

florian Muck

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten

Üchtelhausen/Zell, 20.09.2024

Gutachten B 06/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

2 K 19/24

Stichtag/Qualitätsstichtag 07.09.2024 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde	97514 Oberaurach
Ortsteil/Straße	Neuschleichach 1) Talblick 3 2) Talblick
Gebäude/Bebauung	1) Fl. Nr. 360/4 : Wochenendhaus 2) Fl. Nr. 360/5 : unbebaut (Verkehrsfläche) Fl. Nr. 360/6 : unbebaut (Verkehrsfläche) Fl. Nr. 360/7 : unbebaut (Grünfläche) Fl. Nr. 363/7 : unbebaut (Verkehrsfläche) Fl. Nr. 366/4 : unbebaut (Verkehrsfläche)

} vereinigt



Umfang des Gutachtens: 65 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)	39
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 7	7.4.1 Sachwertberechnung	Seite(n)	39 – 40
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7			
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	7 – 9			
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	9 – 11			
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	11	7.5 Ertragswert	Seite(n)	40
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	11 – 16	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	40
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	16 – 17	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	40 – 41
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	19	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	41
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	19			
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	19 – 20	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n)	41
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	20 – 21	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n)	41
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungs- tatsachen			7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	41 – 42
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	21 – 22	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	42 – 43
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	22	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	43
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	22 – 24	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	43 – 44
4.0 Gebäudebeschreibung			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	44
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	24 – 25	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	44
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	25 – 26	7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	44
5.0 Baubeschreibung			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	44
5.1 Bauweise	Seite(n)	26	7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n)	45
5.2 Baujahre	Seite(n)	26			
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	26			
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	27 – 29			
6.0 Bautechnische Bewertung					
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	29 – 30	8.0 Verkehrswert		
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	30 – 31	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	45
7.0 Wertermittlung			8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	45 – 46
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	31	8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	46
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	31	8.4 Marktangepasst	Seite(n)	46
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswert- verfahrens	Seite(n)	31	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	46
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswert- verfahrens	Seite(n)	31			
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertver- fahrens	Seite(n)	32			
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	32			
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	32			
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	32			
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	32			
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	33			
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	33 – 34			
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	34			
7.3 Sachwert					
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	34			
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	34			
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	34 – 35			
7.3.4 Baunebenenkosten	Seite(n)	35			
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	35			
7.3.6 Baupreisindex	Seite(n)	35			
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	36			
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	36			
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	36 – 37			
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	37			
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	37			
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	38			
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	38			

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 360/4, Talblick 3 2) Fl. Nr. 360/5, Talblick Fl. Nr. 360/6, Talblick Fl. Nr. 360/7, Talblick Fl. Nr. 363/7, Talblick Fl. Nr. 366/4, Talblick	vereinigt

Gemarkung 97514 Oberaurach-Neuschleichach

Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 360/4 : Einfamilien-Wochenendhaus 2) Fl. Nr. 360/5 : Verkehrsfläche Fl. Nr. 360/6 : Verkehrsfläche Fl. Nr. 360/7 : Grünfläche/Weg Fl. Nr. 363/7 : Verkehrsfläche Fl. Nr. 366/4 : Verkehrsfläche
-----------------------------	---

Ergebnis der Wertermittlung Sh. Seite 46

Verkehrswert	1) Fl. Nr. 360/4 : 80.000,- € 2) Fl. Nr. 360/5 : Fl. Nr. 360/6 : Fl. Nr. 360/7 : Fl. Nr. 363/7 : Fl. Nr. 366/4 : 2.000,- €
---------------------	---

Mieter/Pächter Nicht feststellbar, vermutlich Eigennutz durch Grundstücks-eigentümer

**Wert des Zubehörs i.S.
der §§ 97 u. 98 BGB u.
§ 55 i.V. m. § 90 ZVG** Keines feststellbar

**Subjektiv dingliche Rechte
im Sinne des § 96 BGB** Keine feststellbar

**Überbauten im Sinne der
§§ 912-916 BGB** Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Oberaurach (Zentrale)	Frau Hornung	Tel: 09522 7210
Gemeinde Oberaurach (Bauamt)		Tel: 09522 72115
Landratsamt Haßberge (Zentrale)		Tel: 09521 270
Landratsamt Haßberge (Gutachterausschuss)	Herr Schäfer	Tel: 09521 27311
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.oberaurach.de
www.wikipedia.org/wiki/Neuschleichach
www.steigerwald-naturpark.de
www.steigerwaldtourismus.com

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- **Auftraggeber** Amtsgericht Bamberg
-Abt. für Immobiliarzwangsvollstreckung-
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg
- **Auftragerteilung** Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung), mit Schreiben vom 10.06.2024 (Geschäftszeichen 3 K 19/24) bzw. vom 24.07.2024 (Geschäftszeichen 3 K 75/24) erteilt
- **Auftragsinhalt** Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen Grundstücke 360/4 (bebaut mit Einfamilien-Wochenendhaus) sowie die vereinigten Flurstücke 360/5, 360/6, 360/7, 363/7 u. 366/4 (unbebautes Wegegrundstück) im Talblick 3 (Hauptanschrift) des Ferienhausgebietes Neuschleichach (97514 Oberaurach)
- **Zweck des Gutachtens** Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- **Wertermittlungsstichtag** **07.09.2024 (Datum der Ortsbegehung)**
- **Ortsbesichtigung/ Teilnehmer** Das Bewertungsobjekt wurde am Samstag, 07. September 2024 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt
Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom 27.08.2024 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert. Dennoch wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht bzw. ist der Grundstücks-eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen
Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb des Gebäudes sind somit nicht möglich
Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.00 Uhr
- **Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen** Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:
- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 13.06.2024
 - Grundbuchauszug (Haßfurt für Neuschleichach, Blattstelle 503), Abdruck vom 10.06.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)

- Grundbuchauszug (Haßfurt für Neuschleichach, Blattstelle 657), Abdruck vom 22.07.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Urkunde aus der Grundakte (Miteigentümervereinbarung) des Notariats Dr. Martin Schuck, Eltmann, vom 27.04.1984 (URNr. 0786/1984) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Haßfurt
 - Urkunde aus der Grundakte (Bestellung von Grunddienstbarkeiten) des Notariats Edgar Hartmann, Haßfurt, vom 13.11.1997 (URNr. 1977/97-St) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Haßfurt
 - Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau eines Wochenendhauses), des Architekturbüros Paul Kern, Ebern, von Mai 1978 (genehmigt mit Be-scheid des Landratsamtes Hassberge vom 10.08.1978 (Genehmigungsnummer 578/78) aus dem Besitz der Gemeinde Oberaurach
 - Flächennutzungsplan für den Gemeindeteil Neuschleichach, aus dem Besitz der Gemeinde Oberaurach
 - Beitragsbescheide von Februar 1990 bis Juli 2021aus dem Besitz der Gemeinde Oberaurach
- 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, Denkmaliste usw.)
 - Gemeinde Oberaurach (Bauakte Flächennutzungs-plan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Grundbuchamt Haßfurt (Grundakte)
 - Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Stadt/Gemeinde	97514 Oberaurach
- Gemeindeteil/Straße	
1) Fl. Nr. 360/4	Neuschleichach/Talblick 3
2) Fl. Nr. 360/5	Neuschleichach/Talblick
Fl. Nr. 360/6	Neuschleichach/Talblick
Fl. Nr. 360/7	Neuschleichach/Talblick

Fl. Nr. 363/7
Fl. Nr. 366/4

Neuschleichach/Talblick

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- <i>Amtsgerichtsbezirk</i>	Haßfurt
- <i>Grundbuchamt</i>	Haßfurt
- <i>Grundbuch von</i>	Neuschleichach
- <i>Blattstelle</i>	
1) Fl. Nr. 360/4	503
2) Fl. Nr. 360/5	
Fl. Nr. 360/6	
Fl. Nr. 360/7	
Fl. Nr. 363/7	
Fl. Nr. 366/4	
	{ 657 }

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nrn. der Grundstücke		
1) Fl. Nr. 360/4	1	
2) Fl. Nr. 360/5		
Fl. Nr. 360/6		
Fl. Nr. 360/7		
Fl. Nr. 363/7		
Fl. Nr. 366/4		
- Flurstücks- Nr.		
1) Fl. Nr. 360/4	360/4	
2) Fl. Nr. 360/5	360/5	
Fl. Nr. 360/6	360/6	
Fl. Nr. 360/7	360/7	
Fl. Nr. 363/7	363/7	
Fl. Nr. 366/4	366/4	
- Wirtschaftsart u. Lage		
1) Fl. Nr. 360/4	Talblick 3, Gebäude- und Freifläche	
2) Fl. Nr. 360/5	Talblick, Verkehrsfläche	
Fl. Nr. 360/6	Talblick, Verkehrsfläche	
Fl. Nr. 360/7	Talblick, Ödland	
Fl. Nr. 363/7	Talblick, Verkehrsfläche	
Fl. Nr. 366/4	Talblick, Verkehrsfläche	
- Grundstücksgröße		
1) Fl. Nr. 360/4	1 612 m ²	
2) Fl. Nr. 360/5	163 m ²	
Fl. Nr. 360/6	179 m ²	
Fl. Nr. 360/7	244 m ²	
Fl. Nr. 363/7	520 m ²	
Fl. Nr. 366/4	729 m ²	

**- Mit dem Eigentum
verbundene Rechte**

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1) Fl. Nr. 360/4 | Keine feststellbar |
| 2) Fl. Nr. 360/5 | Keine feststellbar |
| Fl. Nr. 360/6 | |
| Fl. Nr. 360/7 | |
| Fl. Nr. 363/7 | |
| Fl. Nr. 366/4 | |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung

- | | |
|------------------|---|
| 1) Fl. Nr. 360/4 | 1 |
| 2) Fl. Nr. 360/5 | 1 |
| Fl. Nr. 360/6 | |
| Fl. Nr. 360/7 | |
| Fl. Nr. 363/7 | |
| Fl. Nr. 366/4 | |

- Eigentümer

sh. Grundbuch!

**- Lfd. Nr. der Grundstück im
Bestandsverzeichnis**

- | | |
|------------------|---|
| 1) Fl. Nr. 360/4 | 1 |
| 2) Fl. Nr. 360/5 | 1 |
| Fl. Nr. 360/6 | |
| Fl. Nr. 360/7 | |
| Fl. Nr. 363/7 | |
| Fl. Nr. 366/4 | |

- Eigentumsverhältnisse

- | | |
|------------------|-------------------------|
| 1) Fl. Nr. 360/4 | Alleineigentum |
| 2) Fl. Nr. 360/5 | 1/16 Miteigentumsanteil |
| Fl. Nr. 360/6 | |
| Fl. Nr. 360/7 | |
| Fl. Nr. 363/7 | |
| Fl. Nr. 366/4 | |

- Grundlage der Eintragung

- | | |
|------------------|--|
| 1) Fl. Nr. 360/4 | Auflösung vom 26.11.2002; eingetragen am
04.02.2003 |
| 2) Fl. Nr. 360/5 | Ohne Eigentumswechsel eingetragen am 03.11.2022 |
| Fl. Nr. 360/6 | |
| Fl. Nr. 360/7 | |
| Fl. Nr. 363/7 | |
| Fl. Nr. 366/4 | |

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

- Lfd. Nr. der Eintragung

- | | |
|------------------|---|
| 1) Fl. Nr. 360/4 | 1 |
| 2) Fl. Nr. 360/5 | 1 |
| Fl. Nr. 360/6 | |
| Fl. Nr. 360/7 | |
| Fl. Nr. 363/7 | |
| Fl. Nr. 366/4 | |

- Lfd. Nr. der betroffenen

Grundstücke im Be-
standsverzeichnis

- | | |
|------------------|---|
| 1) Fl. Nr. 360/4 | 1 |
| 2) Fl. Nr. 360/5 | } |
| Fl. Nr. 360/6 | |
| Fl. Nr. 360/7 | |
| Fl. Nr. 363/7 | |
| Fl. Nr. 366/4 | |

- Lasten u. Beschränkungen

- 1) Fl. Nr. 360/4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsge-
richt Bamberg, AZ: 2 K 19/24); eingetragen am
21.02.2024

- 2) Fl. Nr. 360/5
Fl. Nr. 360/6
Fl. Nr. 360/7
Fl. Nr. 363/7
Fl. Nr. 366/4

Am Anteil Abt. I/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13,
14 u. 15
Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen
Miteigentümer -mit Ausnahme des Anteils von I/8
([REDACTED])-

- a) Die Benützung ist geregelt
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft

gemäß Bewilligung vom 27.04.1984, a) und b) im
Gleichrang; eingetragen am 22.10.1984 und hierher
übertragen am 03.11.2022

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

- Anmerkung

Abteilung III des Grundbuchs wurde nicht einge-
sehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse
bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende
Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder
durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen,
bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsver-
steigerungsverfahren berücksichtigt werden

Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I –
III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Ge-
hälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Die Gemeinde Oberaurach mit den Gemeindeteilen
Dankendorf, Fatschenbrunn, Kirchaich, Neuschleich-
ach, Oberschleichach, Tretzendorf, Trossenfurt und
Unterschleichach, ist eine Gemeinde (ohne gleich-
namigen Gemeindeteil) im unterfränkischen Land-
kreis Hassberge, im nördlichen Teil des Naturparks
Steigerwald

Westlich des Ortsteils Neuschleichach entspringt die
Aurach

In der Gemeinde liegt mit dem Naturwald Knetzberge-Böhlgrund auch eines der größten Waldschutzgebiete Bayerns und die Feuchtwiese am Sauknoch, ein 0,33 Hektar großes Naturdenkmal sowie der geschützte Landschaftsbestandteil Beerberg-Südhang

Der Gemeindeteil Neuschleichach selbst befindet sich im Süden des Landkreises Haßberge, an der Kreisstraße HAS 18 bzw. an der Aurach, einem orografisch linken Nebenfluss der Regnitz. Südöstlich bzw. entlang der Staatsstraße 2276 und der Aurach erstreckt sich das rund 203 ha große Naturschutzgebiet „Tretzendorfer Weiher“

Nächstgelegene größere Städte sind die Stadt Eltmann (ca. 5.500 Einwohner) im Nordosten (ca. 7 km Entfernung), die Stadt Haßfurt (ca. 14.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 14 km Entfernung), die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Westen (ca. 34 km Entfernung), die Industrie- und Universitätsstadt Bamberg (ca. 80.000 Einwohner) im Südosten (ca. 28 km Entfernung), die Stadt Coburg (ca. 42.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 56 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 60 km Entfernung) die Universitätsstadt Erlangen (ca. 118.000 Einwohner) im Südosten (ca. 60 km Entfernung) sowie die Großstadt Nürnberg (ca. 525.000 Einwohner im Südosten (ca. 80 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Gemeinde Oberaurach, beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Oberaurach (inklusive aller Gemeindeteile) rd. 4.000 Einwohner, wobei rd. 280 Einwohner auf den Gemeindeteil Neuschleichach entfallen (Stand 31.12.2023)

- *Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Gemeinde Oberaurach beträgt die gesamte Fläche des Gemeindegebiets ca. 45,13 km²

- *Einwohnerdichte*

Ca. 89 Einwohner je Quadratkilometer

- *Ortsteile*

Neben dem Hauptort Oberaurach bestehen die Gemeindeteile Dankenfeld, Fatschenbrunn, Kirchaich, Neuschleichach, Oberschleichach, Tretzendorf (= Verwaltungsort), Trossenfurt und Unterschleichach

- *Höhenlage ü. NN.*

Gemeinde Oberaurach ca. zwischen 300 und 450 m ü. NN., Gemeindeteil Neuschleichach ca. 360 m ü. MM. im Mittel, Höhenlage der Bewertungsrandstücke zwischen 395 und 408 m ü. NN (Flurstück 360/4), zwischen 408 und 409 m ü. NN. (Flurstück 360/5), zwischen 409 und 415 m ü. NN. (Flurstück 360/6), zwischen 413 und 415 m ü. NN. (Flurstück 360/7),

zwischen 408 und 409 m ü. NN. (Flurstück 363/7)
und zwischen 395 und 424 m ü. NN (Flurstück 366/4)

- Bundesland
- Regierungsbezirk
- Landeshauptstadt

Freistaat Bayern
Unterfranken
München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 243 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage
- Wohnlage
- Geschäftslage
- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gemeindeteil Neuschleichach, im dortigen Ferienhausgebiet, nördlich des alten Ortskerns, am nordwestlichen Ortsrand, ca. 200 m nördlich der örtlichen Hauptstraße (= Armin-Knab-Straße bzw. Kreisstraße HAS 18), unmittelbar südlich der Straße „Zum Rennerkreuz“, ca. 300 m südlich des örtlichen Sportgeländes

Insgesamt sehr angenehme, idyllische Wohnlage innerhalb von ehemaligem Ferienhausgebiet, mit angenehmer Fernsicht auf Ortschaft sowie bewaldete Gegenhänge, allerdings auch stark ländlich geprägter Gemeindeteil mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen

Die Entfernung zum Verwaltungsort Tretzendorf beträgt rd. 6 km, die Entfernung zur Kreisstadt Hassfurt (dem Einkaufsschwerpunkt der Umlandgemeinden) beträgt rd. 14 km

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von wohnwirtschaftlich genutztem Gebiet im Sinne des § 4 BauNVO (früher Sondergut Erhöhung), d.h. für wesentlich störendes Gewerbe ohnehin nicht geeignet, zudem stark abseitige Lage mit schwierigen Zufahrtsverhältnissen und stark eingeschränkten öffentlichen Parkmöglichkeiten, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ungeeignet (bestenfalls gastronomische Nutzung theoretisch vorstellbar)

Der Gemeindeteil Neuschleichach hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraße HAS 18

Die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 8 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 23 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 18 km Entfernung, die Bundesstraße 4 befindet sich in ca. 27 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Knetzgau) ist in ca. 7 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Dreieck Werntal) ist in ca. 37 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Geiselwind) ist in ca. 30 km Entfernung,

die Bundesautobahn 7 (Kreuz Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 44 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 73 (z.B. Kreuz Bamberg) ist in ca. 28 km Entfernung zu erreichen usw.

- *Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt in der ca. 14 km entfernt gelegenen Stadt Haßfurt

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

Der Verkehrsflughafen Nürnberg in ca. 77 km Entfernung stellt die nationale und internationale Luftverkehrsanbindung von Nordbayern sicher. Er gehört zu den zehn größten Flughäfen Deutschlands und bietet der Metropolregion Nürnberg gute Verbindungen zu vielen internationalen Zielen. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg liegt in City-Nähe mit direktem U-Bahn-Anschluss zum Hauptbahnhof Nürnberg

Weitere internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 173 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 214 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 157 km Entfernung) zu finden

- *Bahnhöfe*

Die Gemeinde Oberaurach selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr ist der Bahnhof im ca. 14 km entfernten Haßfurt bzw. der Bahnhof im ca. 10 km entfernten Ebelsbach

Die unterfränkischen Kleinstädte werden von drei Regional-Expresslinien und einer Regionalbahnenlinie 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 und Ebelsbach pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 27 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 Neuschleichach ist lediglich zeitweise durch den VGN mit der Linie 1153 (Haßfurt – Knetzgau – Sand – Oberaurach – Rauhenebrach) an das Umland sowie die benachbarten Orte, Gemeinden und Städte angebunden

Die nächstgelegene Haltestelle auf der vor genannten Linien ist die Haltestelle „Neuschleichach“ in ca. 800 m Entfernung (Ecke Armin-Knab-Straße/Sonnenwiese)

Zahlreiche weitere VGN-Linien, wie z.B. die Linien 1151 (Eltmann – Haßfurt – Gädheim), 1152 (Haßfurt – Hofheim – Maroldsweisach), 1154 (Haßfurt – Eltmann – Oberaurach – Rauhenebrach), 1155 (Haßfurt – Ebern – Maroldsweisach), 1161 (Haßfurt – Knetzgau – Donnersdorf – Haßfurt), 1163 (Haßfurt – Wülfingen – Sainershausen), 1164 (Haßfurt – Prappach – Augsfeld), 1165 (Haßfurt – Obertheres – Wonfurt – Buch) und 1166 (Haßfurt – Riedbach) laufen in der ca. 14 km entfernten Kreisstadt Haßfurt zusammen

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Ausschließlich kleinere Einfamilienwohnhäuser bzw. Ferien-/Wochenendhäuser (überwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren), weiter nördlich, östlich und südlich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

- Benachbarte (störende) Betriebe

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keinerlei störende Emissionen feststellbar. Ruhiges Ferienhausgebiet ohne Durchgangsverkehr o.ä. in gefühlter Außenbereichslage

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Im Gemeindeteil Neuschleich selbst ist keine Kinderbetreuungseinrichtung vorhanden

Der nächstgelegene Kindergarten ist der Caritas-Kindergarten St. Laurentius („Bienenkorb“) im ca. 3 km entfernten Gemeindeteil Oberschleichach

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren, bietet der Kindergarten Oberschleichach auch die Betreuung von Kleinkindern ab dem ersten Lebensjahr sowie die Betreuung von Schulkindern der ersten und zweiten Grundschulklassen an

Weitere Kindergärten der Gemeinde Oberaurach befinden sich im ca. 6 km entfernten Gemeindeteil Tretzendorf (Kindergarten St. Jakobus) und im ca. 9 km entfernten Gemeindeteil Kirchaich (Kindergarten St. Josef)

- Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Oberaurach verfügt lediglich über eine Grundschule mit den Grundschulklassen eins bis vier im ca. sieben km entfernten Gemeindeteil Trossenfurt

Die Haupt- bzw. Mittelschule für die Schüler der Gemeinde Oberaurach befindet sich im ca. 8 km entfernten Eltmann (Georg-Göpfert-Mittelschule im Mittelschulverbund Haßfurt-Zell-Ebelsbach)

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

Eine freie Waldorfschule sowie zwei Förderschulen (Förderschule der Lebenshilfe Haßberge e.V. mit Förderschwerpunkt in geistiger Entwicklung sowie Franz-Ludwig-von-Erthal-Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt) sind zudem im ca. 14 km entfernten Haßfurt vorhanden

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Oberaurach für gewöhnlich den Schulort Eltmann in ca. 7 km Entfernung (Wallburg-Realschule mit mathematisch –naturwissenschaftlich- technischem, wirtschaftlichem, sprachlichem und musisch-gestalterischem Schwerpunkt) bzw. den Schulort Haßfurt in ca. 14 km Entfernung

Neben den vor genannten schulischen Einrichtungen verfügt die Stadt Haßfurt auch über ein Gymnasium (Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich - technologischem Schwerpunkt), eine staatliche Realschule (Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich-kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken) und zu guter Letzt auch über 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)

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) ist zudem im ca. 34 km entfernten Schweinfurt,

bzw. die 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. 60 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kultuwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 28 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Gemeindeteil Neuschleichach selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Eine Bäckerei mit Waren des täglichen Bedarfs, eine Metzgereifiliale (mit reinem Automatenbetrieb), ein Floristiker mit Postfiliale, ein Getränkeshop (nur Freitag und Samstag geöffnet) sowie ein Baustoffhandel mit Getränkeshop befindet sich jedoch im ca. 2 km entfernten Unterschleichach. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für kurz- und mittelfristige Einkäufe bestehen beispielsweise im ca. 6 km entfernten Gemeindeteil Tretzendorf (Metzgereifiliale, Selbstbedienungsmarkt, Getränkeshop usw.)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (insbesondere auch für langfristige Einkäufe) bestehen beispielsweise im ca. 10 km entfernten Ebelsbach bzw. in dessen Gewerbegebieten „Lohwiese“ (Aldi-Süd, TE-DI, Workers-Welt, Logo-Getränkehändel) und „Straßenäcker“ (REWE mit REWE-Getränkehändel, Norma, NKD, KiK, Rossmann, Netto Marken-Discount usw.), im ca. 9 km entfernten Knetzgau (Edeka-Karaïs, Höreder-Beck, Netto-Markendiscount, Milkasport, Bäckerei-Schleereth, Metzgerei Hornung und Häfner u.v.m.) bzw. in der ca. 14 km entfernten Kreisstadt Haßfurt, wie z.B. an der Zeiler Straße (Admira-Center mit Takko-Fashion, Deichmann, Fussl, Müller-Drogeremarkt, Jawoll-Sonderpostenmarkt), im Gewerbegebiet „Am Sterzelbach“ (z.B. ALDI-Süd, Saagasser-Getränkeshop, A.T.U.-Autoteile, XXX-Lutz usw.), im Gewerbegebiet „Ost“ (z.B. Jysk, Logo-Getränkemarkt, Expert-Schlegelmilch, OBI-Baumarkt, dm-Drogeremarkt, K&K-Schuhmarkt, AWG-Modecenter, Norma, E-Center usw.) sowie im Gewerbegebiet an der Hofheimer Straße (Logo-Getränkehändel, Lidl, G3 Computer- u. Technik Outlet usw.)

Insgesamt können die Einkaufsmöglichkeiten in Ebelsbach, Knetzgau und Haßfurt -gemessen an der Ortsgröße- als überdurchschnittlich gut eingestuft werden bzw. ist insbesondere die Stadt Haßfurt Einkaufsschwerpunkt für die Umlandgemeinden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Oberaurach bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Betätigung bzw. der aktiven Freizeitgestaltung

Dies ist u.a. gewährleistet durch zahlreiche Sportplätze in den Gemeindeteilen, dem Skilift mit Skihütte in Neuschleichach (Skigebiet Röthenhang), dem Campingplatz in Neuschleichach, dem Umwelt-Bildungszentrum in Oberschleichach, dem Erlebnispfad Tretzendorfer Weiher, dem Grillplatz in Oberschleichach sowie den zahlreichen gastronomischen Einrichtungen im Gemeindegebiet

Den eigentlichen Reiz der Gemeinde Oberaurach bildet jedoch die idyllische Lage innerhalb des Naturparks Steigerwald mit seinen ausgedehnten Waldflächen und seinen landschaftlichen Reizen sowie den zahlreichen Wander- u. Radwanderwegen

Beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung der Gemeinde Oberaurach sind beispielsweise der nahe gelegene Böhlgrund mit dem Schlangenweg, der Aussichtsturm auf dem Zabelstein, der Naturwald Wotansborn mit seinem 170-jährigen Buchenbestand, der Aussichtspunkt auf dem Veitenstein mit der Quergeles-Höhle, die Augsfelder Mainauen, die Sander Baggerseen, das Zeiler Käppele u.v.m.)

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten biete die ca. 14 km entfernte Stadt Haßfurt (z.B. Freizeit- und Erlebnisbad mit Saunalandschaft, Dampfgrotte, Beach-Volleyball-Feld, Tischtennisplatten und Wasserrutsche, Eissporthalle, Fallschirm-Zentrum Haßfurt u.v.m.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Oberaurach gelten insbesondere das Barockschloss in Tretzendorf, das heute die Gemeindeverwaltung beinhaltet, die zahlreichen Wegkapellen, das Kriegerdenkmal in Unterschleichach, das Armin-Knab-Haus und die neugotische Kapelle St. Anna in Neuschleichach, die Pfarrkirche Maria Himmelfahrt aus dem frühen 18. Jahrhundert in Dankenfeld, die katholische Filialkirche St. Michael aus der Mitte des 18. Jahrhunderts, die spätromanische Filialkirche St. Ägidius in Kirchaich, die katholische Pfarrkirche St. Laurentius aus dem frühen 17. Jahrhundert in Oberschleichach, sowie die zahlreichen profanen Baudenkmäler der Gemeinde

- Vereinsleben

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

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

Das Vereinsregister der Gemeinde Oberaurach weist insgesamt 131 Vereine aus (davon alleine 13 Vereine im Gemeindeteil Neuschleichach)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Oberaurach befindet sich im nördlichen Bereich des Naturparks Steigerwald mit Übergang zum südlichen Bereich des Naturparks Hassberge

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

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

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Oberaurach ist durch zwei allgemein-medizinische Praxen (1 x im Gemeindeteil Tretzendorf und 1 x im Gemeindeteil Oberschleichach) sowie durch eine Zahnarztpraxis (ebenfalls im Gemeindeteil Tretzendorf) gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der Tretzendorfer Apotheke erworben werden

Ergänzend hierzu sind im Verwaltungsort Tretzendorf zwei physiotherapeutische Praxen niedergelassen

Nächstgelegenes Krankenhaus ist die Haßberg-Klinik (Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Viszeralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie) im ca. 14 km entfernten Haßfurt

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Oberaurach ist überwiegend katholische geprägt und gehört zur Diözese Würzburg

Die katholischen Kirchen in der Gemeinde Oberaurach bzw. für die Gemeindeteile Neuschleichach, Unterschleichach sowie Oberschleichach gehören zu dem der Pfarrgemeinschaft „Main-Steigerwald, Eltmann“ an. Regelmäßige Gottesdienste werden in der Pfarrkirche St. Laurentius im Gemeindeteil Oberschleichach abgehalten

Ein Gotteshaus für die evangelische Bevölkerung der Gemeinde Oberaurach bzw. die Gemeindeteile Neuschleichach, Unterschleichach und Oberschleichach befindet sich im ca. 7 km entfernten Eltmann (Dreieinigkeitskirche)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neuapostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw.) sind im Stadtgebiet des ca. 14 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 Oberaurach dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe (insbesondere holzverarbeitende Betriebe, Steinmetzbetriebe, die Bauwirtschaft u.ä.). Ebenso stellt der Bereich Tourismus und Gastronomie einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor dar. Größter örtlicher Arbeitgeber mit rd. 120 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist die Fa. MWB Meßwandler GmbH

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Oberaurach finden Ihren Arbeitsplatz auch bei den großen Arbeitgebern in Eltmann (z.B. bei der Papierfabrik Palm GmbH & Co) in Knetzgau (z.B. beim Euro-Rastpark, der Fa. Schober Logistik, der Fa. Maincor Rohrsysteme, der Fa. Koppitz, der Fa. Coca-Cola European Partners Deutschland GmbH usw.) sowie in Haßfurt (z.B. bei Fa. Uponor GmbH mit rd. 1.300 Mitarbeitern, der Waldi Schuhfabrik mit rd. 550 Mitarbeitern, die 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.)

Ein deutlich negativer Pendlersaldo von – 1.173 bei rd. 612 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein eher schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Oberaurach auf (lediglich rd. 561 zivile Arbeitsplätze im Stadtgebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Haßberge liegt im Berichtsmonat August 2024 bei rd. 3,00 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,90 %

- Steuerhebesätze	
a) Grundsteuer A	310 %
b) Grundsteuer B	310 %
c) Gewerbesteuer	320 %
- Zentralitätsstufe	Kein Ort mit zentralörtlicher Einstufung bzw. Bedeutung
- Gebietskategorie	ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)
- Kaufkraftkennziffer	<p>Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Haßberge beträgt 96,00</p> <p>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</p> <p>D.h. die Einwohner des Landkreises Haßberge verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 96,00 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft</p>
- Umsatzkennziffer	<p>Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100</p> <p>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</p> <p>Die Umsatzkennziffer des Landkreises Haßberge beträgt 90,10, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 9,90 % unter den Einzelhandelsumsätze des Bundesdurchschnittes</p>
- Zentralitätskennziffer	<p>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen</p> <p>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</p> <p>Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigkt 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)</p> <p>Für den Landkreis Haßberge ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von 93,85 (= abfließende Kaufkraft)</p>

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart	Zunächst normale Erschließungsstraße (eher landwirtschaftlicher Fahrweg), direkte Zufahrt einfach ausgebauete Privatstraße
- Zufahrtsmöglichkeiten	<p>Die Bewertungsgrundstücke im Talblick sind zunächst über ein gut ausgebautes Straßennetz (bis zum Abzweig „Armin-Knab-Straße/An der Glashütte“) problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)</p> <p>Ab „An der Glashütte/Zum Rennerkreuz“ deutlich verengter und stetig ansteigender Straßenverlauf (bei winterlichen Straßenverhältnissen eventuell nicht ganz unproblematisch), ab Abzweig „Zum Rennerkreuz/Talblick“ dann wieder fallender Straßenverlauf (ab hier Privatstraße bzw. Sackgasse ohne Wendemöglichkeit)</p> <p>Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h (in der Realität jedoch kaum realisierbar)</p>
- Straßenausbau	<p>Die Straßen bzw. Zufahrten im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind lediglich einfach ausgebaut</p> <p>Baulich getrennte Gehwege, Straßenlaternen o.ä. sind nicht vorhanden</p> <p>Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke</p> <p>Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich der Straße „Zum Rennerkreuz“ gut drei Meter, Privatwege zwischen drei und fünf Metern</p>
- Öffentliche Stellflächen	<p>Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss insgesamt als schwierig eingestuft werden bzw. ist auf Grund der geringen Fahrbahnbreite kein Parken möglich</p> <p>Rel. gute Parkmöglichkeiten bestehen beispielsweise in der Armin-Knab-Straße bzw. am Ende der Armin-Knab-Straße (Wanderparkplatz)</p> <p>Die dort 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>
- Anschlussmöglichkeiten an Ver- u. Entsorgungsleitungen	<ul style="list-style-type: none">- Elektrische Energie- Kanal- Wasser (innerhalb des Gebietes nicht öffentlich)- Telefon (Freileitung)- DSL (mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- | | |
|---|---|
| - Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen | - Elektrische Energie
- Kanal
- Wasser (innerhalb des Gebietes nicht öffentlich)
- Telefon (Freileitung) |
|---|---|

2.3.8 Gestalt u. Form

<i>- Vorbemerkung</i>	Alle nachfolgenden Aussagen beziehen sich -soweit nicht anders angegeben- auf das baulich nutzbare Flurstück 360/4
<i>- Grundstücksgestalt</i>	Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)
<i>- Straßenfrontlänge</i>	Die Straßenfrontlänge zur Straße „Talblick“ beträgt rd. 4,00 m
<i>- Grundstücksbreite</i>	Die mittlere Grundstücksbreite (von Norden nach Süden) beträgt ca. 40,00 m
<i>- Grundstückstiefe</i>	Die mittlere Grundstückstiefe (von Westen nach Osten) beträgt ca. 40,00 Meter
<i>- Grundstückstopographie</i>	Stark nach Süden fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Norden nach Süden rd. 13,00 Meter)
<i>- Baugrund/Bodenklasse</i>	Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
<i>- Grundwasserstand</i>	Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Aurach bzw. der Graseckbach) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht (Höhenunterschied zwischen 30 und 40 m)
<i>- Altlasten</i>	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)
	Das Altlastenkataster des Landratsamtes Haßberge wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Haßberge, sind die Flurstücke 360/4, 360/5, 360/6, 360/7, 363/7 und 366/4 der Gemarkung Neuschleichach, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (Abu-Dis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- *Kriegs-Altlasten*

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

- *Oberflächenbeschaffenheit*

Soweit ersichtlich sind ca. 4 % des Grundstückes Fl. Nr. 360/4 mittels des aufstehenden Baukörpers versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser durch ausreichende Sickerflächen (vermutlich Sickerschacht) 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 Flurstück 360/4 der Gemarkung Neuschleichach kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

Lt. Angabe der Gemeindeverwaltung Oberaurach 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 nicht von einem Bodendenkmal tangiert
- Umlegungs-, Flurbe-reinigungs- u. Sanierungsverfahren	Lt. Angabe der Gemeindeverwaltung Oberaurach 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 Kostenumlageung zu rechnen
- Beitragssituation	Lt. Angabe der Gemeindeverwaltung Oberaurach, ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen (ggf. erfolgt Nachveranlagung bei Geschossflächenvermehrung) Bezüglich Erschließungsbeiträge ist anzumerken, dass die Straßen und Zuwegungen innerhalb des Ferienhausgebietes in Privatbesitz sind. Aus diesem Grund sind keine Erschließungsbeiträge zu erwarten Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft ohnehin mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen Im Übrigen kommt für das Bewertungsgrundstück -aus heutiger Sicht- bzw. nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeurteilung in Betracht

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde -soweit von außen überhaupt möglich- lediglich stichpunktartig überprüft Nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung Oberaurach u. nach Einsicht der Bauakte erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlage jedoch gewährleistet bzw. ist nach dem äußeren Anschein anzunehmen, dass die Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Eingabeplänen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Gemeinde Oberaurach noch dem Landratsamt Haßberge bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich
--------------------	--

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Gemeindeverwaltung Oberaurach unter der Genehmigungsnummer 578/78 geführt (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Haßberge vom 10.08.1978)

- *Stand der Bauleitplanung*

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter 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 Bewertungsgrundstücke 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- und Verbesserungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- *Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung*

Lt. Aussage der Gemeinderverwaltung Oberaurach bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)

- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung*

Gemäß der Eigenart der näheren Umgebung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

- 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3 Anlagen für Verwaltungen

4 Gartenbaubetriebe
5 Tankstellen

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 17 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 0,40, d.h. 40 % 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 0,60 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 allgemeinen Wohngebieten- von 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 KG	(sh. Anlage)	= 62,88
--------	----------------	---------

zusammen	= 62,88
-----------------	----------------

Berechnung GRZ: $62,88 \text{ m}^2 : 1\,612 \text{ m}^2 = 0,039 \text{ m}^2$

GRZ tatsächlich: ~ 0,04

- Tatsächliche Geschossflächenzahl

BGF EG	(sh. Anlage)	= 53,91
BGF OG/DG	(sh. Anlage)	= 53,91

zusammen	= 107,82
-----------------	-----------------

Berechnung GFZ: $107,82 \text{ m}^2 : 1\,612 \text{ m}^2 = 0,067$

GFZ tatsächlich: ~ 0,07

- Anmerkung

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Kellergeschoß nicht zu berücksichtigen, da dieses unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Kellergeschosses im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

- Erforderliche Stellplätze

Auf dem Grundstück ist mindestens ein KFZ-Abstellplatz im Freien bei einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. zumindest nachweisbar

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaurach 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

- Gebäudeart u. Nutzung

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen voll unterkellertes, eineinhalb bzw. zweigeschossiges Einfamilien-Wochenendhaus mit Satteldach

- Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: zentraler Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss (zudem äußerer Treppenabgang), vier Keller-Abstellräume, ein (u.a. von außen zugänglicher) Geräteraum, Heiz- u. Öl-lagerraum (Öl-Lagerraum außerhalb der eigentlich-en Kellerumfassung)

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Windfang mit Treppenzugang zum Keller- u. Dachgeschoss sowie WC und Duschbad, Küche sowie offener Wohn-/Essbereich

Ober-/Dachgeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Diele mit Treppenzugang zum Erdgeschoss, Galerie sowie drei Schlafkammern und WC

- Geschosshöhen

Kellergeschoss : ~ 2,50 m

Erdgeschoss : ~ 2,50 m

Ober-/Dachgeschoss : ~ 2,95 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

Kellergeschoss : ~ 2,26 m

Erdgeschoss : ~ 2,20 m

Ober-/Dachgeschoss : ~ 1,50 m – 2,50 m

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Firstpfette

Anmerkung:

Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

- Deckennutzlasten

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

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

- Erweiterungsmöglichkeiten

Auf Grund der Grundstücksgröße grundsätzlich Erweiterungen vorstellbar, allerdings aus Sicht der verkehrlichen Erschließung bei möglichen Rettungseinsätzen (Straße nicht für Begegnungsverkehr ausgelegt, keine ausreichende Wendemöglichkeit gegeben usw.) Erweiterungen nur bedingt vorstellbar bzw. immer eine Einzelfallentscheidung (Bauvoranfrage)

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen, der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhaltes bzw. der Flächen u. Massen wurde mit Hilfe der Eingabepläne aus dem Besitz der Gemeindverwaltung Oberaurach durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann demnach keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- Wohnfläche (WFL)

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

rd. 61 m²

Wochenendhaus

- Nutzfläche (NFL)

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

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

NFL demnach:

rd. 44 m² (Kellergeschoss)

Wochenendhaus

- 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:

rd. 171 m²

Wochenendhaus

- Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen

Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußereren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

Wochenendhaus

- Funktions- u. Nutzungs-kennzahlen

rd. 412 m³

BGF/BRI: 171 m² : 412 m³ = 0,42 (normal)
WFL/BRI: 61 m² : 412 m³ = 0,15 (schlecht)
WFL/BGF: 61 m² : 171 m² = 0,36 (schlecht)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudenfronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

Vermutlich zwischen 1978 und 1979

- Sanierung/Modernisierung

Nicht feststellbar, vermutlich keine

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 07.09.2024

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht automatisch angenommen werden, wird jedoch unterstellt

Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden (soweit offensichtlich, von außen u. ohne Bauteileröffnung erkennbar) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte
- Außenwände	Nicht feststellbar, Kellerumfassungswände vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, sonstige Unfassungswände vermutlich Holz-Skelettbauweise (Felder vermutlich mit Mineralwoll-Kerndämmung und Faserzement-Platten-Verkleidung)
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk bzw. Beton-Hohlblock-Mauerwerk, sonstige Zwischenwände vermutlich Holz- oder Gipskarton-Metallständer-Wände
- Decken	
Konstruktion	Nicht feststellbar, über Kellergeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (vermutlich Ortbeton-Decke), über Erdgeschoss vermutlich Holzbalkendecke
Aufbau	Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Zement-Verbundestrich, ansonsten vermutlich Holz-Dielen, Span-Verlegeplatten o.ä.
Untersichten	Nicht feststellbar
- Dach	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (Satteldach mit unterschiedlichen Neigungen)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle (Glaswolle) zwischen Sparren
Eindeckung	Soweit erkennbar, Bitumen-Schweißbahn
Rinnen u. Fallrohre	Soweit erkennbar Kupferblech, eventuell auch verzinktes u. gestrichenes Stahlblech
Sonstiges	----
- Treppen	
KG – EG	Nicht feststellbar, vermutlich Betontreppe
EG – DG	Nicht feststellbar, vermutlich Holztreppe
- Wandbehandlung	
außen	Sichtbare (lasierte) Holzkonstruktion, Zwischenfelder eventuell Faser-Zementplatten-Verkleidung (eventuell asbesthaltig)
innen	Nicht feststellbar
- Fenster	Soweit erkennbar lasierte Holz-Isolierglasfenster
- Sonnenschutz	Soweit erkennbar, teilw. Holz-Klappläden
- Türen	
Eingangstüren	Eingang Erdgeschoss (soweit erkennbar) profilierte Holztür
Innentüren	Nicht feststellbar
- Fußböden	Nicht feststellbar

- Heizung	
Zentrale Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich Öl-Zentralheizung Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen 2 x 2.000 Liter (Material nicht feststellbar)
Heizkörper Sekundärheizung	Nicht feststellbar Nicht feststellbar
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich verzinkte Stahlleitungen (Zustand nicht beurteilbar)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich Schwarzstahlleitungen (Zustand nicht beurteilbar)
Abwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar)
- Sanitär	
Kellergeschoss	Nicht feststellbar
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: WC (1 x WC), Duschbad (1 x Dusche, 1 x Doppelwaschtisch), Küche (Spülenschluss)
Ober-/ Dachgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: WC (1 x WC, 1 x Handwaschbecken)
- Elektro	Nicht feststellbar
- Zubehör	Nicht feststellbar
- Besondere Bauteile	Nicht feststellbar (vermutlich äußerer Kellerabgang)
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestensfalls DIN 4108 bzw. der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 sowie der 1. Heizungsanlagenverordnung von 1978 entsprechend Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar Insgesamt vermutlich lediglich einfacher Standard (Fenster zwar vermutlich isolierverglast, jedoch veraltet, Kellerdecke vermutlich ungedämmt, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Heizungsanlage vermutlich ohne Brennwerttechnik usw.) Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich) Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen)

- Schallschutz	Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar Vermutlich bestenfalls DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend Insbesondere in Bezug auf Tritt- u. Körperschall-dämmung -bauartbedingt- vermutlich lediglich einfacher Standard
- Brandschutz	Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar Vermutlich bestenfalls DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern nicht möglich
- Nebengebäude	Kurz- Baubeschreibung -----
- Belichtung u. Belüftung	Soweit erkennbar, durchaus günstige Belichtungsverhältnisse bzw. allseitig belichteter Baukörper, derzeit jedoch durch Aufwuchs auf eigenem Grund erheblich verschattet
- Architektonische Baugestaltung	Durchschnittlicher, jedoch nicht unangenehmer Baukörper ohne Besonderheiten, in derzeitigem Zustand jedoch wenig attraktiv wirkend

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 (Mängelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B.witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeföhrte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden
- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden	<ul style="list-style-type: none">- Anstrichmängel an Holzteilen- Untersicht Dachüberstand Ostgiebel schadhaft- Dachhaut stark vermoost- Fassadenverkleidung eventuell asbesthaltig- Lagerung erheblicher Mengen Müll und Unrat im Außenbereich

- Tierischer Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben (Befall jedoch nicht auszuschließen)
- Pflanzlicher Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben (Befall jedoch -bauartbedingt- nicht auszuschließen)
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe	Außenwandverkleidung eventuell asbesthaltig (augenscheinlich Faserzement-Fassadenplatten), Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten (sog. fest gebundenes Asbest). Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material (Bohren, Schleifen Sägen o.ä.) zu erwarten
	Weitere Schadstoffbelastung (z.B. Chloranisole, Chlornaphthaline, Formaldehyd, PCB, Lindan u.ä.) nicht auszuschließen bzw. in dieser Baujahrsklasse durchaus wahrscheinlich
- Bauunterhalt	Insgesamt stark ungepflegt wirkender Baukörper, vermutlich seit dem Ursprungsbaujahr keine nennenswerten Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

1) Fl. Nr. 360/4

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, eineinhalb- bzw. zweigeschossiges Einfamilien-Wochenendhaus mit Satteldach, im früheren Ferienhausgebiet Neuschleichach, am nordwestlichen Ortsrand (Bebauungsplan inzwischen aufgehoben bzw. Gebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen)

Zufahrt zum Bewertungsobjekt lediglich über Altort und rel. steilen bzw. schmalen, jedoch gut asphaltierten Fahrweg möglich, Erschließung (u.a. Straßen und Wasserversorgung) innerhalb des Ferienhausgebiets nicht öffentlich (sh. nachfolgenden Beschrieb)

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde, bzw. das Gebäude von öffentlichem Grund aus kaum einsehbar ist, sind explizite Aussagen zum Gebäudezustand und dem Ausstattungsstandard nicht möglich. Augenscheinlich jedoch wenig gepflegter Bauzustand bzw. seit dem Ursprungsbaujahr vermutlich keine nennenswerten Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt, zudem gesamtes Grundstück stark verwildert und stellenweise mit nicht unerheblichen Mengen Müll und belagert (u.a. Schrott Fahrzeug, Altreifen, Plotter, Sperrmüll, alter Hausrat u.v.m.)

Insgesamt jedoch großzügig geschnittenes (Wald-)Grundstück in Höhenlage (gefühlt Außengrenzlage) mit angenehmer Fernsicht über Altort, land- u. forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Gegenhängen usw., jedoch auch Ortsteil mit kaum nennenswerter Infrastruktur, aber auch Nähe zur Stadt Eltmann (ca. 8 km Entfernung) und der Kreisstadt Haßfurt (ca. 14 km Entfernung)

Anwesen vermutlich vom Grundstückseigentümer selbst genutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt

2) Fl. Nrn. 360/5, 360/6, 360/7, 363/7 u. 366/4

Hierbei handelt es sich um einen 1/16 Miteigentumsanteil am Grundstück, bestehend aus den vereinigten Flurstücken 360/5, 360/6, 360/7, 363/7 u. 366/4. Diese Flurstücke bilden die verkehrliche Erschließung innerhalb des vor beschriebenen Ferienhausgebietes. Sämtliche Zuwegungen (zumindest die befahrbaren) sind in einer Breite zwischen 3,00 und 4,00 m ausgeführt und rel. einfach asphaltiert (stellenweise stark schadhaft)

Getrennte Veräußerung bzw. separate Versteigerung dieses 1/16 Miteigentums ohne das vor beschriebene Flurstück 360/4 ausdrücklich nicht sinnvoll, da dem Eigentümer des Flurstückes 360/4 gegebenenfalls die Zufahrt zu seinem Grundstück fehlt

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 Geprägtheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäudeteile (sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden (z.B. Reihenhäusern) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. 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 Ein- und Zweifamilienwohnhäusern 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 Gegebenheiten 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 Einfamilien-Ferien-/Wochenendhaus mit einem 1/16 Anteil an der privaten Straße innerhalb des Wohngebietes

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 Neuschleichach bzw. die Bodenrichtwertnummer 246 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 50.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich jedoch eher auf das südlich gelegene Neubaugebiet „Zum Trieb“ bei einer Grundflächenzahl von 0,40 und einer Geschossflächenzahl von 0,80

Für vergleichbare Grundstücke in der Gemeinde Oberaurach (z.B. im ehemaligen Ferienhausgebiet „Am Kohlberg“ in Oberschleichach) ist ein Bodenrichtwert von 32.- € ausgewiesen (Bodenrichtwertnummer 322). Dieser Richtwert wird auch regelmäßig im restlichen Ortsbereich des Gemeindeteils Neuschleichach gezahlt (Bodenrichtwertnummer 319)

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße des Flurstücks 360/4 beträgt jedoch 1.612 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein Regelgrundstück mit einer Größe von rd. 700 Quadratmetern

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 1.612 m² beträgt dieser 0,96 (Koeffizient für ein Grundstück mit einer Größe von 1.200 Quadratmetern, da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 1.612 m² demnach: (0,96 : 1,00) = 0,96

Bodenwert bei 1.612 m² demnach: 32.- € x 0,96 = 30,72 €/m²/rd. 31,00 €/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

Für reine Verkehrsflächen ohne Entwicklungspotential sind keine Bodenrichtwerte ausgewiesen. Erfahrungsgemäß werden für derartige Flächen ca. 20 % des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt (mithin rd. 6.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche)

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 Neuschleichach/Bodenrichtwertnummer 319) mit 31.- €/m² anwendbar

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

Der Wert der Verkehrsflächen kann mit rd. 6.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche angenommen werden (sh. hierzu z.B. auch VerkFIBerG § 5)

Bodenwert 1) Fl. Nr. 360/4 (zum 07.09.2024) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	31,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch) 995 m ² + 832 m ²	:	1 612,00 m ²
=		=
Bodenwert (ebf*)	:	49 972,00 €

Bodenwert 2) Fl. Nr. 360/5, 360/6, 360/7, 363/7 u. 366/4 (zum 07.09.2024) demnach:

Bodenwert lt. eigener Tabelle/Schätzung	:	6,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch/gesamt)	:	1 835,00 m ²
=		=
Gesamtbodenwert	:	11 010,00
+		
Wert der Bodenbefestigung (10.- x 1.591 m ²)	:	15 910,00
+		
Wert der Wasserleitung (~ 280 lfdm. x 20.-)	:	5 600,00
=		
Sach-/Vergleichswert	:	32 520,00

Daraus 1/16 Miteigentumsanteil I/5 : **2 032,50 €/rd. 2 000.- €**

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert 1) Fl. Nr. 360/4	: 49 972,- € (ebf.*)
Sach/Vergleichswert 2) Fl. Nrn. 360/5, 360/6, 360/7, 363/7 u. 366/4 : 2 000.- €	

*) 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
1) 360/4	- Wochenendhaus	171 m ²	25 u. 48

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungs-kosten €/m²
1) 360/4	- Wochenendhaus	~ 50 % aus Typ 1.01 ~ 50 % aus Typ 1.12	mittel mittel	50 % x 594.- = 297.- } 50 % x 584.- = 292.- } 589.-

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 Bauneben- kosten
1) 360/4	- Wochenendhaus	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) Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 4.000) Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	1,05 – 1,10 0,91 – 1,05 0,90 – 1,10	gewählt gewählt gewählt	1,05 0,92 1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,97

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (September 2024) muss berücksichtigt werden

Dies vollzieht sich mittels des vom statistischen Bundesamtes ermittelten Baupreisindexes für den Neubau konventionell gefertigter Gebäude (sh. Fachserie 17, Reihe 4)

Der entsprechende Faktor (Stand Mai 2024) ist dort mit 212,60 (2000 = 100 %) bezeichnet. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 112,60 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $212,60 : 100 = 2,126$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,126
--	--------------

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:

- Wochenendhaus in Fachwerk- und Tafelbauweise : 60 bis 70 Jahre (gewählt 60 Jahre)*

*) wegen vermutlich unterdurchschnittlichem Pflegezustand

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

- Wochenendhaus in Fachwerk- und Tafelbauweise : 60 Jahre – 45** Jahre = RND: 15 Jahre

**) 1979 als Ursprungsbaujahr angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND:

15 Jahre (bei GND 60 Jahre)

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV)

Die beiden, bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzeneschosses). 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
1) 360/4	- Wochenendhaus	45	-----	60	-----	75,00 %

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

Für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) sowie der erforderlichen Grundstücksentrümpelung, halte ich einen pauschalen Abschlag von 25.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel- u. Bauschäden demnach:

25 000.-

7.3.10 Außenanlagen

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

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 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.)
-Wochenendhaus	- Kellerabgang?	500.-
Zeitwert zusammen		500.-

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-, Kühlhallen, Hebevorrichtungen, Gleis- u. Förderanlagen u.ä.)

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Anlagen jedoch nicht vorhanden bzw. von außen nicht ersichtlich

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 scheitert 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 abzugängig

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zugleich 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) Fl. Nr. 360/4, Wochenendhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 34)	m ²	171 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 35)	€	483.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	82 593.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 35)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	80 115.-
+ Baunebenkosten			
(16 % aus 80 115.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 35)	€	12 818.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	92 933.-
x Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 35)		2,126
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	197 576.-
- Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 37)	€	25 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	172 576.-
- Wertminderung wegen Alters			
(75,00 % aus 172 576.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 36)	€	129 432.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	43 144.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 43 144.- € : 412 m³ = 105.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	entspricht rd. 9,27 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 500.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	-----	
- Stützwände/Einfassungen	€	1 500.-	
- Einfriedungen/Freitreppe	€	-----	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen		4 000.-	

Wert des Zubehörs	€	-----
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 37 Pkt. 7.3.11	€	500.-
Wert der sonstigen Anlagen	€	-----
Zusammenstellung Sachwert :		
Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 34)	1) Fl. Nr. 360/4	€ 49 972.-
Wert der baulichen Anlagen:		
rechnerischer Gebäudesachwert		
- Wochenendhaus (sh. Seite 39 Pkt. 7.4.1)	€	43 144.-
Wert der Außenanlagen (sh. Seite 39)	€	4 000.-
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (sh. oben)	€	500.-
Wert des Zubehörs (sh. oben)	€	-----
Wert der baulichen Anlage zusammen	€	47 644.-
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes	€	97 616.-
Sachwert gerundet zum Stichtag	€	98 000.-

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 34 Pkt. 7.2.4

Bodenwert 1) Fl. Nr. 360/4 (zum 07.09.2024):

49 972.- (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermieterbaren Flächen

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

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 vermieterbaren 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 ist vermutlich vom Grundstückseigentümer selbst genutzt, inwieweit hier Mietverhältnisse bestehen ist nicht bekannt

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 einem Baujahr zwischen 1976 und 1984 und einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmetern Wohnfläche und mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 5,00 bis 5,50 €/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 unteren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

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

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 (€)
- Wochenendhaus	61 m ²	5,25	320,25	3 843,00
Summe (Rohertrag) Rohertrag gerundet			320,25	3 843,00 3 843,00

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:

- A b s c h r e i b u n g

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)

- V e r w a l t u n g s k o s t e n

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

- I n s t a n d h a l t u n g s k o s t e n

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

- M i e t a u s f a l l w a g n i s

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 Gebäude Nutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit ein Betrag von 2 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 343,69 € je Wohnung u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **8,94 %**

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 Gebäude Nutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **24,78 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:

19 % 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. 77.- € 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 % + 19 % + 3 %) = 25 %

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) im rel. stark ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau für angemessen

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 36 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	15 Jahre
--	-----------------

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 15 J. RND u. 3,00 % LZ:	11,94
--	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 37 Pkt. 7.3.9

Baumängel- u. Bauschäden demnach:	25 000.-
--	-----------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: 1) Fl. Nr. 360/4, Wochenendhaus

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 41)	€	3 843.-
Bewirtschaftungskosten			
(25 % aus 3 843.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 43)	€	- 961.-
=			
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 43)	€	= 2 882.-
Verzinsung des Bodenwertes			
(3,00 % aus 49 972.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	- 1 499.-
=			
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 44)	€	= 1 383.-
x			
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 44)	x	11,94
=			
Gebäudeertragswert		€	= 16 513.-
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 44)	€	- 25 000.-
+ Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 34)	€	+ 49 972.-
=			
Rechnerischer Ertragswert		€	= 41 485.-
Ertragswert (gerundet)		€	41 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:

(41 000.- : 61 m²) 672.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von

(41 000.- : 3 843.-) 10,67

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 : 1) Fl. Nr. 360/4 (sh. Seite 40)	: 98 000.- €
---	--------------

Rechnerischer Sach-/Vergleichswert: 2) Fl. Nrn. 360/5, 360/6, 360/7
363/7 u. 366/4 (sh. Seite 34) : 2 000.- €

Rechnerischer Vergleichswert: 1) Fl. Nr. 360/4 (sh. Seite 45) : 41 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 40 durchgeführte Sachwertverfahren (Flurstück 360/4) bzw. das auf den Seiten 33 bis 34 durchgeführte Vergleichswertverfahren (vereinigte Flurstücke 360/5, 360/6, 360/7, 363/7 u. 366/4) stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 32 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Vergleichend wurde im Falle des Flurstückes 360/4 das Ertragswertverfahren durchgeführt. Wie zu erwarten war, stützt dieses den rechnerischen Sachwert nicht

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich -im sachverständigen Ermessen- auf Grund der Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert, sowie der zahlreichen Unwägbarkeiten die eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung birgt, sowie des ungünstigen Gesamteindrucks den das Anwesen Fl. Nr. 360/4 vermittelt, einen Marktanschlagsabschlag von 18.000.- € (das entspricht rd. 18 %) für erforderlich

Verkehrswert Fl. Nr. 360/4 demnach: 98.000.- € - 18.000.- € = 80.000.- €/rd. 80.000.- €

Im Falle der vereinigten Flurstücke 360/5, 360/6, 360/7, 363/7 u. 366/4 entspricht der rechnerische Vergleichswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (07.09.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Neuschleichach 1) Fl. Nr. 360/4 : 80.000.- €
2) Fl. Nr. 360/5
Fl. Nr. 360/6
Fl. Nr. 360/7
Fl. Nr. 363/7
Fl. Nr. 366/4 } : 2.000.- €

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, 20.09.2024

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Fl. Nr. 360/4: Wochenendhaus (Erd- u. Ober-/Dachgeschoss)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m^2
	m	x	m	m	x	m	
Erdgeschoss:							
Diele	1,10	x	2,28				2,51
WC	1,08	x	1,38				1,49
Dusche	1,50	x	2,28				3,42
	+ 1,18	x	0,80				0,94
Küche	1,80	x	2,28				4,10
Wohnraum	3,48	x	5,88				20,46
	+ 2,40	x	3,48				8,35
Obergeschoss:							
Diele	1,10	x	2,28				2,51
Galerie	4,60	x	1,10				5,06
Kammer 1	1,28	x	2,28				2,92
	+ 1,00	x	2,28 x ½				1,14
Kammer 2	1,28	x	2,35				3,01
	+ 1,00	x	2,35 x ½				1,18
WC	1,28	x	1,01				1,29
	+ 0,50	x	1,01 x ½				0,25
Kammer 3	1,28	x	2,28				2,92
	+ 1,00	x	2,28 x ½				1,14
Grundflächensumme bei Fertigmaß							62,69
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							1,88
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							
Anrechenbare Wohnfläche							60,81
Wohnfläche g e r u n d e t							61,00

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 360/4: Wochenendhaus (Kellergeschoß)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m^2	TF m^2
				HNF m^2	NNF m^2		
Flur	6,00	x	0,885				
Abstellraum	2,01	x	2,365		4,75	5,31	
Keller 1	2,525	x	3,03		7,65		
Keller 2	2,525	x	2,51		6,34		
Keller 3	2,01	x	1,765		3,55		
Keller 4	2,01	x	3,00		6,03		
Heizraum	3,07	x	1,885				5,79
Öllagerraum	2,635	x	1,885				4,97
Summe					28,32	5,31	10,76
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				44,39 m²/rd. 44,00 m²			

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 360/4: Wochenendhaus						
Gebäudeteil	m x m		Grundriss ebene			
	KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²	
Kellergeschoss	8,59 x 6,19 + 2,365 x 2,79 + 1,25 x 2,49	53,17 6,60 3,11				
Erdgeschoss	8,64 x 6,24	53,91				
Ober-/Dachgesch.	8,64 x 6,24		53,91			
Summe	62,88	53,91	53,91			
<i>Brutto-Grundfläche (insgesamt)</i>				<i>170,70 m²/rd. 171,00 m²</i>		

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 360/4: Wochenendhaus						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³
Kellergeschoss	8,59 + 2,365 + 1,25	x x x	6,19 2,79 2,49	x x x	2,65 2,65 2,65	140,91 17,49 5,76
Erdgeschoss	8,64	x	6,24	x	2,50	134,78
Ober-/Dachgeschoss	8,64 + 8,64 + 8,64 + 8,64	x x x x	6,24 2,55 2,55 3,64	x x x x	1,10 0,40 1,45 x ½ 1,85 x ½	59,30 8,81 15,97 29,09
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						412,11
Brutto-Rauminhalt gerundet						412,00

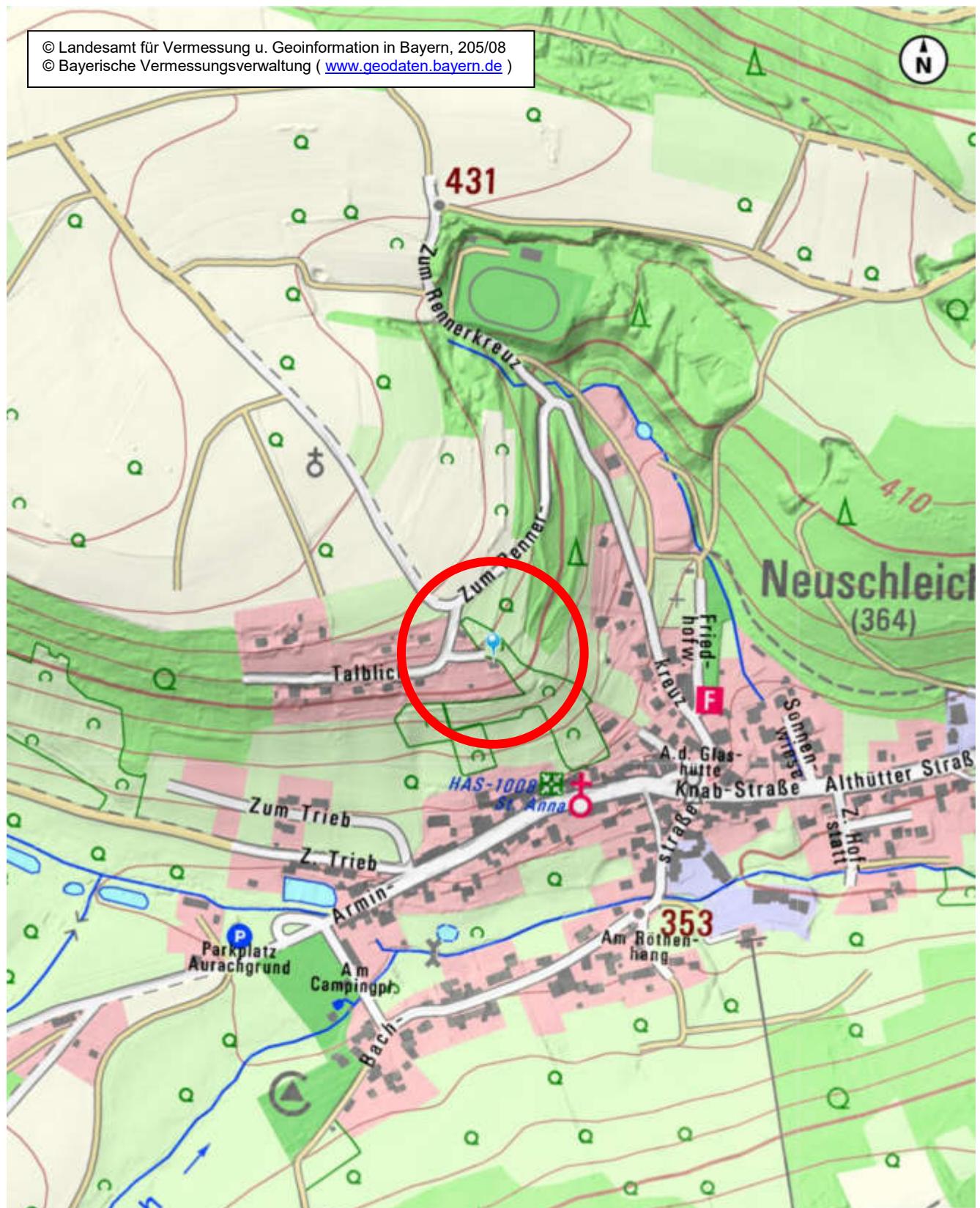
9.5 Straßenkarte



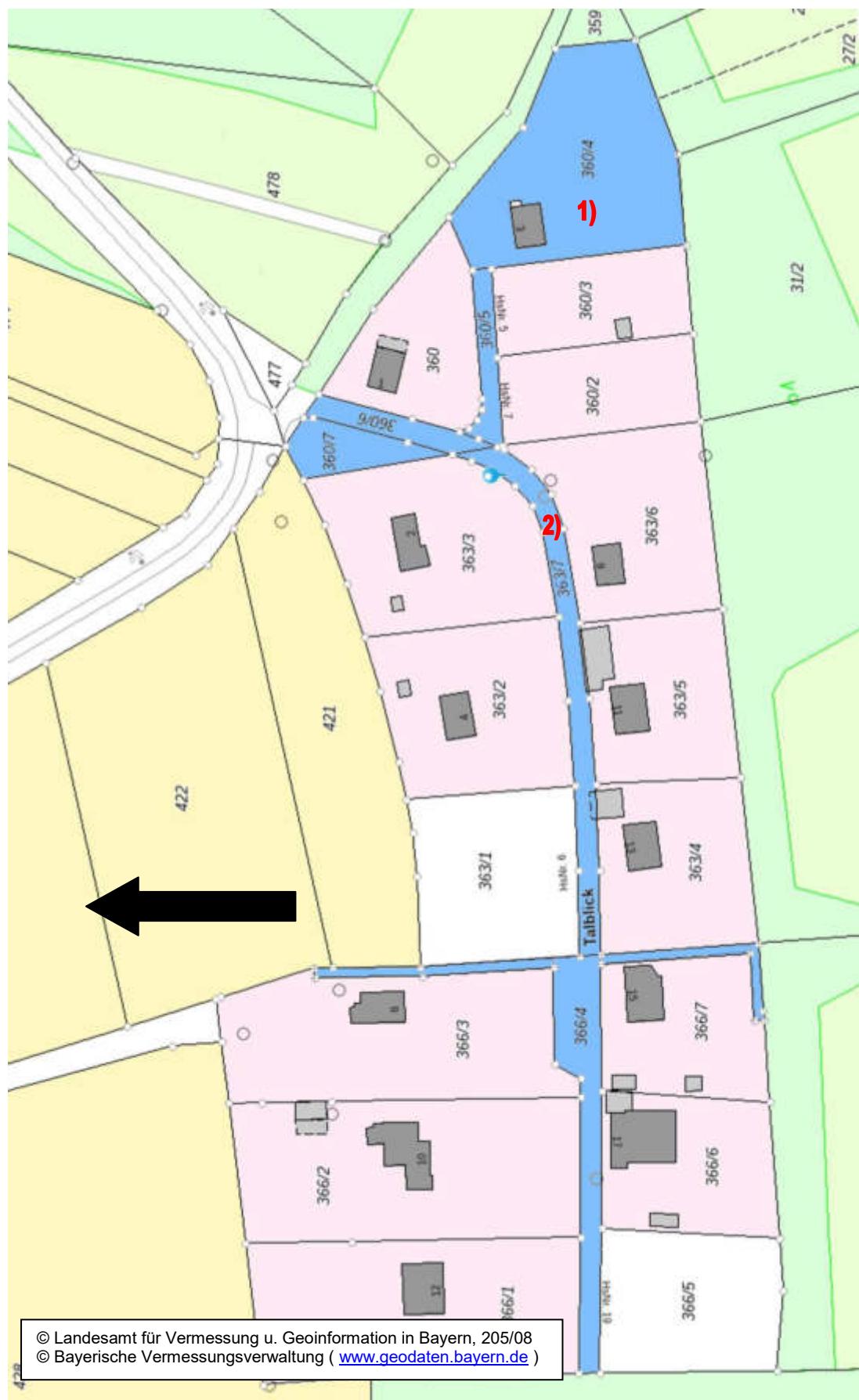
9.6 Luftbild



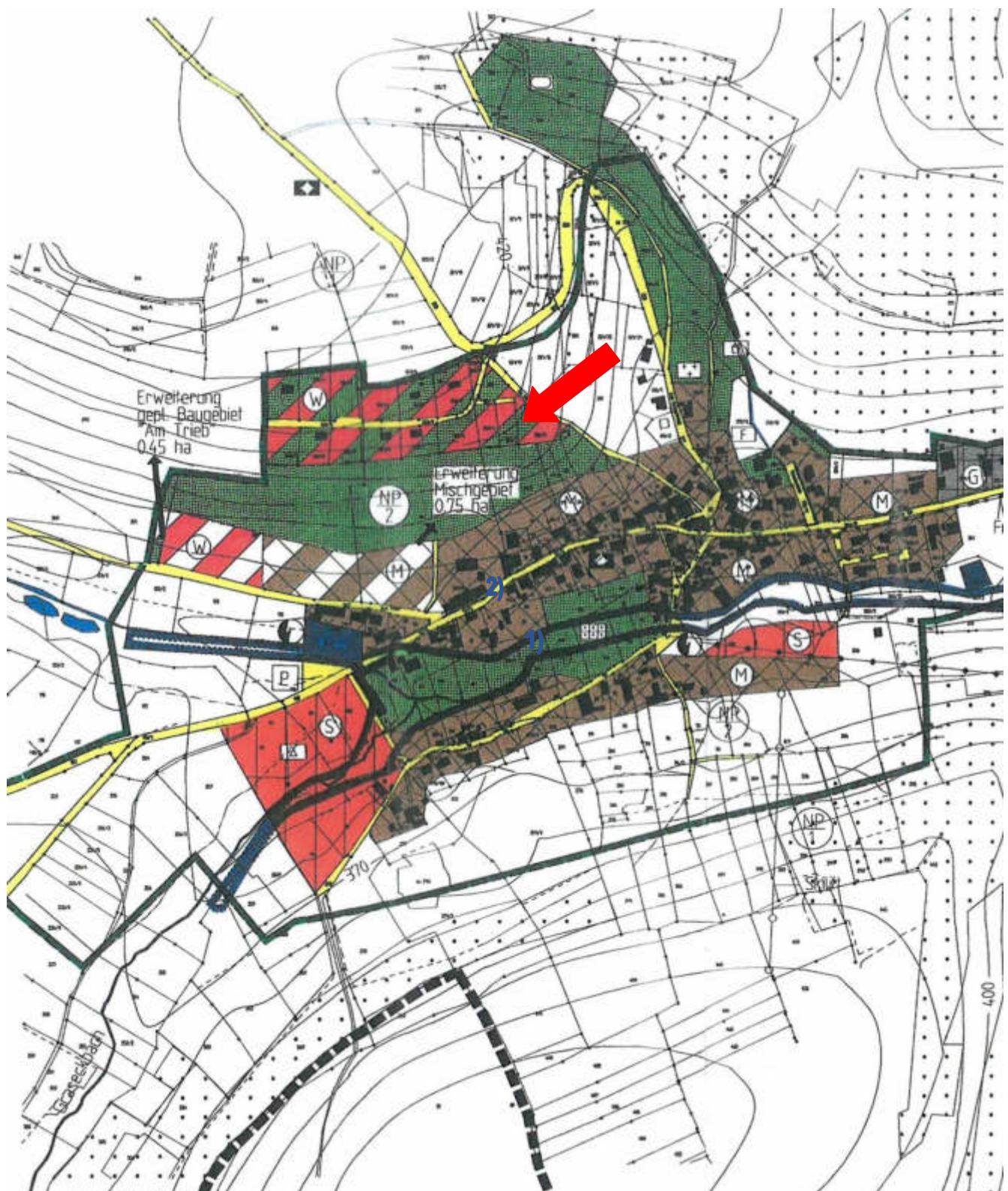
9.7 Ortsplan



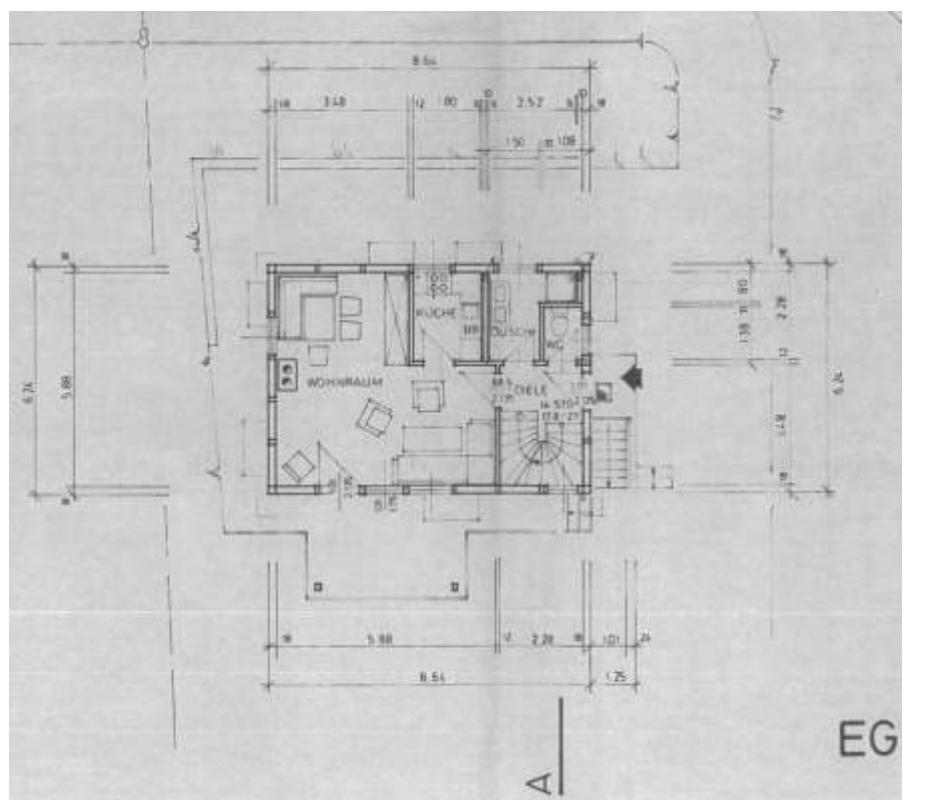
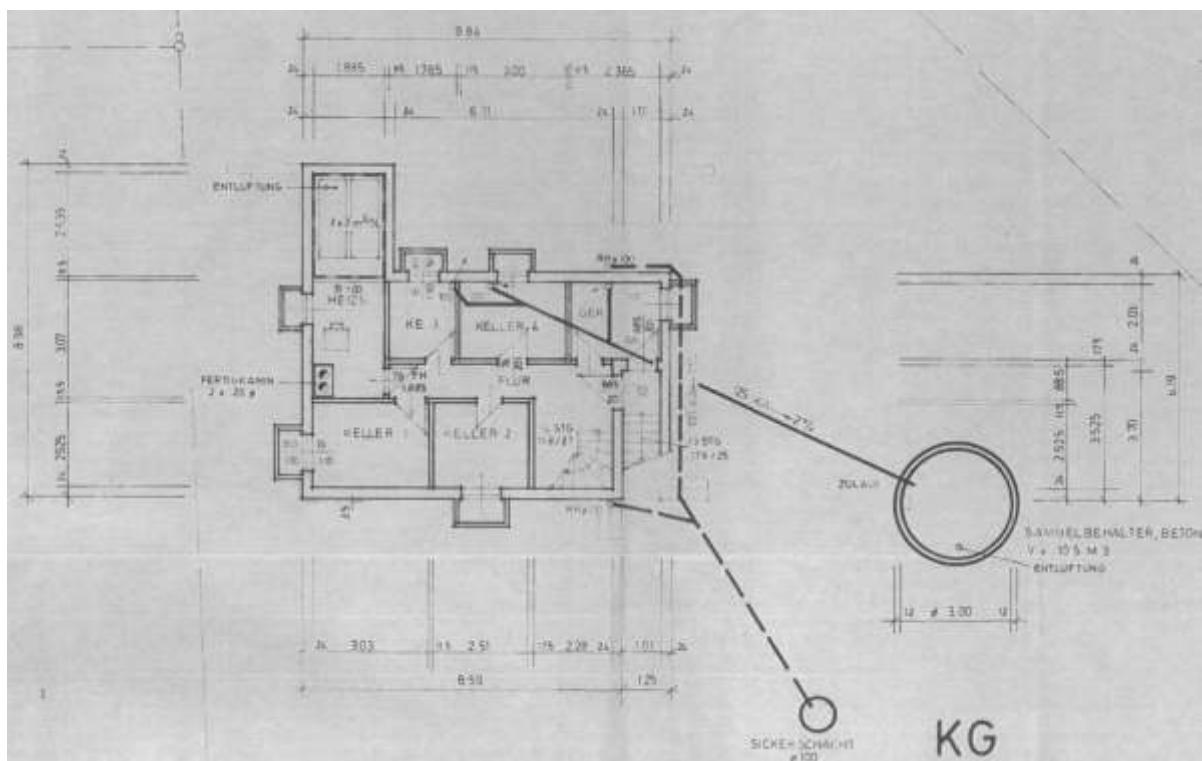
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



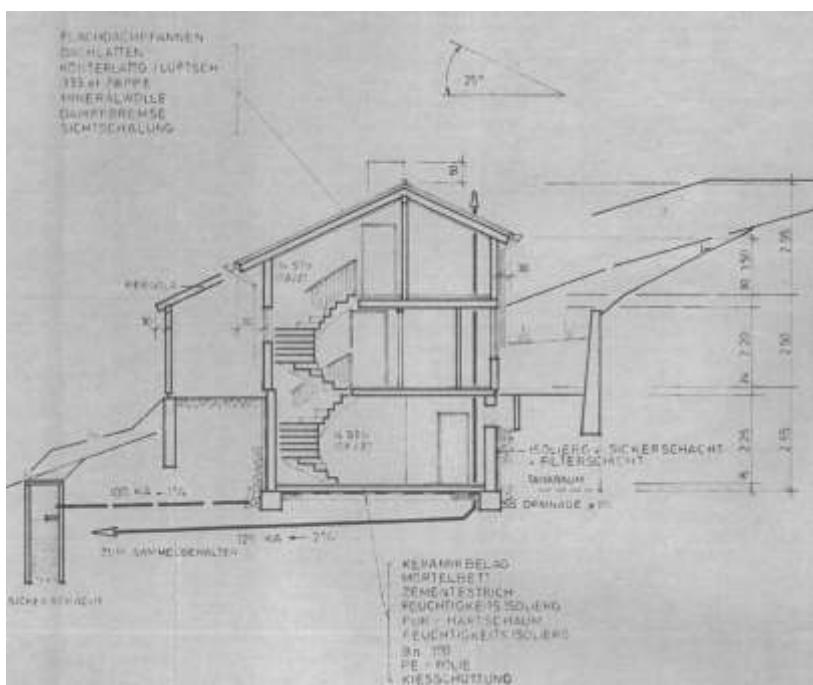
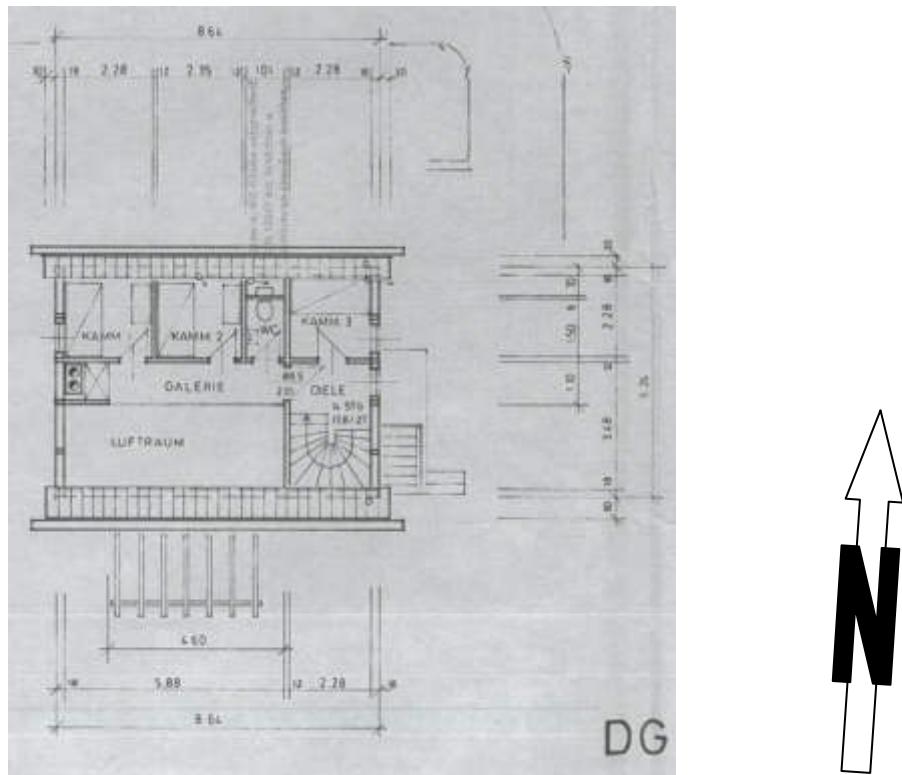
9.9 Flächennutzungsplan



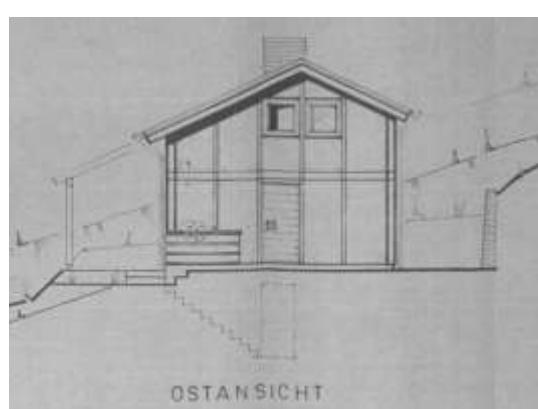
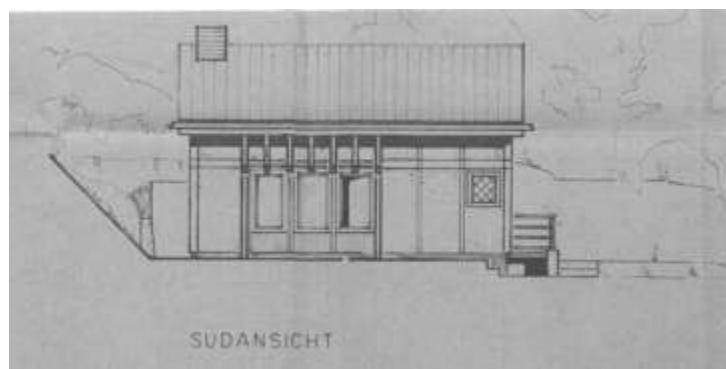
9.10 Eingabepläne M 1 : 200: 1) Fl. Nr. 360/4 (Grundriss Keller- u. Erdgeschoss)



(Grundriss Ober-/Dachgeschoss u. Querschnitt)



(Ansichten)



9.11 Lichtbilder (vom 07.09.2024)







2) Fl. Nr. 360/6 u. 360/7 (von Nordosten nach Südwesten)



2) Fl. Nr. 363/7 (von Nordosten nach Südwesten)



9.12 Darstellung Belastung Abt. II/1 (Blattstelle 657)

II.

Miteigentümervereinbarung

1. Benutzungsregelung

Die Miteigentümer der obenbezeichneten Grundstücke vereinbaren hiermit folgende Benutzungsregelung:

Die genannten Grundstücke stellen einen privaten Eigentümerweg dar. Dieser wird von sämtlichen Miteigentümern, Familienangehörigen und deren Besuchern gemeinsam zum Gehen und Fahren in seiner gesamten Breite benutzt, um von der öffentlichen Straße zu den betreffenden Grundstücken der Miteigentümer zu gelangen. Ein Halten auf dem betreffenden Weg ist zulässig, soweit dadurch das Gehen und Fahren der übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigt wird. Ein Parken auf dem betreffenden Weg ist nicht zulässig. Ein Entgelt für die Benutzung des Weges zum Gehen und Fahren kann nicht verlangt werden. Ebenso ist die Einräumung der nachstehenden Dienstbarkeit unentgeltlich.

Eine Streu- und Kehrpflicht des Weges entfällt. Jeder Miteigentümer benutzt diesen Weg auf eigene Gefahr. Jeder Miteigentümer verpflichtet sich hiermit im Innenverhältnis alle übrigen Miteigentümer von Anprüchen geschädigter Personen freizustellen, wenn diese geschädigten Personen entweder Familienangehörige des betreffenden Miteigentümers sind oder bei dem betreffenden Miteigentümer zu Besuch sind. Der

Notar hat angeregt, zur Absicherung der verbleibenden Risiken eine Versicherung abzuschließen, gleichwohl wurde hierauf verzichtet. Die Vertragsteile wissen, daß diese Vereinbarung nur im Innenverhältnis der Vertragsteile wirkt, die Haftung im Außenverhältnis jedoch zum Teil unberührt läßt.

Die Miteigentümer lassen unter Einschaltung der zuständigen Verwaltungsbehörde am Beginn und am Ende der Wegegrundstücke ein Verkehrsschild anbringen mit der Aufschrift: "Privatweg (Privatgrundstück ?), Durchgang verboten, Zu widerhandlung auf eigene Gefahr", um Haftungsansprüche Dritter auszuschließen.

Erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen werden nach Zustimmung von mindestens sieben Berechtigten von sechzehn Miteigentumsanteilen durchgeführt. In diesem Fall haben sich alle Miteigentümer an diesen Kosten entsprechend ihrem Anteil zu beteiligen.

Außerdem verpflichtet sich hiermit jeder Miteigentümer zugunsten der übrigen Miteigentümer, den heute erworbenen 1/16 Miteigentumsanteil nicht an fremde Personen zu veräußern, es sei denn, das betreffende Wochenendhausgrundstück wird an diese fremde Person mitveräußert. Gleichfalls verpflichtet sich jeder Miteigentümer, bei Verkauf des Wochenendhausgrundstücks den heute erworbenen 1/16 Miteigentumsanteil mitzuveräußern. Die Vertragsteile wissen, daß diese Vereinbarung im Grundbuch nicht mit Wirkung gegen dritte Personen eingetragen werden kann. Auf eine

Absicherung wie beispielsweise die Vereinbarung einer Vertragsstrafe wird verzichtet.

Die gemeinschaftlichen Kosten des Grundstücks werden von jedem Miteigentümer entsprechend seinem heute erworbenen Bruchteil getragen. Ausgenommen hiervon sind Schäden, für die ein Miteigentümer alleine verantwortlich ist. Diese trägt der Miteigentümer alleine.

Die von den sechzehn Eigentümern übernommene gemeinsame Unterhaltungspflicht erstreckt sich nicht auf Wiederherstellungsmaßnahmen, die durch eine Beeinträchtigung des Weges bzw. des Wendeplatzes durch ein Befahren mit Lastkraftwagen, Baumaschinen oder ähnlich schweren Fahrzeugen notwendig werden. Treten durch eine solche Benutzung des Weges Schäden ein, so trifft den jeweiligen Verursacher die Pflicht zur Beseitigung der Schäden und Wiederherstellung.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend.

Jeder Miteigentümer verpflichtet sich hiermit mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der jeweiligen Miteigentumsanteile zugunsten des Eigentümers der nachgenannten sechzehn Wochenendgrundstücken je der Gemarkung Neuschleichach. Letztere sind Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB.

Nachstehend werden jeweils die derzeitigen Eigentümer der betreffenden sechzehn Wochenendgrundstücke bezeichnet:

2. Grunddienstbarkeit:

Zur Sicherung des oben eingeräumten Geh- und Fahrtrechtes bestellen hiermit sämtliche vorgenannten Miteigentümer des Privatweges mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der jeweiligen 1/16 Miteigentumsanteile zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der sämtlichen sechzehn aufgeführten Wochenendgrundstücke die Eintragung einer Grunddienstbarkeit als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB an den vereinigten Grundstücken, wie sie in Abschnitt I dieser Urkunde bezeichnet sind.

3. Verbot der Aufhebung der Gemeinschaft

Die Miteigentümer des Privatweges schließen hiermit das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer aus.

4. Eintragung im Grundbuch

Die vorgenannten Miteigentümervereinbarungen sollen untereinander grundbuchmäßig abgesichert werden.

Jeder Miteigentümer bewilligt und alle Miteigentümer beantragen

als Belastung eines jeden Miteigentumsanteils zugunsten der anderen Miteigentümer in das Grundbuch einzutragen:

- a) Die Benützung des Grundstücks ist geregelt.
- b) Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist auf Dauer ausgeschlossen.

Weiter wird bewilligt und beantragt, die oben bestellte Grunddienstbarkeit einzutragen.

9.13 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