangenehme, jedoch auch stark ländlich geprägte Wohnlage, zudem leicht Emissionsbelastet durch nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Gerüche, Lärm usw.)

Anwesen von der Grundstückseigentümerin selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle 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. künftigem 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 dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV) 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 ein Einfamilienwohnhaus mit einem Schuppen-/Nebengebäuden

Die Gebäude sind 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- u. 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 des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Bundorf bzw. die Bodenrichtwertnummer 42 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 35.- €/m² für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich jedoch in der Regel auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 700 Quadratmetern

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 987 Quadratmeter

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich (sh. hierzu Vergleichswertrichtlinie VW-RL Anlage 2 = Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken)

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 987 m² beträgt dieser 0,97

Umrechnungskoeffizient bei 987 m² demnach: (0,97 : 1,00) = 0,97

Bodenwert bei 987 m² demnach: 35.- € x 0,97 = 33,95 €/m²/rd. 34,00 €/m²

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

Eine Anpassung der Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls 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 an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Bundorf/Bodenrichtwertnummer 42) mit 34.- €/m² anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung bzw. die Beiträge nach dem KAG sind in diesen Richtwerten ausdrücklich enthalten

Bodenwert Fl. Nr. 691/1 (zum 26.03.2025) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	34.- €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	987 m ²
=		=
Bodenwert (ebf*)	:	33 558.- €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 691/1 (zum 26.03.2025)	: 33 558.- € (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. Seite
691/1	1) Wohnhaus	338 m ²	23 u. 47

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
691/1	1) Wohnhaus	1.01	mittel	590.-

*) *angenähert*

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, 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
691/1	1) Wohnhaus	16 %	16 %

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 (~ 900)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut)	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,96

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 (März 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 November 2024) ist dort mit 214,80 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 114,80 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $214,80 : 100 = 2,148$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,148
--	--------------

6.3.7 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) Einfamilienhaus (Massivbau) : 60 bis 100 Jahre (gewählt 80 Jahre)

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

1) Einfamilienhaus (Massivbau) : 80 Jahre – 60* Jahre = RND: 20 Jahre

*) 1965 als Ursprungsbaujahr angenommen

Bei der Restnutzungsdauer handelt es sich nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV um die Anzahl der Jahre in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich nutzbar sind. So können durchgeführte Modernisierungen oder Instandsetzungen, gleichwohl aber auch unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen

Wie bereits beschrieben, wurde das Wohnhaus 1965 errichtet und in den Jahren 1990 und 2019 modernisiert und erweitert. Aus diesem Grunde ist hier ein durchschnittliches, fiktives Baujahr zu ermitteln

Den Anteil der modernisierten/sanierten Baumasse aus 1990 schätze ich -im sachverständigen Ermessen- auf 15 %, den Anteil der modernisierten/sanierten Baumasse aus 2019 schätze ich -ebenfalls im sachverständigen Ermessen- auf weitere 15 %

Das fiktive Baujahr ergibt sich nun aus der Summe der Produkte der entsprechenden Baujahre mit dem rel. Anteil der zugehörigen Bauwerksmasse geteilt durch 100:

$\{(1965 \times 70) + (1990 \times 15) + (2019 \times 15)\} : 100 = \text{rd. } 1977 \text{ (= fiktives Baujahr)}$

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beläuft sich im Falle des Wohnhauses demnach auf 32 Jahre bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (80 Jahre GND abzüglich fiktives Alter 48 Jahre = 32 Jahre)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann demnach wie folgt angenommen werden:

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Einfamilienhaus	32 Jahre (bei GND 80 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
691/1	1) Einfamilienhaus	60	48	-----	80	60 %

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden gering bzw. großteils durch den rel. hohen Abschreibungsdivisor bzw. die angewendeten Berechnungsparameter (z.B. der gewählten wirtschaftlichen Rest- u. Gesamtnutzungsdauer) ausreichend berücksichtigt, lediglich für die fehlenden Innentüren im Erdgeschoss sowie den zerstörten Außenrolllade am Dachliegefenster halte ich einen pauschalen Abschlag von 2.500.- € für erforderlich (5 Türen zu je 400.- + Reparatur Rollladen zu 500.- €)

Baumängel u. Bauschäden: 1) Einfamilienhaus	2 500.- €
--	------------------

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Bauwerk	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
1) Wohnhaus	-Werkstattofen Untergeschoss	100.-
Zeitwert zusammen		100.-

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) Einfamilienhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	338 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)	€	590.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	199 420.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	191 443.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 191 443.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33)	€	30 631.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	222 074.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,148
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	477 015.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	2 500.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	474 515.-
-			
Wertminderung wegen Alters (60,00 % aus 474 515.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)	€	284 709.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	189 806.-

Das entspricht einem Wert je m³ UBR von: 189 806.- € : 780 m³ = 243.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	}	entspricht rd. 2,37 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	2 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	250.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	250.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 000.-			
- Sonstiges	€	-----			
zusammen			↓	€	4 500.-

Wert des Zubehörs (Küchenzeile) pauschal geschätzt	€	2 500.-
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11	€	100.-
Wert der sonstigen Anlagen	€	-----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 36)	€	<u>33 558.-</u>
--	---	-----------------

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Einfamilienhaus (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1)	€	189 806.-
- 2) Schuppen/Garage (pauschal geschätzt)	€	<u>1 500.-</u>

Wert der Außenanlagen (sh. oben)	€	<u>4 500.-</u>
---	---	----------------

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (sh. oben)	€	<u>100.-</u>
---	---	--------------

Wert des Zubehörs (sh. oben)	€	<u>2 500.-</u>
---------------------------------------	---	----------------

Wert der baulichen Anlage zusammen	↓ → €	<u>198 406.-</u>
------------------------------------	-------	------------------

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes	€	231 964.-
---	---	------------------

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g	€	232 000.-
---	---	------------------

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht

D.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren (Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Seite 32 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 691/1 (zum 26.03.2025):

33 558.- (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt der Garagenstellplatz im Untergeschoss des Wohnhauses eine vermietbare Fläche dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum „Stückpreis“ gewertet wird

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen wird von der Grundstückseigentümerin selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (Fiktivbaujahr zwischen 1976 und 1984) und vergleichbarer Wohnungsgröße (über 80 Quadratmeter) und mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 4,80 bis 5,25 €/m² gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen (u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten usw.)

Ich halte eine Orientierung am mittleren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete demnach: 5,00 € + 5 % = ~ 5,25 €/m² WFL

Für den Garagenstellplatz im Untergeschoss sind pauschal 35.- € je Monat, für das Schuppen-/Nebengebäude sind pauschal 20.- € je Monat nachhaltig erzielbar

Für die Keller- und Gartenflächen sind keine separaten Mieten erzielbar bzw. sind diese mit der kalkulatorischen Erhöhung um 5 % ausreichend berücksichtigt

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
1) Einfamilienhaus - Wohnräume EG u. DG	134 m ²	5,25	703,50	8 442,00
- Garage UG	-----	pauschal	35,00	420,00
2) Schuppen/Garage	-----	pauschal	20,00	240,00
Summe (R o h e r t r a g)			758,50	9 102,00
Rohrertrag gerundet				9 102,00

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 359,00 € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 47,00 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **4,98 %**

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 7 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 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 **26,31 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	17 % 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

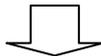
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 182.- € jährlich angespart

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, sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

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



Gesamt-BWK demnach:	(3 % + 17 % + 3 %) = 23 %
----------------------------	------------------------------------

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 (Einfamilienhausgrundstücke) innerhalb des ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau für angemessen (u.a. wegen der rel. stark ländlich geprägten Wohnlage)

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	3,00 %
---	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	32 Jahre*
--	------------------

*) zur Vereinfachung RND Schuppen/Garage wie RND Wohnhaus

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 32 J. RND u. 3,00 % LZ:	20,39
--	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden: 1) Einfamilienhaus	2 500.- €
--	------------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung:

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 40)	€		9 102.-
-				
Bewirtschaftungskosten (23 % aus 9 102.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 42)	€	-	2 093.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 42)	€	=	7 009.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (3,00 % aus 33 558.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	1 007.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43)	€	=	6 002.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43)		x	20,39
=				
Gebäudeertragswert		€	=	122 381.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 43)	€	-	2 500.-
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 32)	€	+	33 558.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	153 439.-
Ertragswert (gerundet)		€		153 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (153 000.- : 134 m ²)	1 142.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (153 000.- : 9 102.-)	16,81

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. allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert: Fl. Nr. 691/1 (sh. Seite 39)	: 232 000.- €
---	----------------------

Rechnerischer Ertragswert: Fl. Nr. 691/1 (sh. Seite 44)	: 153 000.- €
--	----------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 30 - 31 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Wie zu erwarten war, stützt dieses den rechnerischen Sachwert nicht

8.4 Marktanpassung

Wegen der nicht unerheblichen Diskrepanz zwischen dem rechnerischen Sach- und Ertragswert, sowie der ländlichen Lage mit gewisser Emissionsbelastung, sowie des leicht ungünstigen Verhältnisses zwischen Bodenwert und vorläufigem Sachwert, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 15 % für erforderlich

Verkehrswert demnach: $232.000.- \text{ €} \times 0,85 = 197.200.-/\text{rd. } \mathbf{197.000.- \text{ €}}$

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (26.03.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Bundorf, Fl. Nr. 691/1 : 197 000.- €*

in Worten: einhundertsiebenundneunzigtausend 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, 07.04.2025

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

***) inkl. Wert des Zubehörs (Küchenzeile)**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Wohnhaus mit Garage

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>Erdgeschoss:</u>							
Flur	5,63	x	1,315				7,40
Bad	3,50	x	2,90				10,15
Küche	5,15	x	2,90				14,94
	+ 3,06	x	1,43				4,38
Wohnzimmer	4,26	x	4,27				18,19
Kinderzimmer	2,85	x	4,27				12,17
Schlafzimmer	3,91	x	4,27				16,70
<u>Dachgeschoss:</u>							
1 – 2 m	9,00	x	1,70 x ½				7,65
	+ 11,12	x	1,70 x ½				9,45
> 1 m	9,00	x	3,70				33,30
	+ 2,12	x	2,00				4,24
Grundflächensumme bei Fertigmaß							138,57
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							4,16
Anrechenbare Wohnfläche							134,41
Wohnfläche g e r u n d e t							134,00

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

Gebäude: 1) Wohnhaus mit Garage (Unter-/Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Treppenhaus	2,24	x	4,28			9,59	
Flur	3,125	x	1,315			4,11	
	+ 1,74	x	4,28			7,45	
	+ 2,05	x	0,50			1,03	
Heizraum/Öl	2,85	x	4,28				12,20
Nassraum	3,125	x	2,85		8,91		
Keller	4,20	x	3,86		16,21		
Waschküche	4,21	x	4,28		18,02		
Garage	3,00	x	4,28		12,84		
Summe					55,98	22,17	12,20
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				90,35 m²/rd. 90,00 m²			

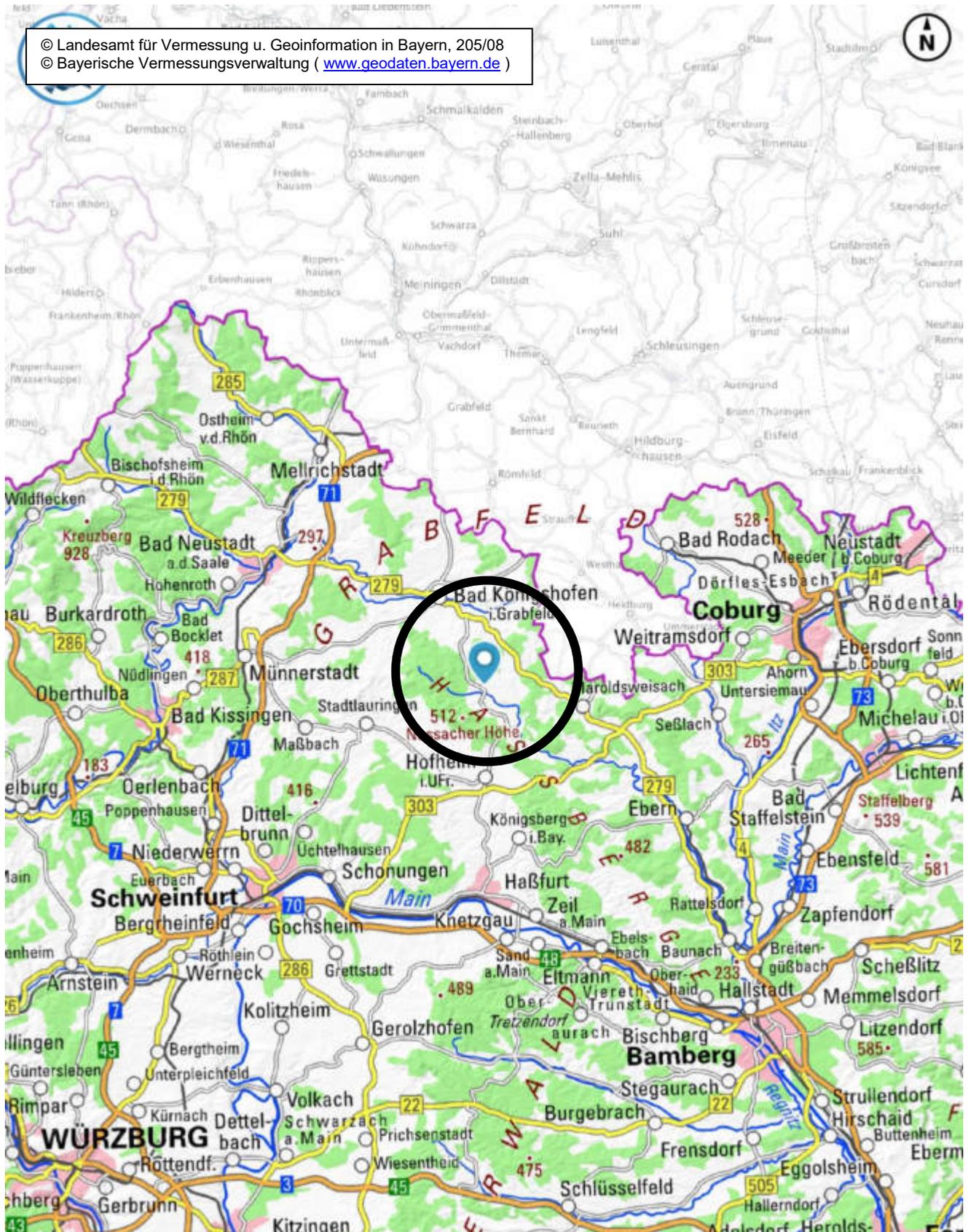
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Wohnhaus mit Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Kellergeschoss	11,85	x	9,50	112,58				
Erdgeschoss	11,85	x	9,50		112,58			
Dachgeschoss	11,85	x	9,50					112,58
Summe				112,58	112,58			112,58
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				337,74 m²/rd. 338,00 m²				

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

Gebäude: 1) Wohnhaus mit Garage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Kellergeschoss	112,58	x	2,43	273,57
Erdgeschoss	112,58	x	2,75	309,60
Dachgeschoss	112,58	x	0,40	45,03
	112,58	x	2,70 x ½	151,98
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				780,18
Brutto-Rauminhalt gerundet				780,00

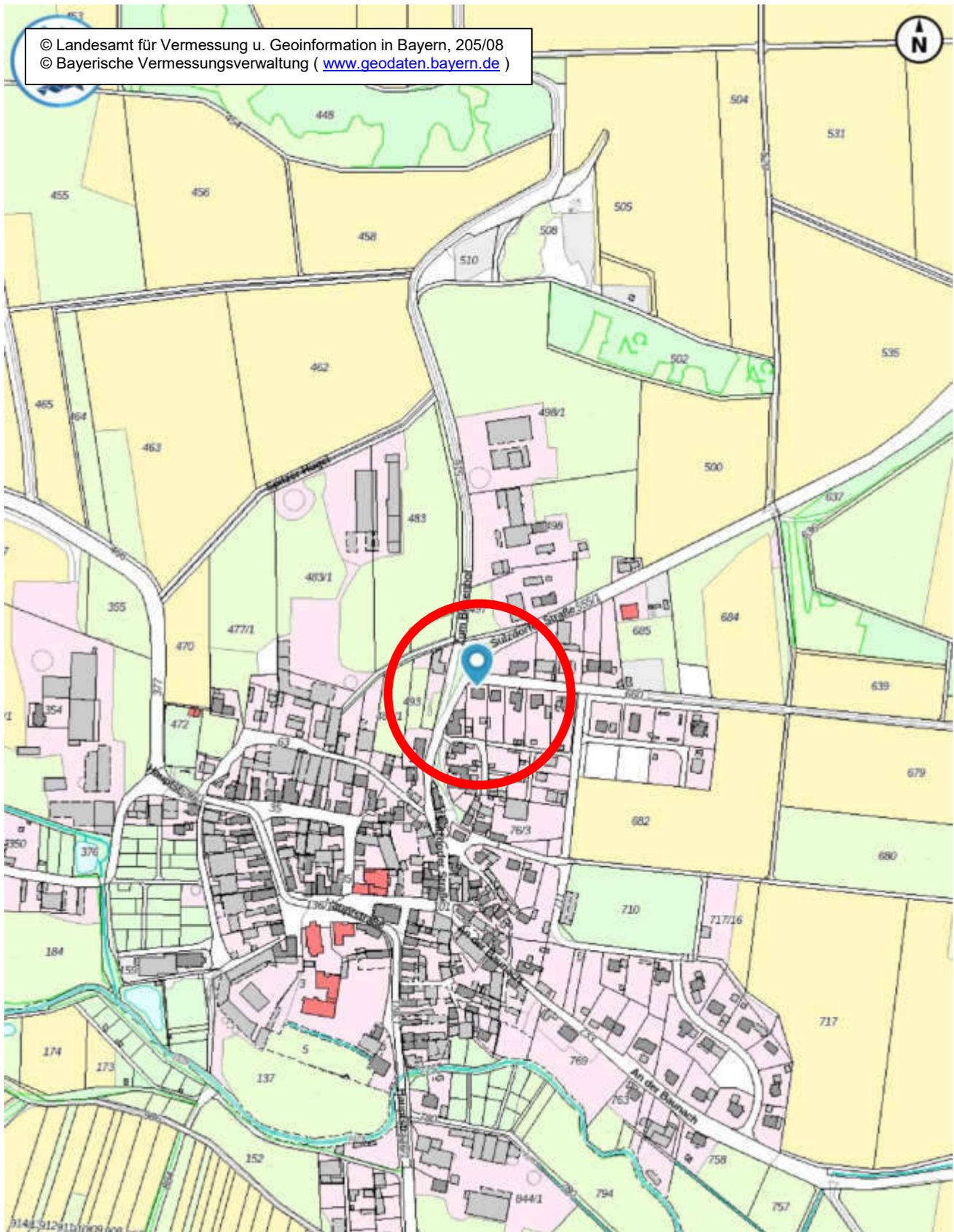
9.5 Straßenkarte



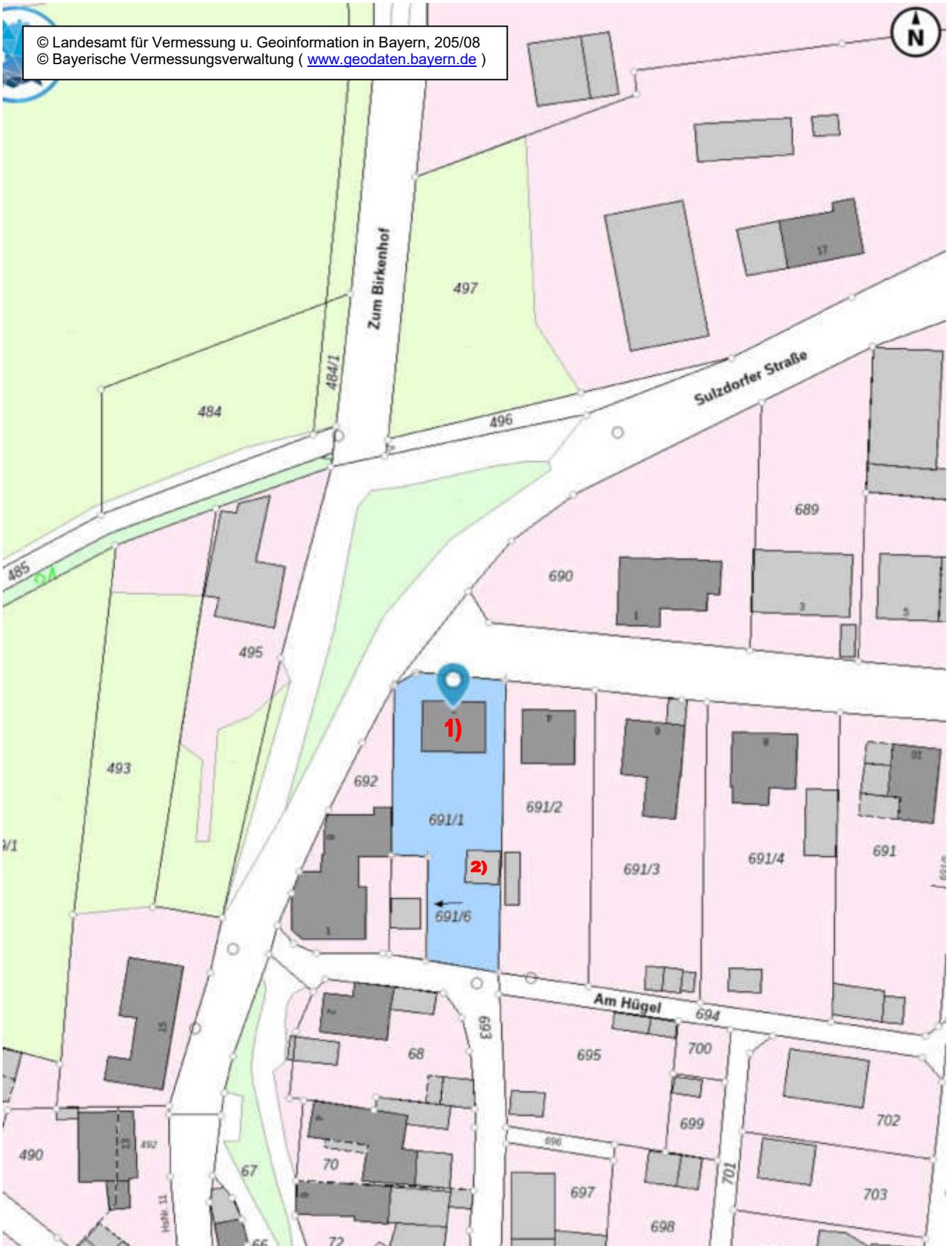
9.6 Luftbild



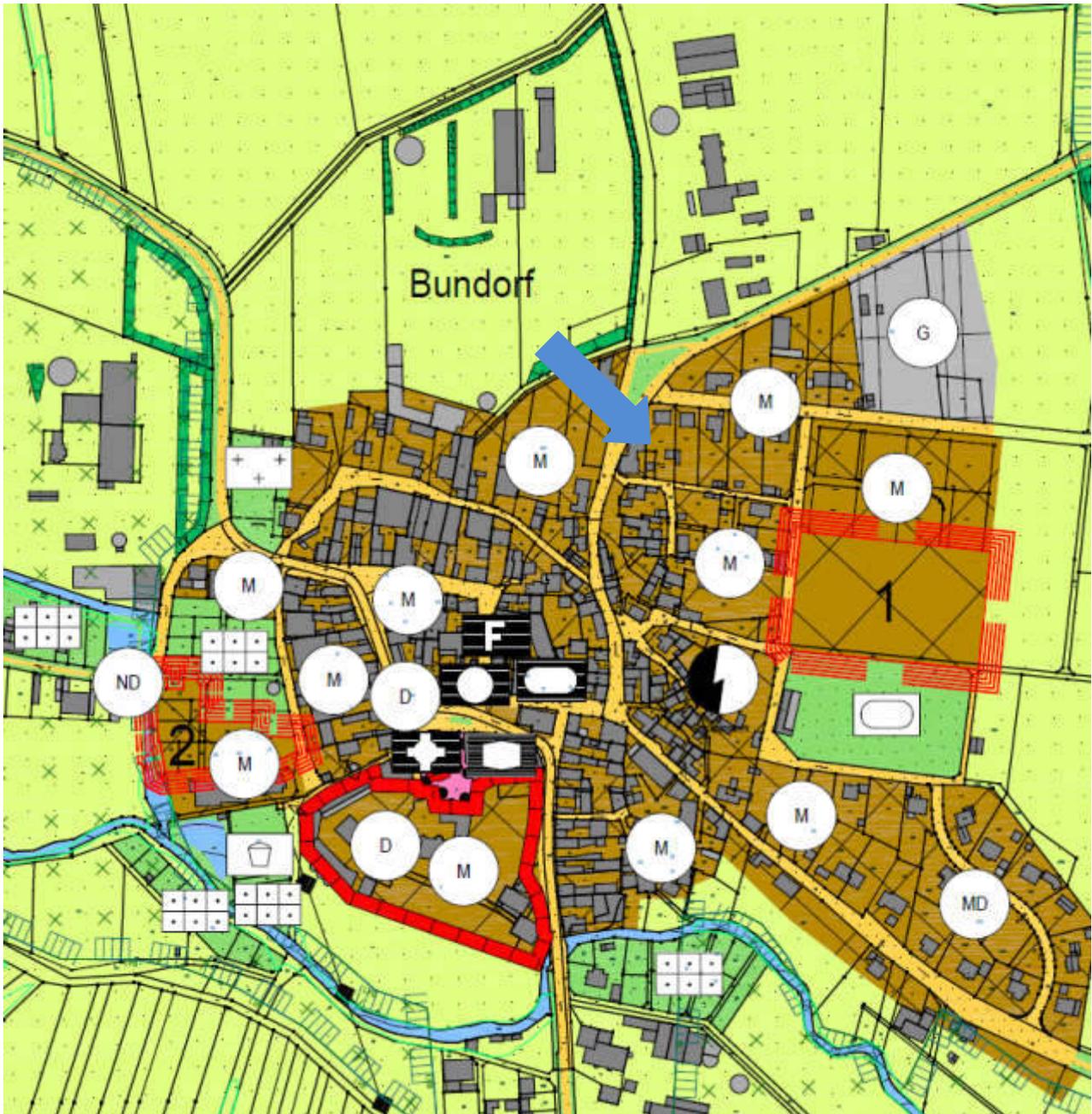
9.7 Ortsplan



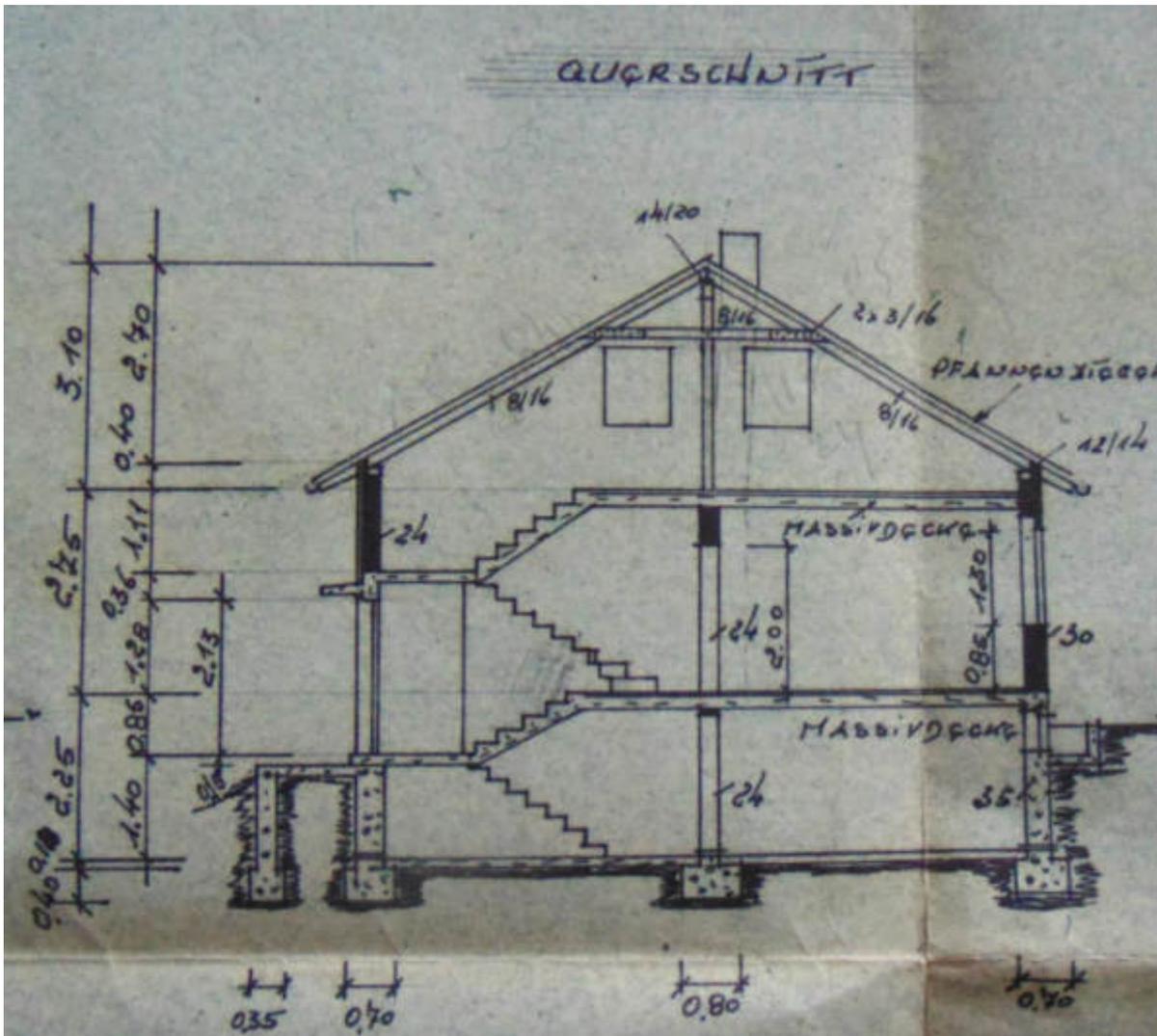
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



9.9 Flächennutzungsplan



(Querschnitt)



9.11 Lichtbilder (vom 26.03.2025)





1) Wohnhaus: Südseite, Giebel Westseite (von SW)



1) Wohnhaus: Nordseite, Giebel Westseite (von NW)



2) Nebengebäude: Westseite, Giebel Nordseite (von NW)



2) Nebengebäude: Westseite, Giebel Südseite (von SW)



9.12 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	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