

Üchtelhausen/Zell, 26.09.2024

Gutachten W 03/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

2 K 29/24

Stichtag/Qualitätsstichtag	18.09.2024 (Datum der II. Ortsbegehung)
-----------------------------------	--

Stadt/Gemeinde

97204 Höchberg

Ortsteil/Straße

- 1) Fl. Nr. 684/31: Albrecht-Dürer-Straße 86
- 2) Fl. Nr. 684/90: An der Albrecht-Dürer-Straße
- 3) Fl. Nr. 684/82: Am Hexenbruch
- 4) Fl. Nr. 684/34: Am Hexenbruch

Gebäude/Bebauung

- 1) Fl. Nr. 684/31: Einfamilien-Reihenmittelhaus
- 2) Fl. Nr. 684/90: PKW-Garage (Fertigteil-Reihengarage)
- 3) Fl. Nr. 684/82: unbebaut (1/18 Anteil am Garagenhof)
- 4) Fl. Nr. 684/34: unbebaut (1/5 Anteil am Mülltonnenstellplatz)



Umfang des Gutachtens: 72 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen				
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4		
2.0 Gegenstand der Wertermittlung				
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4 – 5	7.4 Sachwert	Seite(n) 40
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	5 – 7	7.4.1 – 7.4.2 Sachwertberechnung	Seite(n) 40 – 43
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7		
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	7 – 8	7.5 Ertragswert	Seite(n) 43
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	8 – 10	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 43
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	10	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 43 – 44
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 13	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n) 44
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 15	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 44 – 45
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 45
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	17	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 45
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 19	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 46 – 47
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	19 – 20	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 47
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 47 – 48
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 48
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	20 – 21	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 48
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	21	7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger	Seite(n) 48
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	21 – 22	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 48
			7.6.1 – 7.6.2 Ertragswertberechnung	Seite(n) 49 – 50
4.0 Gebäudebeschreibung			8.0 Verkehrswert	
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 50
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23 – 24	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 50 – 51
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 51
5.0 Baubeschreibung			8.4 Marktanpassung	Seite(n) 51
5.1 Bauweise	Seite(n)	24 – 25	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 51
5.2 Baujahre	Seite(n)	25		
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	25	9.0 Anlagen	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	25 – 29	9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 52
			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n) 52 – 53
6.0 Bautechnische Bewertung			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 53
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	29 – 31	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 53 – 54
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	31 – 32	9.5 Straßenkarte	Seite(n) 55
			9.6 Luftbild	Seite(n) 56
7.0 Wertermittlung			9.7 Ortsplan	Seite(n) 57
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	32	9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n) 58
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	32	9.9 Eingabepläne M 1 : 100	Seite(n) 59 – 63
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	32	9.10 Lichtbilder: 11 Stück (vom 18.09.2024)	Seite(n) 64 – 69
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	32	9.11 Darstellung Belastung Abt. II	Seite(n) 70 – 71
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	32	9.12 Literaturverzeichnis	Seite(n) 72
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	32 – 33		
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	33		
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	33		
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	33		
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	34		
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	34 – 35		
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	35		
7.3 Sachwert	Seite(n)	35		
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	35		
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	36		
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	36		
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	36		
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	36		
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	37		
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	37		
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	37 – 38		
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	38		
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	38		
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	38 – 39		
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	39		
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	39		

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 684/31, Albrecht-Dürer-Straße 86 2) Fl. Nr. 684/90, An der Albrecht-Dürer-Straße 3) Fl. Nr. 684/82, Am Hexenbruch 4) Fl. Nr. 684/34, Am Hexenbruch	
Gemarkung	97204 Höchberg	
Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 684/31 2) Fl. Nr. 684/90 3) Fl. Nr. 684/82 4) Fl. Nr. 684/34	: Einfamilien-Reihenmittelhaus : PKW-Fertigteilgarage : Garagenhof (1/18 Anteil) : Mülltonnenplatz (1/5 Anteil)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 51	
Verkehrswert	1) Fl. Nr. 684/31 2) Fl. Nr. 684/90 3) Fl. Nr. 684/82 4) Fl. Nr. 684/34	: 286.000.- € : 11.000.- € : 6.000.- € (des 1/18 Anteils) : 600.- € (des 1/5 Anteils)
Mieter/Pächter	1) Fl. Nr. 684/31 2) Fl. Nr. 684/90 3) Fl. Nr. 684/82 4) Fl. Nr. 684/34	: : : : } Vermietet (Mieter sh. Anschreiben)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----	
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----	
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar	

Ansprechpartner

Markt Höchberg (Zentrale)		Tel: 0931/497070
Markt Höchberg (Bauverwaltung)		Tel: 0931/497070
Markt Höchberg (Beiträge)		Tel: 0931/497070
Landratsamt Würzburg (Gutachterausschuss)	Herr Scheiner	Tel: 0931/8003347
Landratsamt Würzburg (Bauverwaltung)	Frau Schnabel	Tel: 0931/8003854
Landratsamt Würzburg (Technik)	Frau Becker	Tel: 0931/8003381
Landratsamt Würzburg (Altlastenkataster)	Frau Lesch	Tel: 0931/8003725
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931/39060
Amtsgericht Würzburg (Grundbuchamt)		Tel: 0931/3812022
Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0931/3812306

Hilfreiche Links

www.hoechberg.de
www.wikipedia.org/wiki/hoechberg
www.landkreis-wuerzburg.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Abteilung für Zwangsversteigerungs- u. Zwangsverwaltungssachen- Ottostraße 5 97070 Würzburg
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsversteigerungs- u. Zwangsver- waltungssachen), mit Schreiben vom 03.07.2024 unter dem Geschäftszeichen 2 K 29/24 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen Flur- stücke 684/31 (bebaut mit Einfamilien-Reihenmittel- haus), 684/90 (bebaut mit PKW-Reihenmittelgarage), 684/82 (1/18 Miteigentumsanteil am Garagenhof) und 864/34 (1/5 Miteigentumsanteil am Mülltonnenstell- platz) in der Albrecht-Dürer-Straße 86 bzw. Nähe Albrecht-Dürer-Straße und Am Hexenbruch, der Ge- markung 97204 Höchberg
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	18.09.2024 (Datum der II. Ortsbesichtigung)
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Die Bewertungsgrundstücke wurden zunächst am Mittwoch, 11. September 2024 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt Alle am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 29.08.2024 ordnungsgemäß über diesen Be- sichtigungstermin informiert. Eine Kommunikation mit dem Mieter gelang zunächst jedoch nicht, d.h. am 11.09.2024 wurde zunächst keine Innenbesichtigung ermöglicht Aus diesem Grund, wurde ein weiterer Ortstermin für Mittwoch 18.09.2024, 16.30 Uhr anberaumt. Zu diesem Zeitpunkt wurde dann eine Innenbesichtigung durch die Mieter ermöglicht Die Besichtigung aller Räume der Anwesen wurde durch vor genannte Personen ermöglicht Die Ortsbesichtigung endete um ca. 17.15 Uhr
- Zur Wertermittlung ver- wendete (amtliche) Unter- lagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be- schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Würzburg) im Maßstab 1 : 1000 vom 16.07.2024
 - Grundbuchauszug (Würzburg für Estenfeld, Blattstelle 5164), amtlicher Ausdruck vom 02.05.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Bauakte mit Eingabeplänen u. Baubescheid (Neubau eines Einfamilienwohnhauses Typ 110), der Fa. Wohnbau Nürnberg GmbH & Co, Zweigniederlassung Würzburg, vom 24.04.1970 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 16.06.1970, Genehmigungsnummer 74.13.70) aus dem Besitz des Marktes Höchberg
 - Bauakte mit Eingabeplänen u. Baubescheid (Tekturplan über die Erstellung eines zusätzlichen Hauseingangs im Kellergeschoss mit Zugangstreppe), der Fa. Wohnbau Nürnberg GmbH & Co, Zweigniederlassung Würzburg, vom 03.10.1971 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 02.12.1971, Genehmigungsnummer 74.13.70) aus dem Besitz des Marktes Höchberg
 - Urkunde aus der Grundakte (Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten) des Notariats Dr. Hitzelberg, Würzburg, vom 21.02.1969 aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
 - Bebauungsplan „Hexenbruch“ der Gemeinde Höchberg, Urplan Nr. B-22.01-15 vom 29.09.1970 aus dem Besitz des Marktes Höchberg
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg
 - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Würzburg vom 23.07.2024
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 200 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Würzburg (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Marktgemeinde Höchberg (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Würzburg

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

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

- Gemeindeteil/Straße

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| 1) Fl. Nr. 684/31 | Albrecht-Dürer-Straße 86 |
| 2) Fl. Nr. 684/90 | An der Albrecht-Dürer-Straße |
| 3) Fl. Nr. 684/82 | Am Hexenbruch |
| 4) Fl. Nr. 684/34 | Am Hexenbruch |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|----------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Würzburg |
| - Grundbuchamt | Würzburg |
| - Grundbuch von | Höchberg |
| - Blattstelle | 5164 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Lfd. Nr. der Grundstücke | 1, 2, 3/zu 2 u. 9/zu 1 |
| - Flurstücks- Nr. | 1) Fl. Nr. 684/31
2) Fl. Nr. 684/90
3) Fl. Nr. 684/82
4) Fl. Nr. 684/34 |
| - Wirtschaftsart u. Lage | |
| 1) Fl. Nr. 684/31 | Albrecht-Dürer-Straße 86, Wohnhaus, Hofraum, Garten |
| 2) Fl. Nr. 684/90 | An der Albrecht-Dürer-Straße, Garage |
| 3) Fl. Nr. 684/82 | Am Hexenbruch, Hofraum |
| 4) Fl. Nr. 684/34 | Am Hexenbruch, Betriebsfläche |
| - Grundstücksgröße | |
| 1) Fl. Nr. 684/31 | 171 m ² |
| 2) Fl. Nr. 684/90 | 14 m ² |
| 3) Fl. Nr. 684/82 | 158 m ² |
| 4) Fl. Nr. 684/34 | 3 m ² |
| - Mit dem Eigentum verbundene Rechte | |
| 1) Fl. Nr. 684/31 | keine feststellbar |
| 2) Fl. Nr. 684/90 | keine feststellbar |
| 3) Fl. Nr. 684/82 | 1/18 Miteigentumsanteil |
| 4) Fl. Nr. 684/34 | 1/5 Miteigentumsanteil |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|--|---|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 4.1, 4.2, 4.3 u. 4.4 |
| - Eigentümer | sh. Grundbuch |
| - Lfd. Nrn. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 684/31), 2 (= Fl. Nr. 684/90) 3 zu 2 (= Fl. Nr. 684/82) u. 9/zu 2 (= Fl. Nr. 684/34) |

- | | |
|----------------------------|--|
| - Grundlage der Eintragung | Erbschein vom 14.05.2021 Az: 7 VI 304/21 Amtsgericht Essen-Steele; eingetragen am 27.05.2021 |
| - Eigentumsverhältnisse | in Erbengemeinschaft |

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

- | | |
|---|--|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1 u. 2 |
| - Lfd. Nr. der Betroffenen
Grundstücke im
Bestandsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 684/31) u. 2 (= Fl. Nr. 684/90) |
| - Lasten u. Beschränkungen | <div>1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Firma Wohnbau Nürnberg GmbH & Co.; Zweigniederlassung Würzburg mit dem Sitz in Würzburg, bestehend in den Verboten:
<div>a) lärmenden oder sonst belästigenden Geschäfts- oder Gewerbebetrieb zu betreiben
b) Gestaltung der Gebäude und Fassadenbild zu verändern
c) auf Errichtung von Abzäunungen und dem Gebot, Gartentrennwände nur einheitlich zu errichten. Gemäß Bewilligung vom 21. Februar 1969 im Gleichrang mit der Last Abt. II Nr. 2 eingetragen am 24. März 1969 und von Band 110 Bl. 5065 hierher übertragen am 25. März 1971</div>
2 Reallast, bestehend in der Unterhaltungsverpflichtung der der Eigentümergemeinschaft dienenden gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen für die Firma Wohnbau Nürnberg GmbH & Co., Zweigniederlassung Würzburg mit Sitz in Würzburg. Gemäß Bewilligung vom 21. Februar 1969 im Gleichrang mit der Last Abt. II Nr. 1 eingetragen am 24. März 1969 und von Band 110 Bl. 5065 hierher übertragen am 25. März 1971</div> |
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1, 2, 3/zu 2 u. 9/zu 1 |
| - Lfd. Nr. der Betroffenen
Grundstücke im
Bestandsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 684/31), 2 (= Fl. Nr. 684/90) 3 zu 2 (= Fl. Nr. 684/82) u. 9/zu 2 (= Fl. Nr. 684/34) |
| - Lasten u. Beschränkungen | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AZ: 2 K 29/24); eingetragen am 02.05.2024 |

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

- | | |
|-------------|--|
| - Anmerkung | Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt |
|-------------|--|

Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

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

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

Neben der bereits erwähnten Universitätsstadt Würzburg mit rd. 128.000 Einwohnern sind weitere größere Städte in der Nähe z.B. das Oberzentrum Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 44 km Entfernung), die Stadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten (ca. 24 km Entfernung), die Stadt Ochsenfurt (ca. 11.000 Einwohner) im Südosten (ca. 23 km Entfernung) sowie die Stadt Marktheidenfeld (ca. 11.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 26 km Entfernung)

Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit rd. 776.000 Einwohnern befindet sich in ca. 109 km Entfernung

- Gemeindeteile

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

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Marktgemeinde Höchberg beträgt die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Höchberg rd. 9.600 (Stand 31.12.2023)

- Gemeindefläche

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

- Einwohnerdichte

Ca. 1.272 Einwohner je Quadratkilometer

- | | |
|----------------------------------|---|
| <p>- <i>Höhenlage ü. NN.</i></p> | Markt Höchberg ca. 280 m ü. NN im Mittel (katholische Kirche), Höhenlage der Bewertungsgrundstücke ca. zwischen 312 und 313 m ü. NN. (Flurstück 684/31), ca. 313 m ü. NN. im Mittel (Flurstück 684/90), ca. zwischen 313 und 314 m ü. NN. (Flurstück 684/82) und ca. 313 m ü. NN. im Mittel (Flurstück 684/34) |
| <p>- <i>Bundesland</i></p> | Freistaat Bayern |
| <p>- <i>Regierungsbezirk</i></p> | Unterfranken |
| <p>- <i>Landeshauptstadt</i></p> | München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 258 km Entfernung) |

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- | | |
|------------------------------------|--|
| <p>- <i>Innerörtliche Lage</i></p> | <p>Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Ortbereich Hexenbruch, praktisch unmittelbar an der Gemarkungsgrenze Höchberg/Würzburg (durch „Allee-
weg“ getrennt), am nordöstlichen Ortsrand von Höchberg, quasi unmittelbar an der Albrecht-Dürer-Straße</p> |
| <p>- <i>Wohnlage</i></p> | <p>Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen</p> <p>Die gute Wohnlage ist gekennzeichnet durch ein ruhiges Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise in Höhen- u. Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung</p> <p>Dazu gehören auch die Gebiete mit größeren Wohnobjekten bei starker Durchgrünung und Aussichtslage, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zum Zentrum</p> <p>Insgesamt angenehme durchaus bevorzugte Wohnlage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet, jedoch auch sehr beliebtem Wohn-Vorort von Würzburg mit hervorragenden infrastrukturellen Einrichtungen</p> <p>Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Höchberg beträgt im Mittel ca. 2 km, zum Stadtzentrum von Würzburg ca. 6,00 km</p> <p>Weiterer Standortvorteil dieser Immobilie ist die bereits erwähnte Nähe zur Stadt Würzburg (Stadtteil Zellerau im Osten an die Marktgemeinde Höchberg angrenzend), sowie die gute Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 3 und 81 (über Bundesstraße 8 und 27)</p> |
| <p>- <i>Geschäftslage</i></p> | <p>Keine qualifizierte bzw. klassifizierte Geschäftslage bzw. Lage innerhalb von (allgemeinem) Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. störende gewerbliche Nutzung nicht möglich (Büro, Praxis usw. jedoch prinzipiell vorstellbar), Bewertungsgrundstücke jedoch eher abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ohnehin ungeeignet</p> |

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Die Marktgemeinde Höchberg hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 8

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

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

- Flughäfen

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 26 km Entfernung)

Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2.000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist lediglich für Flugzeuge bis zu 14 Tonnen höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausrüstung geeignet

Sportflieger können zudem auf dem ca. 5 km entfernten gelegenen Sonderlandeplatz Hettstadt oder dem Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm (ca. 9 km Entfernung) starten und landen

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

- Bahnhöfe

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

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

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

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

Des Weiteren ist der ca. 8 km entfernt gelegene Bahnhof Würzburg-Zell neben dem Haltepunkt Würzburg-Süd und dem Hauptbahnhof der dritte noch aktive Personen-Bahnhof der Deutschen Bahn im Würzburger Stadtgebiet

- Omnibusverbindungen

Die Marktgemeinde Höchberg ist durch den Linienverkehr des VVM (Verkehrsunternehmensverbund Mainfranken GmbH) rel. gut an die umliegenden Städte (insbesondere die Stadt Würzburg) und Gemeinden sowie das Umland angebunden

Am Ort bestehen mehrere Zusteigemöglichkeiten zu den Hauptlinien 17 (Würzburg - Höchberg) und 18 (Würzburg - Höchberg Hexenbruch)

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zu den Linien 17 u. 18 ist die Haltestelle „Hexenbruch“ (in fußläufiger Entfernung)

Ab der nahe gelegenen Stadt Würzburg bzw. dem Stadtteil Zellerau besteht zudem die Zusteigemöglichkeit zu den städtischen Straßenbahnlinien 2 (Hauptbahnhof - Zellerau) und 4 (Sanderau - Zellerau)

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

In unmittelbarer Nähe praktisch ausschließlich Reihenhäuser und Reihengaragen, weiter nördlich Waldfläche, weiter südöstlich Mehrfamilienwohnhäuser, weiter nordwestlich kleiner Parkplatz (für Autos und Motorräder) mit Kinderspielfeld und E-Ladestation

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Die Marktgemeinde Höchberg verfügt über insgesamt fünf Kinderbetreuungseinrichtungen unter unterschiedlicher Trägerschaft (Kindergarten/Kindergrube Mariä Geburt, Kinderwelt St. Norbert am Hexenbruch, Kindergarten St. Matthäus, integrativer Kindergarten/ Kindergrube im Wiesengrund und Kindergrube Pus-teblume)

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

Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen (christliche Erziehung, Walldorf- u. Montessori-Pädagogik usw.) sind im Stadtgebiet der nahe gelegenen Stadt Würzburg vorhanden

- Schulische Einrichtungen

Die Marktgemeinde Höchberg verfügt sowohl über eine Grundschule mit den Klassen eins bis vier als auch über eine Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn

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

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

- Weiterführende Schulen

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

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

- Einkaufsmöglichkeiten

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

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

	Weitere hervorragende Einkaufsmöglichkeiten aller denkbaren Warengruppen sind ergänzend im nahe gelegenen Würzburg gegeben Die Entfernung zum eigentlichen Geschäftszentrum bzw. der Innenstadt von Würzburg (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, der Domstraße, dem Kürschnerhof sowie der Schönbornstraße usw.) beträgt zwischen sechs und acht Kilometer
- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten	Die Marktgemeinde Höchberg bietet ihren Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Betätigung und aktiven Freizeitgestaltung Dies ist u.a. gewährleistet durch das Hallen- und Freibad mit Saunanlage (Mainlandbad) und angegliederter Minigolfanlage, den verschiedenen Sportplätzen mit Fußballfeldern, Tennisplätzen und Kunststoffbahnen, dem Waldsportplatz, dem Steinbruch mit Mountainbike-Trails, dem Fitnessstudio im Gewerbegebiet „Matzenhecke“, den zahlreichen gastronomischen Einrichtungen sowie verschiedenen Wandermöglichkeiten (z.B. zur nahe gelegenen Frankenburg, dem nahe gelegenen Steinbachtal usw.) Als Sehenswürdigkeiten der Marktgemeinde Höchberg gelten insbesondere die Brunnenanlage im Altort, die katholische Pfarrkirche Mariä Geburt, der Kreuzweg an der alten Würzburger Straße, die alte Präbarandenschule, das Geburtshaus von Leopold Sonnemann und der ehemalige jüdische Friedhof Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet die nahe gelegene Stadt Würzburg (z.B. neues Freizeitbad Nautiland, Dalenberg-Freibad, Golfclub, Sportflugplatz usw.). Erwähnenswert sind dort auch die zahlreichen öffentlichen Parks u. Grünanlagen (z.B. der Hofgarten der Residenz, der japanische Garten an der Teufelsschanze, der Fürstengarten der Festung Marienberg usw.) sowie die zahlreichen kulturellen Einrichtungen (z.B. das Mainfranken-Theater, der Kulturspeicher, das Boulevardtheater „Cambinsky“, das Experimentaltheater am Neunerplatz usw.) sowie verschiedene Museen u. Galerien (z.B. das Kunst- u. Kirchenmuseum am Dom, das Fürstenbaumuseum, das Mainfränkische Museum auf der Festung Marienberg, das Kunstschild „Arte Noha“, die Röntgen-Gedächtnisstätte usw.) Als bekannteste Sehenswürdigkeiten u. Wahrzeichen der Stadt Würzburg gelten die Festung Marienberg, die Residenz mit dem Hofgarten, das Käppele, die alte Mainbrücke mit den Statuen der Frankenaposteln, sowie zahlreiche weitere Kultur- u. Baudenkmäler
- Vereinsleben	Das Vereinsleben in der Marktgemeinde Höchberg kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

	Das Vereinsregister der Marktgemeinde Höchberg weist insgesamt 79 Vereine und Interessengemeinschaften der unterschiedlichsten Art aus (z.B. kirchlicher, politischer u. kultureller Art)
- <i>Naherholungs- u. Naturschutzgebiete</i>	Die Marktgemeinde Höchberg ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete Die Naturparks Spessart, Odenwald, Taubertal usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar Die waldreiche und doch stadtnahe Umgebung, sowie die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken unterstreichen den hohen Freizeit- und Wohnwert der Marktgemeinde Höchberg
- <i>Medizinische Versorgung</i>	Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Marktgemeinde Höchberg ist durch sechs Allgemeinmediziner einen Augenarzt, einen Chirurgen, eine Frauenärztin, einen Hals-Nasen-Ohrenarzt, einen Hautarzt, einen Internisten, einen Kinderarzt, zwei Neurologen, einen Orthopäden, einen Urologen, vier Zahnärzte und einen Kieferorthopäden gewährleistet Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können ebenfalls in den örtlichen Apotheke erworben werden Ergänzend sind in der Marktgemeinde Höchberg die verschiedensten Therapeuten (fünf Heilpraktiker, acht Physiotherapeuten, zwei Logopäden, sieben Masseure) sowie eine Kleintierklinik niedergelassen Weitere praktizierende Ärzte (aller denkbaren Fachrichtungen) sowie Krankenhäuser u. Kliniken (u.a. Universitätskliniken) sind in der nahe gelegenen Stadt Würzburg vorhanden
- <i>Kirchen</i>	Die Bevölkerung der Marktgemeinde Höchberg ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg Am Ort sind sowohl zwei katholische Gotteshäuser (Mariä Geburt u. St. Norbert) als auch ein evangelisches Gotteshaus (St. Matthäus) vorhanden Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee usw.) sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Würzburg vorhanden Ebenso beherbergt die Stadt Würzburg eine jüdische Gemeinde mit rd. 1.100 Mitgliedern u. ist Hauptsitz der Glaubensgemeinschaft bzw. umstrittenen Sekte „Universelles Leben“

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Höchberg bzw. der des Landkreises Würzburg ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 74,50 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 23,70 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,80 % eine nur untergeordnete Rolle

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

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

Ein deutlich negativer Pendlersaldo von –1.315 bei rd. 2.256 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches bzw. eher schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Marktgemeinde Höchberg auf (ca. 941 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Würzburg beträgt im August 2024 rd. 3,00 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,90 %

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	350,00 %
b) Grundsteuer B	350,00 %
c) Gewerbesteuer	350,00 %

- Zentralitätsstufe

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

- Gebietskategorie

VDR (Verdichtungsraum)

- Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Würzburg beträgt **102,10**

	Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Würzburg verfügt im Mittel über 102,10 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft
- <i>Umsatzkennziffer</i>	Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100 Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt Die Umsatzkennziffer des Landkreises Würzburg beträgt 62,80, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 37,20 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
- <i>Zentralitätskennziffer</i>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region) Für den Landkreis Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von 61,51

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- <i>Straßenart</i>	Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße
- <i>Zufahrtsmöglichkeiten</i>	Die Bewertungsgrundstücke in der Albrecht-Dürer-Straße bzw. "Am Hexenbruch" sind über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“) Direkter Zugang zum Bewertungsgrundstück auf Flurstück 684/31 (Wohnhaus) jedoch nur über Verbindungsweg (reiner Fußweg mit Treppenabsätzen) zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Alleeweg möglich (Wohnhaus ca. 25 m von Albrecht-Dürer-Straße bzw. rd. 20 m von Alleeweg entfernt)

	Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich der Bewertungsgrundstücke 30 km/h (Zone 30)
- <i>Straßenausbau</i>	Die Straße im Bereich der Bewertungsobjekte bzw. in der Albrecht-Dürer-Straße sind voll ausgebaut Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (Verbindungswege zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Alleeweg reine Fußwege mit mehreren Treppenabsätzen und Kinderwagen/Fahrrad-Rampen) Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke, Treppenwege Beton-Blockstufen mit verzinkten Stahl-Handläufen In der Albrecht-Dürer-Straße selbst sind zudem (einseitig der Fahrbahn) Straßenlaternen in regelmäßigen Abständen installiert. Verbindungsweg zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Alleeweg hingegen ohne öffentliche Beleuchtung Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (inklusive der Gehwege) ca. 8,00 m bzw. im weiteren östlichen Verlauf (ca. 9,00 m). Mittlere Breite des Verbindungsweges zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Alleeweg ca. 2,50 m
- <i>Öffentliche Stellflächen</i>	Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich der Bewertungsgrundstücke kann grundsätzlich als gut eingestuft werden Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang des Gehweges vorhanden (einseitig der Fahrbahn in gekennzeichneten Flächen). Entlang der Südseite der Albrecht-Dürer-Straße besteht eingeschränktes Halteverbot Ein weiterer öffentlicher Parkplatz (u.a. mit E-Ladestation für zwei PKW und separatem Motorrad-Stellplatz) mit ca. 12 Stellätzen befindet sich ca. 100 m nordwestlich Die vorhandenen Stellflächen unterliegen keiner zeitlichen Beschränkung und sind im Übrigen kostenfrei Der Parkdruck muss jedoch als stark erhöht eingestuft werden (zumindest zum Zeitpunkt des Orts-termins)
- <i>Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen</i>	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Gas - Wasser - Telefon - Fernseh-Erdkabel - Breitband Erdkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause DSL mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Ent- sorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon - Fernseh-Erdkabel } nur 1) Fl. Nr. 684/31
- Zuwegungen innerhalb der Grundstücke	Alle Zuwegungen innerhalb der Grundstücke ausreichend befestigt (sh. Beschreibung der Außenanlagen)

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	
1) Fl. Nr. 684/31	Rechteckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
2) Fl. Nr. 684/90	Rechteckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
3) Fl. Nr. 684/82	Rechteckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
4) Fl. Nr. 684/34	Rechteckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- Straßenfrontlänge	
1) Fl. Nr. 684/31	----
2) Fl. Nr. 684/90	----
3) Fl. Nr. 684/82	Die Straßenfrontlänge zur Albrecht-Dürer-Straße beträgt rd. 6,50 m
4) Fl. Nr. 684/34	----
- Grundstücksbreite	
1) Fl. Nr. 684/31	Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 7,00 m
2) Fl. Nr. 684/90	Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 3,00 m
3) Fl. Nr. 684/82	Die mittlere Grundstücksbreite (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 6,50 m
4) Fl. Nr. 684/34	Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 1,50 m
- Grundstückstiefe	
1) Fl. Nr. 684/31	Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 24,50 m
2) Fl. Nr. 684/90	Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 5,00 m
3) Fl. Nr. 684/82	Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordosten nach Südwesten) beträgt rd. 24,00 m
4) Fl. Nr. 684/34	Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 2,50 m
- Grundstückstopographie	
1) Fl. Nr. 684/31	Ursprüngliches Gelände minimal nach Südosten fallend (maximaler Höhenunterschied von Nordwesten nach Südosten unter 1,00 m)
2) Fl. Nr. 684/90	Annähernd eben
3) Fl. Nr. 684/82	Minimal nach Südwesten fallend (maximaler Höhenunterschied von Nordosten nach Südwesten unter 1,00 m)

4) Fl. Nr. 684/34	Annähernd eben
- <i>Baugrund/Bodenklasse</i>	
1) Fl. Nr. 684/31	Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB
2) Fl. Nr. 684/90	Wie vor
3) Fl. Nr. 684/82	Wie vor
4) Fl. Nr. 684/34	Wie vor
- <i>Grundwasserstand</i>	
1) Fl. Nr. 684/31	Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (ver- mutlich der Main) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe an- steht (Höhenunterschied zum Main ca. 140 Höhen- meter) Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortster- min nicht erkennbar Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befinden sich die Bewertungsgrundstücke zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, d.h. in der Regel sind diese Flächen nicht durch Über- schwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen (diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt) 2) Fl. Nr. 684/90 wie vor 3) Fl. Nr. 684/82 wie vor 4) Fl. Nr. 684/34 wie vor
- <i>Altlasten</i>	Das Altlastenkataster des Landratsamtes Würzburg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Würz- burg vom 23.07.2024 (vertreten durch Frau Lesch) sind die Flurstücke 684/31, 684/90, 684/82 und 684/34 der Gemarkung Höchberg, im Altlasten- Bo- denschutz- und Dateninformationssystem (ABuDis - Kataster nach BayBodSchG) nicht geführt Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht ga- rantiert 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

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

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

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

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

Die Wertermittlung geht somit auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Würzburg bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellen die Anwesen Fl. Nrn. 684/31, 684/90, 684/82 und 684/34 der Gemarkung Höchberg keine Denkmale nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

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

- Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigungs- u. Sa-
nierungsverfahren*
- Lt. Angabe der Marktgemeinde Höchberg sind die Bewertungsgrundstücke in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet
- Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
- *Beitragssituation*
- Lt. Angabe der Marktgemeinde Höchberg, sind die Grundstücksflächen in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen
- Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Albrecht-Dürer-Straße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten zu bewerten
- Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft ohnehin mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen
- Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- *Bauordnungsrecht*
- Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde lediglich stichpunktartig überprüft
- Nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung des Marktes Höchberg, sowie Einsicht der Bauakte, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist
- Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen liegen weder der Gemeindeverwaltung Höchberg, noch dem Landratsamt Würzburg vor, bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich
- Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Plänen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden
- Das Bauvorhaben wird im Archiv der Marktgemeinde Höchberg unter der Genehmigungsnummer 74.13.70 geführt

- | | |
|--|--|
| | (bauordnungsrechtlich genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 24.04.1970 und Tekturbaubescheid vom 02.12.1971) |
| - <i>Stand der Bauleitplanung</i> | Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB |
| - <i>Festsetzungen des Bebauungsplanes</i> | Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1. Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“ |
| - <i>Bezeichnung des Bebauungsplanes</i> | Bebauungsplan „Hexenbruch“ der Gemeinde Höchberg, Urplan Nr. B-22.01-15 vom 29.09.1970 |

3.2 Entwicklungszustand

- | | |
|--|---|
| - <i>Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)</i> | Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind die Bewertungsgrundstücke in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Flächen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, d.h. die Grundstücke sind geordnet u. erschlossen

Ebenso sind alle bisher veranlagten Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet |
|--|---|

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|--|--|
| - <i>Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung</i> | Lt. Aussage der Marktgemeinde Höchberg handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche (W) |
| - <i>Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung</i> | Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:
<ol style="list-style-type: none">1 Wohngebäude2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:
<ol style="list-style-type: none">1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe3 Anlagen für Verwaltungen4 Gartenbaubetriebe5 Tankstellen |

- <i>Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</i>	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GRZ 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein		
- <i>Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 1,00 Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20, Abs. 2)		
- <i>Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ) nur 1) Fl. Nr. 684/31</i>	BGF EG	(sh. Anlage)	= 67,00 m ²
	zusammen		= 67,00 m²
	Berechnung GRZ: 67,00 m ² : 171 m ² = 0,392 GRZ tatsächlich: ~ 0,39 (max. zul. 0,40)		
- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) nur 1) Fl. Nr. 684/31</i>	BGF EG	(sh. Anlage)	= 67,00 m ²
	BGF OG	(sh. Anlage)	= 67,00 m ²
	zusammen		= 134,00 m²
	Berechnung GFZ: 134,00 m ² : 171 m ² = 0,784 GFZ tatsächlich: ~ 0,78 (max. zul. 1,00)		
- <i>Anmerkung</i>	Bei der Berechnung der GFZ ist das Untergeschoss nicht zu berücksichtigen, da es großteils unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt bzw. die Deckenunterkante des KG im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche		

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- <i>Gebäudeart u. Nutzung</i>	
1) Fl. Nr. 684/31	Voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Flachdach
2) Fl. Nr. 684/90	Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude (Reihenmittelgarage) mit Flachdach (Fertigteilgarage)
3) Fl. Nr. 684/82	Unbebaut (gemeinschaftlicher Garagenhof)
4) Fl. Nr. 684/34	Gemeinschaftlicher Tonnenstellplatz (bebaut mit drei Waschbeton-Doppelmüllboxen)
- <i>Grundrissgestaltung</i>	<u>1) Fl. Nr. 684/31, Reihenmittelhaus</u>
Kellergeschoss	Mittig Treppenzugang zum EG, Gartenseitig Keller-Abstellraum mit Heizzentrale usw., wegseitig Windfang (mit separatem Zugang von außen) mit kleiner Kochnische, Duschbad und Hobbyraum (Achtung! Kein Aufenthaltsraum im Sinne der Landesbauordnung)

Erdgeschoss	Windfang mit Gäste-WC, offene Essdiele mit Treppenzugang zum Obergeschoss, Küche mit Abstellraum/Vorraum (von dort Zugang zu Kellertreppe) sowie Wohnzimmer mit vorgelagerter Terrasse
Obergeschoss	Zentrale Diele/Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss, vier Schlafräume sowie Bad
Erdgeschoss	<u>2) Fl. Nr. 684/90, Garage</u> PKW-Garage (Fertigteil-Reihenmittelgarage) mit Einstellmöglichkeit für ein Kraftfahrzeug
- <i>Geschosshöhen</i> nur 1) Fl. Nr. 684/31	Kellergeschoss : ~ 2,44 m Erdgeschoss : ~ 2,67 m Obergeschoss : ~ 2,64 m
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)
- <i>Lichte Raumhöhen</i> nur 1) Fl. Nr. 684/31	Kellergeschoss : ~ 2,10 m Erdgeschoss : ~ 2,40 m Obergeschoss : ~ 2,40 m
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)
- <i>Erweiterungsmöglichkeiten</i>	Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, GRZ u. GFZ praktisch bestmöglich ausgenutzt
- <i>Deckennutzlasten</i>	Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen verfügbar Die Wertermittlung geht davon aus, dass sämtliche Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (für Wohnzwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- <i>Vorbemerkung</i>	Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden amtlichen Unterlagen (Eingabepläne aus dem Besitz der Marktgemeinde Höchberg bzw. mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung durchgeführt (Garage auf Flurstück 684/90) Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden
-----------------------	---

- Wohnfläche (WFL)	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004) ermittelt <u>WFL demnach:</u>
1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus 2) Fl. Nr. 684/90, Garage	rd. 109 m ² -----
- Nutzfläche (NFL)	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004) zählen <u>NFL demnach:</u>
1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus 2) Fl. Nr. 684/90, Garage	rd. 57 m ² (Kellergeschoss) rd. 13 m ²
- 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 <u>BGF demnach:</u>
1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus 2) Fl. Nr. 684/90, Garage	rd. 203 m ² rd. 14 m ²
- Brutto-Rauminhalt (BRI)	Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005 <u>BRI demnach:</u>
1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus 2) Fl. Nr. 684/90, Garage	rd. 534 m ³ rd. 35 m ³
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen	<u>BGF/BRI</u> : 203 m ² : 534 m ³ = 0,38 (normal) <u>WFL/BRI</u> : 109 m ² : 534 m ³ = 0,20 (normal) <u>WFL/BGF</u> : 109 m ² : 203 m ² = 0,54 (gut)
1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus 2) Fl. Nr. 684/90, Garage	<u>BGF/BRI</u> : 14 m ² : 35 m ³ = 0,40 (normal) <u>NFL/BRI</u> : 13 m ² : 35 m ³ = 0,37 (normal) <u>NFL/BGF</u> : 13 m ² : 14 m ² = 0,93 (gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein	Die Bauweise der Bewertungsobjekte ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen
-------------	--

Die Gebäude sind zwar ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, allerdings weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsубstanz

1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus Ca. 1972

2) Fl. Nr. 684/90, Garage Ca. 1972

- Sanierung/Modernisierung

1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus

- Erneuerung der Fenster im Erd- und Obergeschoss ca. 2000
- Erneuerung der Heizzentrale geschätzt ebenfalls um 2000
- Modernisierung des WC's und des Bades im Erd- und Obergeschoss geschätzt Mitte bis Ende der 1990er Jahre
- Teilweise Modernisierung des Innenausbaus (Boden-, Wand- u. Deckenbeläge, Innentüren usw.) geschätzt Mitte bis Ende der 1990er Jahre
- Eventuell zwischenzeitlich Erneuerung der Dachhaut (genauer Zeitpunkt nicht bekannt)

2) Fl. Nr. 684/90, Garage ----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bilden die durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 11.09.2024 u. 18.09.2024 sowie die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus

- Fundamente/Gründung

Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte

- Außenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk bzw. Stahlbeton-Massivwände, sonstige Umfassungswände vermutlich HLZ-Mauerwerk bzw. porosiertes HLZ-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, Geschosswänden vermutlich HLZ-Mauerwerk bzw. Gipskarton-Metallständerwände
- Decken	
Konstruktion	Über Keller-, Erd- u. Obergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (soweit erkennbar Filigrandecken mit Überbeton bzw. Fertigteildecken)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zementestrich
Untersichten	Kellergeschoss gartenseitig sichtbare Schalungsstruktur mit hellem Farbanstrich, ansonsten Putzflächen mit Raufaserauflage und hellem Farbanstrich
- Dach	
Konstruktion	Nicht feststellbar, soweit erkennbar schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (= Flachdach) mit bituminöser Abdichtung
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, eventuell Polyurethan-, Foam- bzw. Schumglasplatten o.ä.
Eindeckung	Nicht feststellbar, vermutlich Bitumen-Schweißbahn mit Flusskiesauflage (sog. Kies-Pressdach), Dachrand/Attikaverkleidung Aluminiumblech
Rinnen u. Fallrohre	Nicht feststellbar, vermutlich Guss- oder Kunststoff-Rohre (innenliegende Entwässerung)
- Treppen	
KG - EG	Stahlbeton-Massivtreppe mit Teppichauflage und Leichtmetall-Handlauf (leicht ungünstiges Steigungsverhältnis)
EG - OG	Stahlbeton-Massivtreppe mit Feinsteinzeug-Fliesenbelag und Leichtmetall-Brüstung (leicht ungünstiges Steigungsverhältnis)
- Wandbehandlung	
außen	Untergeschoss glatte Putzflächen, Erdgeschoss z.T. glatte Putzflächen, z.T. grobkörniger Kellenwurf-Putz, ab Obergeschoss Kunstschiefer- bzw. Faser-Zementplatten-Verkleidung (vermutlich asbesthaltig)
innen	Gartenseitiger Kellerraum einfache Putzflächen mit hellem Farbanstrich, ansonsten Raufasertapeten mit hellem Farbanstrich, Nassräume teilweise gefliest

- Fenster	Untergeschoss lackierte Holz-Verbundfenster, Erd- u. Obergeschoss Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (z.T. bodentief, z.T. mit Kunststoff-Brüstungsfüllung), Obergeschoss zudem einige Acrylglas-Lichtkuppeln
- Sonnenschutz	Unter- u. Erdgeschoss mechanische Kunststoff-Rollläden, Obergeschoss ohne außenliegenden Sonnenschutz
- Türen Eingangstüren Innentüren	Eingang Erd- u. Untergeschoss Leichtmetalltüren mit Isolierglasfüllung Erd- und Obergeschoss hell furnierte bzw. lamierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Lichtausschnitten bzw. Glasfüllung), Kellergeschoss furnierte Sperrholztüren in lackierten Stahlzargen
- Fußböden	Kellergeschoss z.T. Estrich bzw. Betonboden (z.T. mit loser Teppichauflage), z.T. PVC (Rollenware), Erdgeschoss Feinsteinzeug-Fliesenbelag, Wohnzimmer Stabparkett im Würfelverband, Obergeschoss Teppichware, Nassräume keramische Fliesenbeläge
- Heizung Zentrale Warmwasserbereitung Brennstoffbevorratung Heizkörper Sekundärheizung	Gas-Thermenheizung (System „Buderus Logamax“, Nennwärmeleistung und Baujahr nicht feststellbar) Soweit beurteilbar zentral über Heizzentrale (Gas-Durchlauferhitzung) Entfällt Lackierte Stahlblech-Gliederheizkörper mit Thermostatventilen ----
- Installation Frischwasser Heizleitungen Abwasser	Soweit erkennbar größtenteils verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal), z.T. gelötete Kupferleitungen bzw. Kupferleitungen mit Schraubfittingen (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal), z.T. Mehrschicht-Verbundrohr mit Pressfittingen (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal) Soweit erkennbar Schwarzhstahlleitungen (Zustand soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal) Soweit erkennbar Hochtemperaturrohre (Zustand soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal)

- Sanitär

Kellergeschoss

Dusche/Bad (1 x WC, 1 x Handwaschbecken, 1 x Dusche) türhoch gefliest, Kochnische (Spülenanschluss), Keller (Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie 1 x Ausguss)

Erdgeschoss

WC (1 x WC, 1 x Handwaschbecken) halbhoch gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)

Obergeschoss

Bad (1 x WC, 1 x Waschtisch, 1 x Wanne) raumhoch gefliest

- Elektro

Einfache, jedoch funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien der damals gültigen Fassung entsprechend

Gesamte Installation (mit Ausnahme des Kellergeschosses) unter Putz mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung

Strom- u. Lichtauslässe in rel. geringer, jedoch ausreichender Anzahl vorhanden

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best-
enfalls DIN 4108 1. Änderung von 1974 bzw. der 2.
Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 4.
Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechen

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV
nicht erkennbar

Insgesamt lediglich einfacher bzw. eher unzeitge-
mäßer Wärmedämmstandard (Fenster nicht voll-
ständig isolierverglast, Außenwände ohne zusätz-
lichen Wärmeschutz, Kellerdecke ungedämmt,
Dach vermutlich eher unzureichend gedämmt,
Heizung ohne Brennwerttechnik usw.)

Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienz-
klasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsver-
steigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV
genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermiet-
ung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine
Vorlage auch nicht erforderlich)

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel
außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erfor-
derlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohnge-
bäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008
verstrichen)

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen er-
kennbar (vermutlich jedoch Trittschalldämmung un-
ter Estrich vorhanden)

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

- Brandschutz	Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend Die seit 01.01.2008 erforderlichen Rauch- bzw. Brandmelder sind großteils nicht installiert (lediglich Halterungen vorhanden)
- Besondere Bauteile Äußerer Kellerabgang Gelenkarmmarkise	Sowohl wegseitig als auch gartenseitig Beton-Treppe mit Leichtmetall-Brüstung bzw. Handlauf Mechanische Textil-Gelenkarmmarkise über Terrasse Edgeschoss (ca. 5 m Breite, Ausfall nicht feststellbar)
- Belichtung u. Belüftung	Durchschnittliche Verhältnisse, Belichtungsrichtungen Nordwesten und Südosten, Nordost- und Südwestseite nicht belichtet (Reihenmittelhaus) Sämtliche Sanitärräume innenliegend, d.h. nicht natürlich belichtet und lediglich mechanisch be- und entlüftet
- Architektonische Baugestaltung	Durchschnittlicher Baukörper ohne Besonderheiten, typische gestalterische Merkmale der 1970er Jahre
- Außenanlagen Bodenbefestigungen Freitreppen Einfriedungen Bepflanzung/Grünanlage	Hauszugang (sowohl zum Erd- als auch zum Untergeschoss) graues Beton-Verbundsteinpflaster, rückwärtige Terrasse Kunststein-Plattenbelag Freitreppe vor Hauseingang Beton-Holmtreppe mit beidseitiger Lichtmetall-Brüstung Im Terrassenbereich lackierter bzw. lasierter Holz-Sichtschutz, ansonsten Maschendraht- und Hecken-einfriedung Vorgarten einige Zier- u. Blühpflanzen, rückwärtiger Grundstücksbereich Rasenflächen, Hecken und Büsche sowie verschiedene Ziergehölze (rel. einfache Anlage)
- Nebengebäude Kurz- Baubeschreibung	<u>2) Fl. Nr. 684/90, Garage</u> Stahlbeton-Fertigteilarage mit Flachdach und mechanischem Stahlblech-Schwingtor auf Stahlbeton-Streifenfundamenten (System „Kesting“ bzw. „Rupp Betonwerk“)

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition	Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels
---------------------	--

Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden

- Vorhandene Baumängel und Bauschäden

1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus

- Schimmel und Stockflecken an der Unterseite der Decke über dem Kellergeschoss sowie an der gartenseitigen Außenwand (vermutlich Kondensat)
- Z.T. Putzmängel an der Fassade (insbesondere wegseitig auf Höhe Erdgeschoss)
- Kunstschiefer-Fassadenplatten vermutlich asbesthaltig
- Steigungsverhältnis der Geschosstreppen leicht ungünstig
- Stellenweise leichte Tapezier- und Anstrichmängel innen
- Innentüren teilw. leicht beschädigt
- WC-Drückerplatte Bad Obergeschoss fehlt
- Garagentor mit Anfahrtschaden
- Garagentor stark rostig
- Erheblich Anstrichmängel an Betonteilen

2) Fl. Nr. 684/90, Garage

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Fl. Nr. 684/32, Wohnhaus

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

2) Fl. Nr. 684/90, Garage

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Fl. Nr. 684/32, Wohnhaus

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

2) Fl. Nr. 684/90, Garage

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Fl. Nr. 684/32, Wohnhaus

Kunstschieferverkleidung der Obergeschoss-Fassadenverkleidung vermutlich asbesthaltig (Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten bzw. Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material zu erwarten), ansonsten haben sich beim Ortstermin keine weiteren Verdachtsmomente auf gesundheits-schädliche oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien (z.B. Blei, Formaldehyd usw.) ergeben
Keine Verdachtsmomente

2) Fl. Nr. 684/90, Garage

- Bauunterhalt

1) Fl. Nr. 684/32, Wohnhaus

Von beschriebenen Mängeln- u. Schäden abgesehen, weitestgehend altersgemäßer Normalzustand, letzte größere Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen vermutlich mit Schwerpunkt Ende der 1990er, Anfang der 2000er Jahre ausgeführt

2) Fl. Nr. 684/90, Garage

Wenig gepflegter Baukörper, wirtschaftlich weitestgehend verbraucht

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

1) Fl. Nr. 684/32, Wohnhaus

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Flachdach, am nördlichen Ortsrand von Höchberg

Das vermutlich ca. 1972 errichtete Gebäude wurde zuletzt vermutlich Ende der 1990er bzw. Anfang der 2000er Jahre rel. einfach bzw. teilw. modernisiert (z.B. großteils Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizzentrale, einfache Modernisierung der Nassräume im Erd- u. Obergeschoss usw.)

Insgesamt angenehme bzw. bevorzugte Wohnlage, innerhalb von beliebter Stadtrandgemeinde der Stadt Würzburg mit unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze von Würzburg bzw. insbesondere dem Würzburger Stadtteil Zellerau

Neben der Nähe zur Stadt Würzburg (Entfernung zur Stadtmitte von Würzburg zwischen sechs und sieben Kilometern) ist weiterer Standortvorteil dieser Immobilie die gute Verkehrsanbindung an die BAB 3, BAB 81 sowie die hervorragenden infrastrukturellen Einrichtungen der Marktgemeinde Höchberg

Immobilie derzeit vermietet

2) Fl. Nr. 684/90, Garage

Hierbei handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer PKW-Fertigteilgarage (nicht unterkellert, eingeschossig Flachdach) vollständig überbaut ist. Diese Garage wurde bisher in Verbindung mit dem vor beschriebene Wohnhaus auf Flurstück 684/32 genutzt (Laufstrecke Wohnhaus – Garage gut 80 Meter)

Garage nur über gemeinschaftlich genutztes Grundstück Fl. Nr. 684/82 erreichbar (1/18 Miteigentumsanteil daran ebenfalls Gegenstand der Wertermittlung), d.h. Einzelausgebot der Flurstücke 684/90 und des 1/18 Miteigentumsanteils an Flurstück 684/82 nicht sinnvoll. Ebenso Versteigerung des Flurstückes 684/32 (Wohnhaus) ohne das Flurstück 684/90 (Garage) nicht sinnvoll, da ggf. dem Flurstück 684/32 der erforderliche KFZ-Abstellplatz im Sinne des Art 47 BayBO sowie der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Höchberg fehlt

Garage in Verbindung mit dem Wohnhaus auf Flurstück 684/32 vermietet

3) Fl. Nr. 684/82, Garagenhof

Hierbei handelt es sich um einen näher nicht definierten 1/18 Miteigentumsanteil an dem befestigten Garagenhof (Befestigung Bitumen-Schwarzdecke), der die Zufahrt zum vor beschriebenen Flurstück 684/90 (Garage) sichert bzw. ermöglicht. Wie bereits beschrieben, Einzelausgebot der Flurstücke 684/82 und 684/90 nicht sinnvoll, da Zufahrt zur Garage nur über das Bewertungsflurstück 684/82 möglich, d.h. Marktgängigkeit nur in Verbindung mit Flurstück 684/90 vorstellbar, d.h. insgesamt als wirtschaftliche Einheit anzusehen

4) Fl. Nr. 684/34, Tonnenstellplatz

Hierbei handelt es sich um einen näher nicht definierten 1/5 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 684/34 (Mülltonnenstellplatz, bebaut mit insgesamt drei Waschbeton-Doppel-Müllboxen für 120-Liter Tonnen). Auch hier Einzelausgebot ohne das Flurstück 684/31 (Wohnhaus) nicht sinnvoll

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle 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- u. Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

Wie bereits beschrieben ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der Umstände im Einzelfalle (sh. Punkt 7.1.1) zu wählen

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um ein Einfamilien-Reihenmittelhaus (Flurstück 684/31), eine PKW-Fertigteilgarage (Flurstück 684/90), um den zugehörigen 1/18 Anteil am Garagenhof (Flurstück 684/82) und einen 1/5 Anteil an einem Mülltonnen-Stellplatz (Flurstück 684/34)

Die Anwesen sind nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert, vielmehr erscheint im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Handel unter dem Gesichtspunkt von Substanzwerten wahrscheinlich, da es sich um kein typisches Miet- bzw. Renditeobjekt handelt

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass für einen potentiellen Käufer/ Interessenten der „Immobilien-Eigennutz“ im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien steht, 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 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 zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Höchberg bzw. die Bodenrichtwertzone 19 (Bodenrichtwertnummer 510) einen erschließungsbeitrags- und Kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 570.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche für baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet

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

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

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

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg (für die Gemarkung Höchberg/Bodenrichtwertzone 19/Bodenrichtwertnummer 510) mit 570.- €/m² ohne Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert: 1) Fl. Nr. 684/31 (zum 18.09.2024):

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	570,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	171,00 m ²
=		=
Bodenwert (ebf.)	:	97 470,00 €

Bodenwert: 2) Fl. Nr. 684/90 (zum 18.09.2024):

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	570,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	14,00 m ²
=		=
Bodenwert (ebf.)	:	7 980,00 €

Bodenwert: 3) Fl. Nr. 684/82 (zum 18.09.2024):

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	570,00 €/m² (ebf.*)
x	x	
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	158,00 m²
=	=	
Bodenwert (ebf.)	:	90 060,00 €
+	+	
Zeitwert Bodenbefestigung (158 m² x 25.-)	:	3 950,00 €
=	=	
Rechnerischer Sachwert	:	94 010,00 €

Daraus 1/18 Miteigentumsanteil : 5 223,00 €/rd. 5.000,00 €

Bodenwert: 4) Fl. Nr. 684/34 (zum 18.09.2024):

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	570,00 €/m² (ebf.*)
x	x	
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	3,00 m²
=	=	
Bodenwert (ebf.)	:	1 710,00 €
+	+	
Zeitwert der Müllboxen (3 x 200.-)	:	600,00 €
=	=	
Rechnerischer Sachwert	:	2 310,00 €

Daraus 1/5 Miteigentumsanteil : 462,00 €/rd. 500,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert 1) Fl. Nr. 684/31 (zum 18.09.2024):	97 470.- (ebf.*)
Bodenwert 2) Fl. Nr. 684/90 (zum 18.09.2024):	7 980.- (ebf.*)
Sachwert des 1/18 Anteils 3) Fl. Nr. 684/82 (zum 18.09.2024):	5 000.- (ebf.*)
Sachwert des 1/5 Anteils 4) Fl. Nr. 684/34 (zum 18.09.2024):	500.- (ebf.*)

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>BGF (m²)</i>	<i>sh. Seite</i>
1) 684/31	- Wohnhaus	203 m ²	24 u. 53
2) 684/90	- PKW-Garage	14 m ²	24 u. 53

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

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Gebäudetyp</i>	<i>ASD</i>	<i>Normalherstellungskosten €/m²</i>
1) 684/31	- Wohnhaus	2.13 (Mittelhaus)	mittel	661.-
2) 684/90	- PKW-Garage	28.1-29 (Anhang)	-----	230.-

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

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Baunebenkosten nach NHK 2000</i>	<i>gewählte Baunebenkosten</i>
1) 684/31	- Wohnhaus	14 %	14 %
2) 684/90	- PKW-Garage	10 - 12 %	11 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 9.600)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (gut)	0,90 – 1,10	gewählt	1,10
Gesamtkorrekturfaktor			1,06

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 statistisches Bundesamtes ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (sh. Fachserie 17, Reihe 4)

Der entsprechende Faktor (Stand Mai 2024) ist dort mit 212,60 (2000 = 100 %) beziffert. 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
--	--------------

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1759, Abb. 5 bzw. gemäß WertR 06, 10. Auflage 2010, Seiten 34 - 36, Abb. 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- Wohnhaus (Massiv-Reihenhaus) : 60 Jahre – 80 Jahre (gewählt 80 Jahre)*
- PKW-Garage (Massiv-Fertigteil) : 50 Jahre – 70 Jahre (gewählt 60 Jahre)

*) wegen bereits ausgeführter Modernisierungen

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

- Wohnhaus (Massiv-Reihenhaus) : 80 Jahre – 52 Jahre* = RND: 28 Jahre
- PKW-Garage (Massiv-Fertigteil) : 60 Jahre – 52 Jahre* = RND: 8 Jahre

*) Ursprungsbaujahr mit 1972 angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND: - Wohnhaus	28 Jahre (bei GND 80 Jahre)
---	--------------------------------------

Gewählte wirtschaftliche RND: - PKW-Garage	8 Jahre (bei GND 60 Jahre)
---	-------------------------------------

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

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

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
1) 684/31	- Wohnhaus	52	-----	80	-----	65,00 %
2) 684/90	- PKW-Garage	52	-----	60	-----	86,67 %

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 kein entsprechender Abzug nur für derartige Mängel- u. Schäden vorzunehmen, die von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen werden und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel- u. Schäden durch die angewendeten Berechnungsparameter ausreichend berücksichtigt (insbesondere durch die gewählte wirtschaftliche Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, dem rel. hohen Abschreibungsdivisor usw.), d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich bzw. sachgerecht

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 den zu bewertenden Gebäuden 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 wenigen 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 zu 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 innerhalb der Bereiche „C“ nach DIN 277/2005 liegen (z.B. auskragende Balkone u.ä.)

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.)

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Besonderes Bauteil</i>	<i>Zeitwert zum Stichtag (p.g.)</i>
1) 684/31	- 2 x Kellerabgang - Gelenkarmmarkise	3 000.- 500.-
Zeitwert zusammen		3 500.-

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen

Dieses Gedankenmodell 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 abzugsfähig

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	203 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 36)	€	661.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	134 183.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 36)		1,06
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	142 234.-
+			
Baunebenkosten (14 % aus 142 234.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 36)	€	19 913.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	162 147.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 37)		2,126
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	344 725.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 38)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	344 725.-
-			
Wertminderung wegen Alters (65,00 % aus 344 725.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38)	€	224 071.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	120 654.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 120 654.- : 534 m³ = 226.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	} entspricht rd. 6,22 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	2 500.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	1 500.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	500.-	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 500.-	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen			
		↓	
	€		7 500.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag)

€ -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 39 Pkt. 7.3.11

€ 3 500.-

Wert der sonstigen Anlagen

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Seite 35 Pkt. 7.2.4)

1) Fl. Nr. 684/31

€ 97 470.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- Wohnhaus (sh. Seite 40 Pkt. 7.4.1)

€ 120 654.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 40)

€ 7 500.-

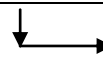
Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben)

€ 3 500.-

Wert des **Zubehörs** (sh. oben)

€ -----

Wert der baulichen Anlage zusammen



€ 131 654.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag

€ 229 124.-

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag

€ 229 000.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Fl. Nr. 684/90, Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	14 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 36)	€	230.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	3 220.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 36)		1,06
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	3 413.-
+			
Baunebenkosten (11 % aus 3 413.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 36)	€	375.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	3 788.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 37)		2,126
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	8 053.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 38)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	8 053.-
-			
Wertminderung wegen Alters (86,67 % aus 8 053.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38)	€	6 980.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	1 073.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 1 073.- : 35 m³ = 31.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	150.-	} entspricht rd. 13,98 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	-----	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	-----	
- Stützwände/Einfassungen	€	-----	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	-----	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen		↓	€ 150.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag)

€ -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 39 Pkt. 7.3.11

€ -----

Wert der sonstigen Anlagen

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Seite 35 Pkt. 7.2.4)

2) Fl. Nr. 684/90

€ 7 980.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- Wohnhaus (sh. Seite 42 Pkt. 7.4.2)

€ 1 073.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 42)

€ 150.-

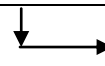
Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben)

€ -----

Wert des **Zubehörs** (sh. oben)

€ -----

Wert der baulichen Anlage zusammen



€ 1 223.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag

€ 9 203.-

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag

€ 9 000.-

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 35 Pkt. 7.2.4

Bodenwert 1) Fl. Nr. 684/31 (zum 18.09.2024)

97 470.- € (ebf.)

Bodenwert 2) Fl. Nr. 684/90 (zum 18.09.2024)

7 980.- € (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen (Flurstück 684/31) ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) 2004

Ebenso stellt das Garagengebäude (Fl. Nr. 684/90) eine vermietbare Fläche dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen, bestehend aus den nicht vereinigten Flurstücken 684/31 (Wohnhaus), 684/90 (Garage) sowie den Miteigentumsanteilen an den Flurstücken 684/82 (Garagenhof) u. 684/34 (Mülltonnenstellplatz) ist seit dem 01.02.2019 zu einem Mietzins von 1.000.- € je Monat (netto-kalt) vermietet

Alle umlagefähigen Betriebskosten trägt der Mieter selbst (soweit möglich, hat der Mieter direkte Verträge mit den Versorgungsunternehmen abzuschließen)

Zu Beginn des Mietverhältnisses hat der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von 2.500.- € an den Vermieter geleistet

Die Kosten für Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf seine Kosten zu tragen

Die Kosten für kleinere Instandhaltungen innerhalb der Mietsache trägt der Mieter. Diese kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Teilen innerhalb der Mietsache, die beim Gebrauch dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind oder sein können, wie z.B. Lichtschalter, Steckdosen, Fenster- u. Türverschlüsse. Die Verpflichtung zur Kostentragung des Mieters beschränkt sich auf Reparaturen mit einem Gesamtaufwand von maximal 100.- € je Reparatur. Der entstehende jährliche Aufwand ist auf 6 % der Jahresnettokaltmiete beschränkt

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen (z.B. angelehnt an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Würzburg von 2023, da Mietpreisniveau in Höchberg dem Mietpreisniveau in Würzburg gleicht bzw. zumindest dem nahe gelegenen Stadtteil Zellerau entspricht)

Für Reihenhäuser mit 109 Quadratmetern Wohnfläche bei einem Baujahr von 1972, ohne seit 2010 durchgeführte (wesentliche) Modernisierungen innerhalb der Mietspiegel-Zone 1 bei einem mittleren Lärmpegel (über 24 Stunden) von weniger als 35 Dezibel (Vergleichsobjekt = Von-Mieg-Straße 21 im Stadtteil Zellerau) wird dort eine Mietpreisspanne von 6,40 bis 10,22 € je Quadratmeter Wohnfläche genannt

Einfamilienhäuser zur Miete bilden von jeher das kleinste Segment des gesamten Wohnungsmarktes und sind insoweit bei Mietinteressenten außerordentlich beliebt, d.h. ich halte eine Orientierung innerhalb der oberen Mietpreisspanne für angemessen (Quadratmetermiete demnach rd. 9,50 €/je Quadratmeter Wohnfläche)

Für den Garagenstellplatz sind pauschal 50.- € je Monat ortsüblich (u.a. wegen des rel. hohen Parkdrucks in der Umgebung)

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG + OG	109 m ²	9,50	1 035,50	12 426,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			1 035,50	12 426,00 12 426,00

2) Fl. Nr. 684/90, Garage

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
PKW-Garage	-----	pauschal	50,00	600,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			50,00	600,00 600,00

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 Gebäudenutzung, 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 sowie höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus : ~ 2,77 %
- 2) Fl. Nr. 684/90, Garage : ~ 7,47 %

Gewählte Verwaltungskosten: - Wohnhaus	2 % des Rohertrages
---	----------------------------

Gewählte Verwaltungskosten: - Garage	4 % des Rohertrages
---	----------------------------

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 9 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr, für Wohnungen, deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 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

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 101,62 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus : ~ 13,69 %
- 2) Fl. Nr. 684/90, Garage : ~ 16,94 %

Gewählte Instandhaltungskosten: - Wohnhaus	11 % des Rohertrages
---	-----------------------------

Gewählte Instandhaltungskosten: - Garage	13 % des Rohertrages
---	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

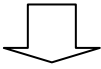
Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1642 Rd. Nr. 117) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29, Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 249.- € (Wohnhaus) bzw. lediglich ca. 12.- € (Garage) 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 - 6 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: - Wohnhaus	3 % des Rohertrages
Gewähltes Mietausfallwagnis demnach: - Garage	3 % des Rohertrages
	
Gesamt-BWK demnach: - Wohnhaus	(2 % + 11 % + 3 %) = 16 %
Gesamt-BWK demnach: - PKW-Garage	(4 % + 13 % + 3 %) = 20 %

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 (Einfamilienwohnhausgrundstücke) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau, abzüglich 0,50 % für angemessen (u.a. wegen der generell hohen Nachfrage nach derartigen Immobilien)

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

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 37 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach: - Wohnhaus	28 Jahre
---	-----------------

Gewählte wirtschaftliche RND demnach: - Garage	8 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 28 J. RND u. 2,00 % LZ: - Wohnhaus	21,28
---	--------------

Vervielfältiger bei 8 J. RND u. 2,00 % LZ: - Garage	7,33
--	-------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 38 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach: - Wohnhaus	0.-
--	------------

Baumängel u. Bauschäden demnach: - Garage	0.-
--	------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: 1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 45)	€		12 426.-
-				
Bewirtschaftungskosten (16 % aus 12 426.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 47)	€	-	1 988.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 47)	€	=	10 438.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (2,00 % aus 97 470.-)	sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 48)	€	-	1 949.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 48)	€	=	8 489.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 48)		x	21,28
=				
Gebäudeertragswert		€	=	180 646.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 48)	€	-	-----
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 35)	€	+	97 470.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	278 116.-
=				
Ertragswert gerundet		€		278 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohn-/Nutzfläche von: (278 000.- : 109 m ²)	:	2 550.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von: (278 000.- : 12 426.-)	:	22,37

7.6.2 Ertragswertberechnung: 2) Fl. Nr. 684/90, Garage

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 45)	€		600.-
-				
Bewirtschaftungskosten (20 % aus 600.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 47)	€	-	120.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 47)	€	=	480.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (2,00 % aus 7 980.-)	sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 48)	€	-	160.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 48)	€	=	320.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 48)		x	7,33
=				
Gebäudeertragswert		€	=	2 346.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 48)	€	-	-----
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 35)	€	+	7 980.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	10 326.-
=				
Ertragswert gerundet		€		10 000.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:
(10 000.- : 600.-)

: 16,67

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. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert 1) Fl. Nr. 684/31 (sh. Seite 41)	: 229 000.- €
Rechnerischer Sachwert 2) Fl. Nr. 684/90 (sh. Seite 43)	: 9 000.- €
Rechn. Sachwert des 1/18 Anteils 3) Fl. Nr. 684/82 (sh. Seite 35)	: 5 000.- €

Rechn. Sachwert des 1/5 Anteils 4) Fl. Nr. 684/34 (sh. Seite 35)	: 500.- €
---	------------------

Rechnerischer Ertragswert 1) Fl. Nr. 684/31 (sh. Seite 49)	: 278 000.- €
---	----------------------

Rechnerischer Ertragswert 2) Fl. Nr. 684/90 (sh. Seite 50)	: 10 000.- €
---	---------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 35 bzw. das auf den Seiten 40 bis 43 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 33 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde im Falle der Flurstücke 684/31 (Wohnhaus) und 684/90 (Garage) das Ertragswertverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen Stützt dieses den rechnerischen Sachwert nach erforderlicher Marktanpassung

8.4 Marktanpassung

Wegen der derzeit noch günstigen Marktlage, der generell hohen Immobiliennachfrage in der Marktgemeinde Höchberg, sowie der nicht unerheblichen Diskrepanz zwischen Sach- und Ertragswert, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungszuschlag von jeweils 25 % für erforderlich:

Verkehrswert 1) Fl. Nr. 684/31	:	229.000.- € x 1,25 = 286.200.- €/rd.	286.000.- €
Verkehrswert 2) Fl. Nr. 684/90	:	9.000.- € x 1,25 = 11.250.- €/rd.	11.000.- €
Verkehrswert 3) Fl. Nr. 684/82	:	5.000.- € x 1,25 = 6.250.- €/rd.	6.000.- €
Verkehrswert 4) Fl. Nr. 684/34	:	500.- € x 1,25 = 625.- €/rd.	600.- €

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 (18.09.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von:	Höchberg, 1) Fl. Nr. 684/31	:	286.000.- €*
	Höchberg, 2) Fl. Nr. 684/90	:	11.000.- €*
	Höchberg, 3) Fl. Nr. 684/82		
	(des 1/18 Miteigentumsanteils)	:	6.000.- €*
	Höchberg, 4) Fl. Nr. 684/34		
	(des 1/5 Miteigentumsanteils)	:	600.- €*

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, 26.09.2024

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

***) Einzelausgebot nicht sinnvoll, da wirtschaftliche Einheit**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Fl. Nr. 684/31, Reihennittelhaus

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
<u>Erdgeschoss:</u>							
Windfang	1,25	x	2,75				3,44
WC	1,25	x	1,50				1,88
Essdiele	2,715	x	5,10	1,635	x	1,11 = 1,81	12,04
Küche	2,385	x	4,07				9,71
Vorplatz KG-Treppe	0,95	x	1,44				1,37
Wohnzimmer	6,51	x	3,85				25,06
Terrasse	5,80	x	2,80 x 0,25				4,06
<u>Obergeschoss:</u>							
Diele/Flur	4,73	x	2,15	2,505	x	0,95 = 2,38	7,79
	+ 0,905	x	0,85				0,77
Kinderzimmer 1	3,975	x	2,66				10,57
Kinderzimmer 2	2,93	x	2,66				7,79
Kinderzimmer 3	2,10	x	3,77				7,92
	+ 0,85	x	1,005				0,85
Schlafzimmer	3,975	x	3,77				14,99
Bad/WC	2,64	x	1,72				4,54
Grundflächensumme bei Fertigmaß							112,78
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							3,38
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							
Anrechenbare Wohnfläche							109,40
Wohnfläche g e r u n d e t							109,00

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 684/31, Wohnhaus (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Windfang	1,93	x	1,25			2,41	
Allzweckraum	5,20	x	4,07		21,16		
	+ 1,03	x	2,15		2,21		
Bad	1,25	x	2,30		2,88		
Flur/Treppe	3,00	x	0,97			2,91	
Keller	3,85	x	6,51		25,06		
Summe					51,31	5,32	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				56,63 m²/rd. 57,00 m²			

Gebäude: 2) Fl. Nr. 684/90 (Garage)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²
				HNF m ²	NNF m ²	
Erdgeschoss	5,10	x	2,51		12,80	
Summe					12,80	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				12,80 m ² /rd. 13,00 m ²		

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 684/31 (Reihenmittelhaus)								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Kellergeschoss	9,79	x	6,90	67,55	67,55	67,55		
Erdgeschoss	9,79	x	6,90					
Obergeschoss	9,79	x	6,90					
Summe				67,00	67,00	67,00		
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				202,65 m²/rd. 203,00 m²				

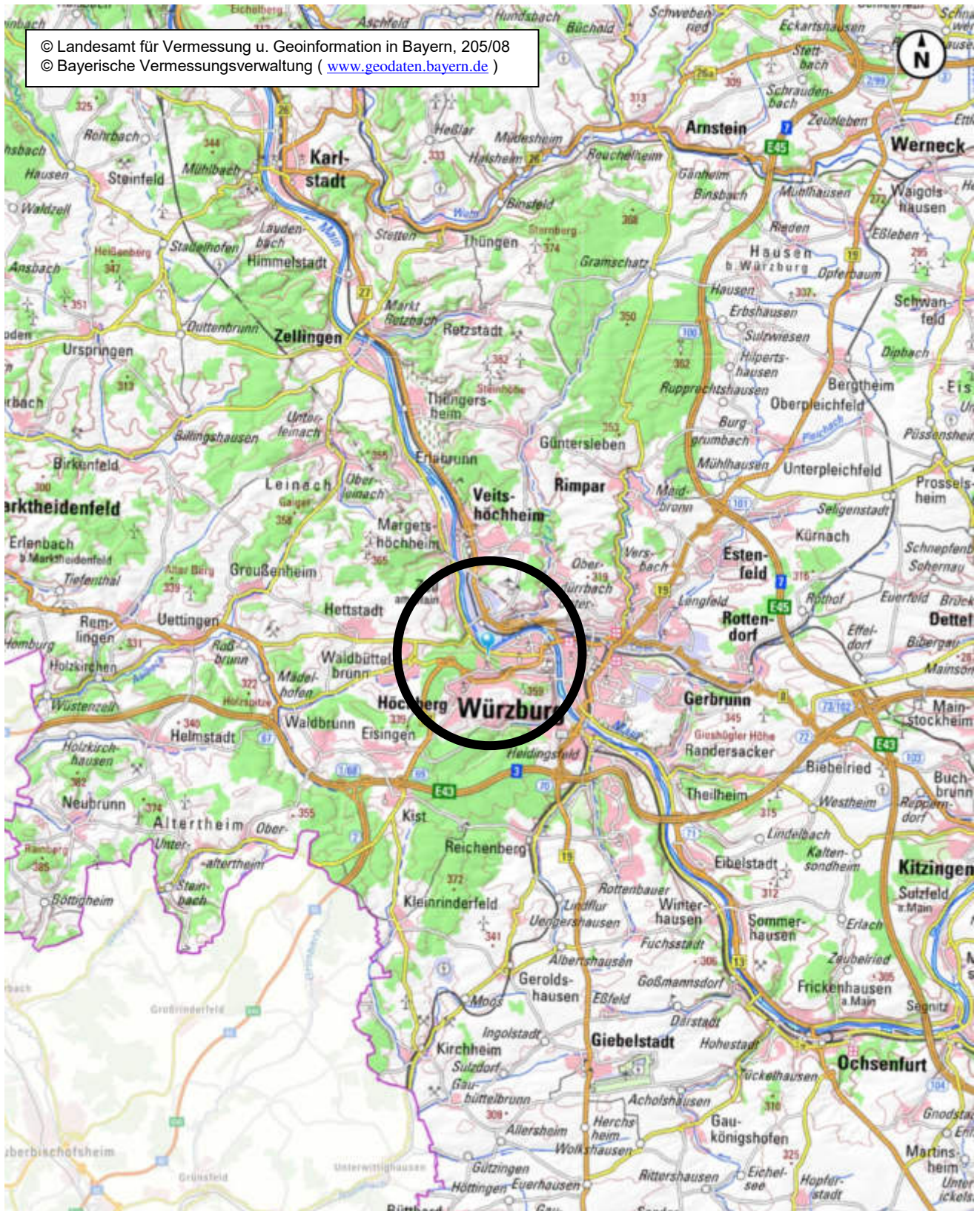
Gebäude: 2) Fl. Nr. 684/90 (Garage)								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	5,25	x	2,67		14,02			
Summe					14,02			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				14,02 m²/rd. 14,00 m²				

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 684/31 (Reihenmittelhaus)						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³
Kellergeschoss	9,79	x	6,90	x	2,59	174,96
Erdgeschoss	9,79	x	6,90	x	2,67	180,36
Obergeschoss	9,79	x	6,90	x	2,64	178,33
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						533,65
Brutto-Rauminhalt gerundet						534,00

Gebäude: 2) Fl. Nr. 684/90 (Garage)						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m³
Erdgeschoss	5,25	x	2,67	x	2,50	35,04
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						35,04
Brutto-Rauminhalt gerundet						35,00

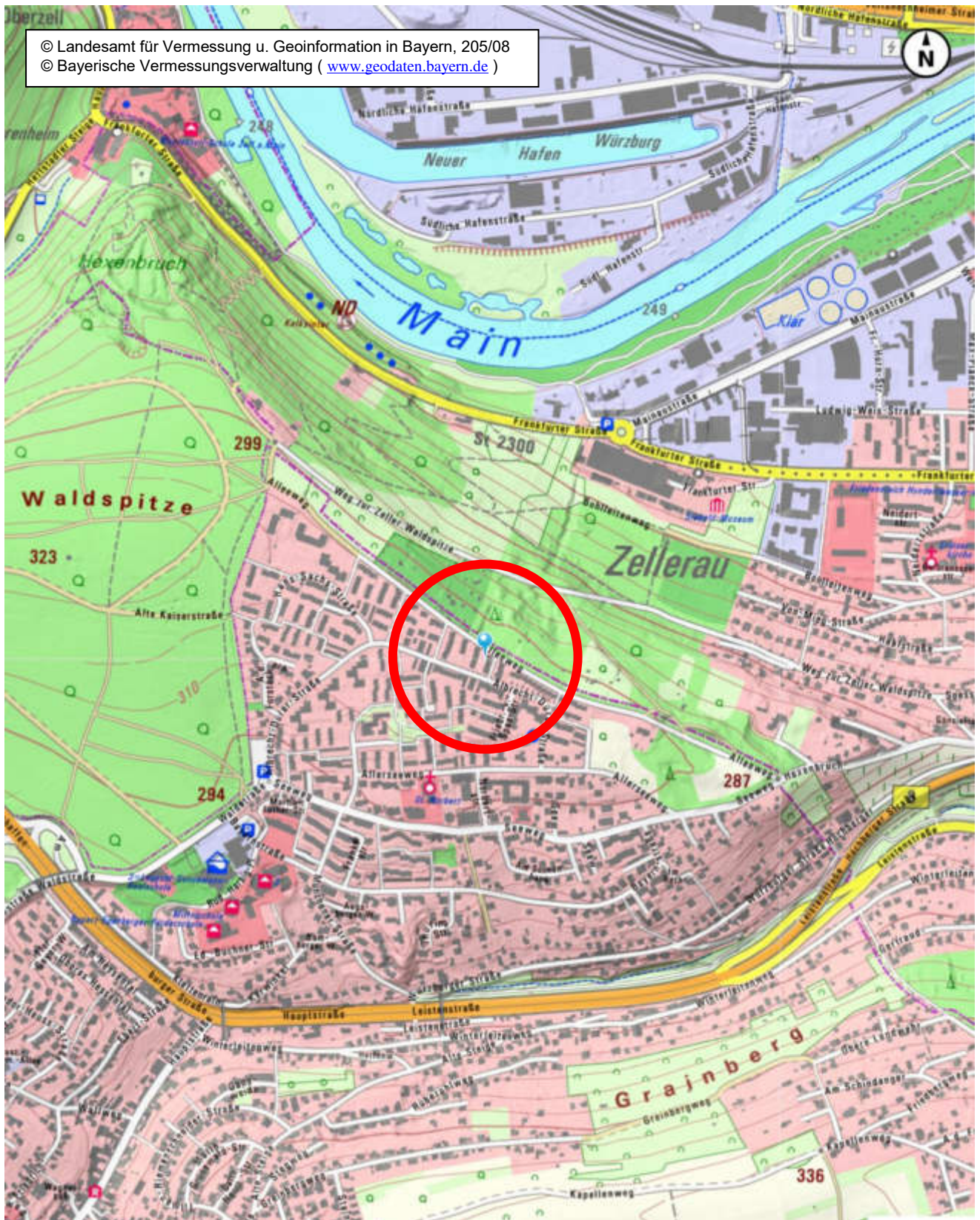
9.5 Straßenkarte



9.6 Luftbild



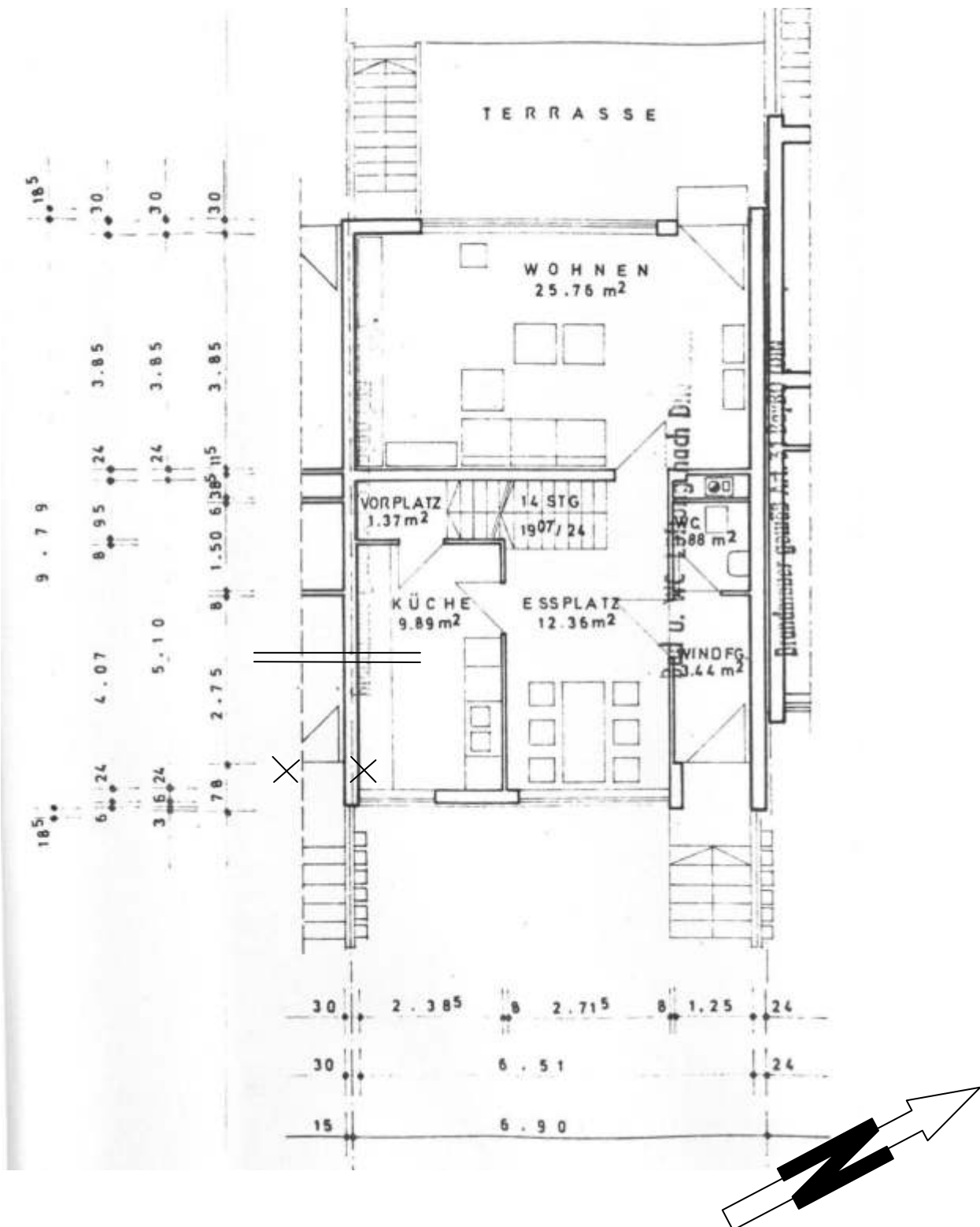
9.7 Ortsplan



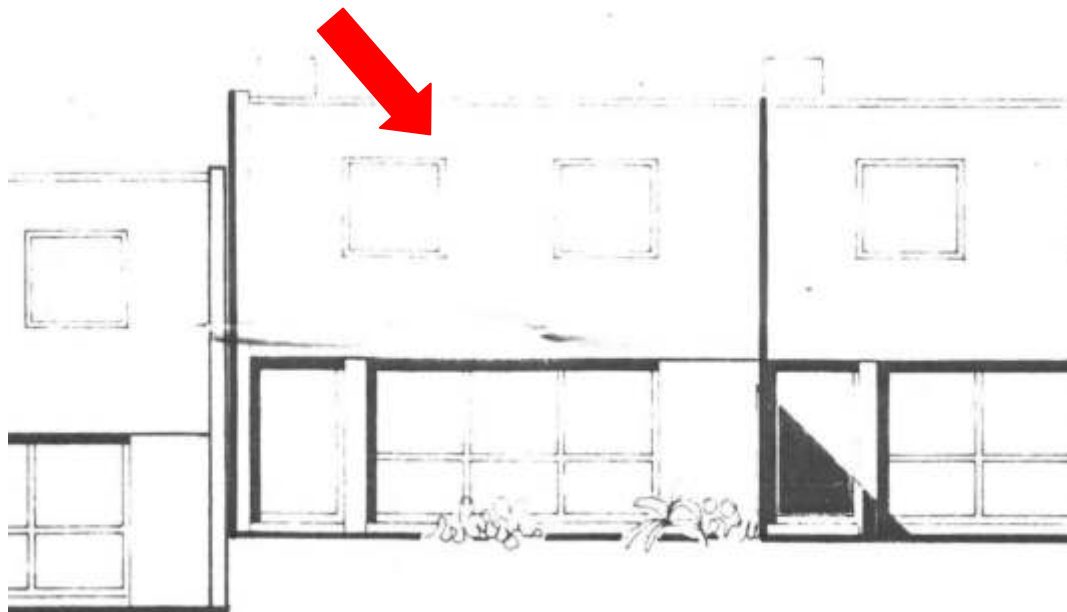
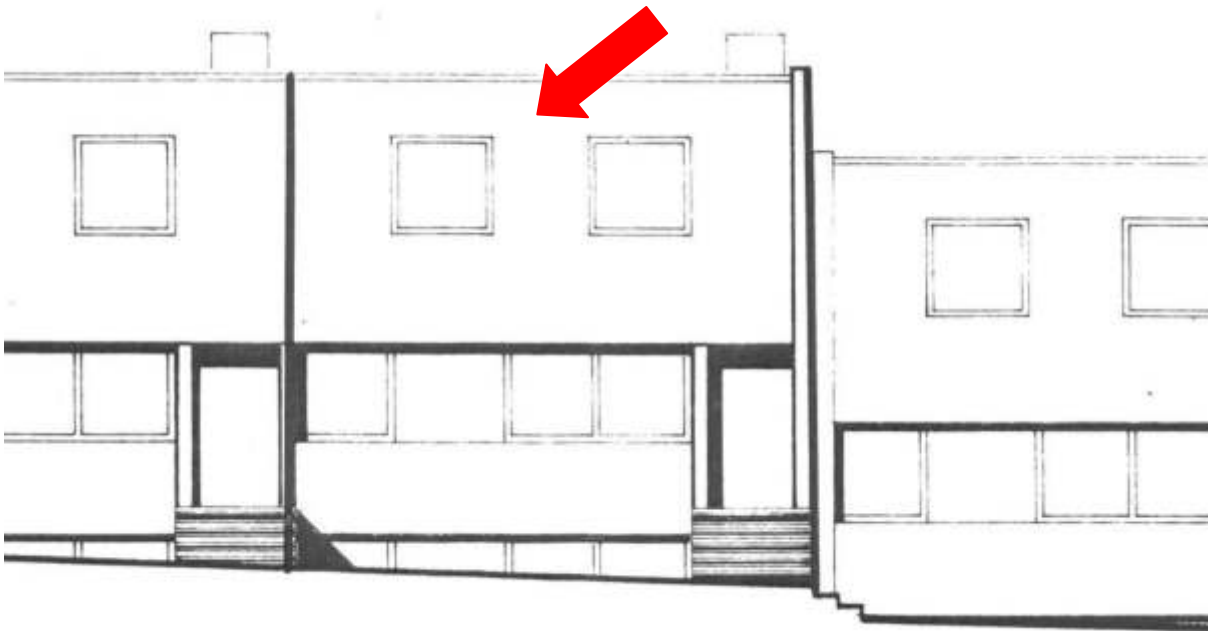
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



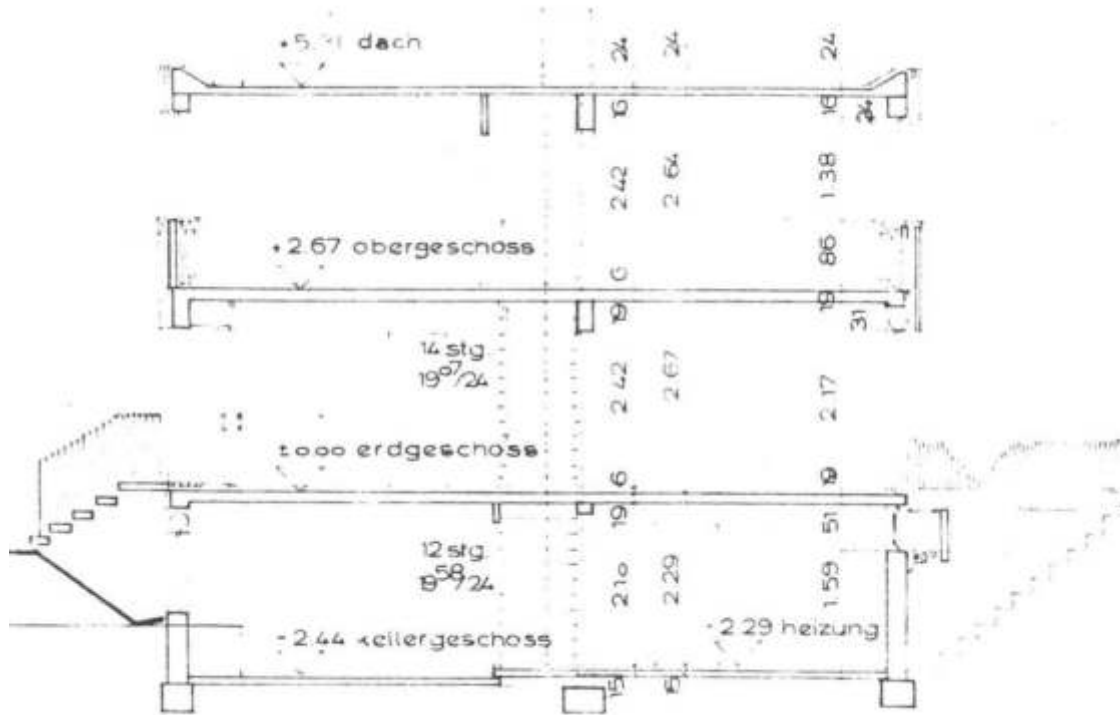
Grundriss Erdgeschoss



Südost- und Nordwestansicht



Querschnitt



9.10 Lichtbilder (vom 18.09.2024)







Blick in Zugang zum Reihemittelhaus (von Südwesten nach Nordosten)



2) Fl. Nr. 684/90, Garage: Nordwestseite (von N)







Blick in Albrecht-Dürer-Straße (von Nordwesten nach Südosten)

9.11 Darstellung Belastung Abt. II/1 u. 2 (Blattstelle 5164)

Bestellung von Dienstbarkeiten Grundz. 1308/11.5
Reallasten 4375 *Fl*

Die DEBA Deutsche Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co., mit dem Sitz in München, ist Eigentümerin nachstehend aufgeführten Grundbesitzes

Fl. Nr. 684/2 Am Hexenbruch, Baugelände 3,7833 ha der Gemarkung Höchberg, vorgetragen im Grundbuche des Amtsgerichtes Würzburg für Höchberg Band 105 Blatt 4940 Seite 410

und bestellt hiermit zum Zwecke der gesicherten Bewirtschaftung des Grundbesitzes zu dessen Lasten und zu Gunsten der Firma WOHNBAU Nürnberg GmbH & Co., Zweigniederlassung Würzburg mit dem Sitz in Würzburg und deren Rechtsnachfolger

a) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhaltes:

1. Auf dem Grundbesitz darf kein lärmender oder sonst belästigender Geschäfts- oder Gewerbebetrieb gleich welcher Art betrieben werden, weder durch den jeweiligen Eigentümer noch durch Dritte.
2. Die äußere Gestaltung der Gebäude darf in keiner Weise insbesondere nicht durch Umbau, Aufbau, Anbau oder andere Farbgebung geändert werden.
3. Es dürfen keine das einheitliche Fassadenbild beeinträchtigende Anlagen und Einrichtungen angebracht werden, wie Markisen, Änderung der vorhandenen Einzäunung, Vordächer und Seitenwände und dergleichen.
4. Abzäunungen, soweit diese nicht von der Berechtigten selbst errichtet werden, haben zu unterbleiben.
5. Gartentrennwände bei den Terrassen dürfen nur in einheitlicher Ausgestaltung und Form errichtet werden.

Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten kann auch Dritten überlassen werden.

- b) eine Reallast des Inhaltes, wonach die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet sind
1. die einer Eigentümergemeinschaft des vorbezeichneten Grundbesitzes oder einer Siedlungs- bzw. Straßengemeinschaft dienenden gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie z. B. Garagenhöfe, Sammelgaragen, Privatwege und -straßen, Sammelrohrkanäle, Versorgungsleitungen und dergleichen entweder auf eigene Kosten und Gefahr selbst ordnungsgemäß verkehrs- bzw. betriebssicher zu unterhalten oder an das damit betraute Verwaltungsorgan die zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt dieser Anlagen erforderlichen Beiträge nebst einer angemessenen Vergütung für die Verwaltung zu entrichten, wobei die entsprechenden Beiträge und Vergütungsleistungen durch die Berechtigte festgelegt und monatlich zur Zahlung fällig werden;
 2. die zu errichtenden oder bereits erstellten Gebäude dauernd in gutem baulichen Zustand zu erhalten, falls erforderlich, notwendig werdende Reparaturen und Ausbesserungen auf eigene Kosten vorzunehmen und sofort zu veranlassen.

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt die Eintragung der oben gestellten Dienstbarkeiten und Real-lasten in das Grundbuch.

DEBA Deutsche Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. mit dem Sitze in München, vertreten durch den Prokuristen der Wohnbau Nürnberg Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co., Zweigniederlassung Würzburg.

Würzburg, den 21. Februar 1969

Klaus Ritscher

9.12 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	Kompendium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger (10. Auflage 2003)
Blümle/Francke	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre (2. Auflage 1999)
Hauser/Kammerer/Lüdeke	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre (1. Auflage 1995)
Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen