

Üchtelhausen/Zell, 03.08.2024

Gutachten B 05/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

2 K 30/24

Stichtag/Qualitätsstichtag	29.06.2024 (Datum der Ortsbegehung)
-----------------------------------	--

Stadt/Gemeinde 96161 Gerach

Ortsteil/Straße Ortenleite 16

Flurstück 367/30

Gebäude/Bebauung 1) Einfamilienhaus (mit geplanter Einliegerwohnung)
2) Doppelgarage

Grundstückseigentümer Sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 65 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen				
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4		
2.0 Gegenstand der Wertermittlung				
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert	Seite(n) 37
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6	7.4.1 – 7.4.2 Sachwertberechnung	Seite(n) 37 – 39
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6		
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6 – 7		
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 8		
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8 – 9	7.5 Ertragswert	Seite(n) 39
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 12	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 39
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 14	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 39 – 40
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	14 – 15	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n) 40
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	15		
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	15 – 17	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 40 – 41
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	17 – 18	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 41
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 41 – 42
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	18 – 19	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 42 – 43
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	19	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 43
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	19 – 20	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 43
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 43
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 43
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n) 44
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 44
			7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n) 44
			7.7 Sachwert PV-Anlage	Seite(n) 45
4.0 Gebäudebeschreibung			8.0 Verkehrswert	
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	20 – 22	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 45
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 – 23	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 45
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 45
5.0 Baubeschreibung			8.4 Marktanpassung	Seite(n) 46
5.1 Bauweise	Seite(n)	23	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 46
5.2 Baujahre	Seite(n)	23		
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	23 – 24	9.0 Anlagen	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 28	9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 47
			9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n) 47 – 48
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 48
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 48 – 49
6.0 Bautechnische Bewertung			9.5 Straßenkarte	Seite(n) 50
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	28 – 29	9.6 Luftbild	Seite(n) 51
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	29	9.7 Ortsplan	Seite(n) 52
7.0 Wertermittlung			9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n) 53
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29	9.9 Eingabepläne M 1 : 200	Seite(n) 54 – 58
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29	9.10 Lichtbilder: 11 Stück (vom 29.06.2024)	Seite(n) 59 – 64
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	29 – 30	9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n) 65
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	30		
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30		
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	30		
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30		
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	31		
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	31		
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31		
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31		
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32		
7.3 Sachwert	Seite(n)	32		
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32		
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	32		
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	32		
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	32		
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	33		
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	33		
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	33 – 34		
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	34		
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	34 – 35		
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	35		
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	35		
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	35		
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	35 – 36		

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 367/30, Ortenleite 16
Gemarkung	96161 Gerach
Bewertungsgegenstand	1) Einfamilienhaus (mit geplanter Einliegerwohnung) 2) PKW-Garage
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 48
Verkehrswert	558.000.- € (fünfhundertachtundfünfzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (Eigennutz durch Grundstückseigentümer)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Aufdach-Photovoltaikanlage (insgesamt 20 Paneele auf dem Wohnhaus-Dach mit rd. 5,20 kWp und vier Paneelen auf dem Garagendach mit vier aufgeständerten Paneelen mit rd. 1,50 kWp) mit insgesamt rd. 6,70 kWp Leistung und acht Blei-Akku mit 220 Ah Leistung sowie Lio-Speicher mit 4,80 kWh-Speicher. Wert rd. 9.000.- €. Achtung! Wert der Anlage im Verkehrswert <u>nicht</u> enthalten
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	-----
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	-----
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Baunach (Zentrale)		Tel: 09544 2990
Verwaltungsgemeinschaft Baunach (Bauamt)	Herr Moritz	Tel: 09544 29923
Landratsamt Bamberg (Bauverwaltung)	Frau Dörfler	Tel: 0951 85444
Landratsamt Bamberg (Bauplanung)	Herr Wolf	Tel: 0951 85404
Landratsamt Bamberg (Denkmalschutz)	Herr Krug	Tel: 0951 85403
Landratsamt Bamberg (Gutachterausschuss)	H. Rügheimer	Tel: 0951 85406
Landratsamt Bamberg (Altlastenkataster)	Herr Martin	Tel: 0951 85705
Vermessungsamt Bamberg		Tel: 0951 95330
Amtsgericht Bamberg (Grundbuchamt)		Tel: 0951 8332034
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.gerach.de
[www.wikipedia.org/wiki/Gerach_\(Oberfranken\)](http://www.wikipedia.org/wiki/Gerach_(Oberfranken))
www.landkreis-bamberg.de/Landkreis/Lebensraum/Unsere-Gemeinden
www.bamberg.info/orte/gerach/
www.vg-baunach.de
www.landkreis-bamberg.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Bamberg
-Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung-
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung), mit Schreiben vom 12.04.2024 unter dem Geschäftszeichen 2 K 30/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 367/30 (bebaut mit Einfamilienhaus und PKW-Garage) in der Ortenleite 16 der Gemarkung 96161 Gerach |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 29.06.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | <p>Das Bewertungsobjekt wurde am Samstag, 29. Juni 2024 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt</p> <p>Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch die Grundstücksmiteigentümerin anwesend</p> <p>Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Person ermöglicht</p> <p>Die Anfertigung von Lichtbildern im Gebäudeinneren bzw. deren Einarbeitung in das Gutachten wurde nicht gewünscht bzw. wurde keine dahingehende Vollmacht erteilt</p> <p>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.45 Uhr</p> |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen | <p>Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Bamberg) im Maßstab 1 : 1.000 vom 12.04.2024- Grundbuchauszug (Bamberg für Gerach, Blattstelle 1479), amtlicher Ausdruck vom 06.05.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und eines Garagengebäudes), |

- des Ingenieurbüros Reinhold Strätz, Hirschaid, vom 12.04.2017 (genehmigt im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 59 Bay-BO bzw. mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 04.07.2017, Genehmigungsnummer 20170535) aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Baunach
- Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 2/2 der Gemeinde Gerach für das Baugebiet Ortenleite vom 06.12.2000 aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Baunach
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerach im Maßstab 1 : 500 vom 23.04.2024 aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Baunach
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswertes im Bereich des Landkreises Bamberg (Stand 01.01.2024)
- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswertes im Bereich des Landkreises Bamberg
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen
- Landratsamt Bamberg (Altlastenkataster, Denkmal-liste usw.)
- Verwaltungsgemeinschaft Baunach (Bauakte Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
- Vermessungsamt Bamberg

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Oberfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 96161 Gerach |
| - Gemeindeteil/Straße | Ortenleite 16 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|---------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Bamberg |
| - Grundbuchamt | Bamberg |
| - Grundbuch von | Gerach |
| - Blattstelle | 1 479 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstücks	1
- Flurstücks- Nr.	367/30
- Wirtschaftsart u. Lage	Ortenleite 16, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	878 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1.1 u. 1.2
- Eigentümer	sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 367/30)
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu ½
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 25.04.2017; eingetragen am 30.11.2017

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1 u. 2
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Be- standsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 367/30)
- Lasten u. Beschränkungen	1 Auflassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für die Gemeinde Gerach ; gemäß Bewilligung vom 25.04.2017 URNr. 465/2017 Notar Michael Ulbricht, Ebern; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 30.11.2017 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsge- richt Bamberg, AZ: 2 K 30/24); eingetragen am 25.03.2024

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

- Anmerkung	Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingese- hen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsver- steigerungsverfahren berücksichtigt werden
-------------	--

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Gerach ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg, Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Baunach und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde Gerach mit der Einöde Laimbachsmühle und dem Gemeindeteil Mauschendorf liegt im Naturpark Haßberge etwa 18 km nördlich der Industrie- und Universitätsstadt Bamberg mit rd. 80.000 Einwohnern und etwa zehn Kilometer südlich der Stadt Ebern mit rd. 7.400 Einwohnern

Die Gemeinde befindet sich zudem innerhalb des sog. Laimbachtals

Weitere größere Städte in der Nähe sind die Universitätsstadt Erlangen (ca. 117.000 Einwohner) im Südosten (ca. 57 km Entfernung), die Stadt Fürth (ca. 131.000 Einwohner) im Südosten (ca. 71 km Entfernung), die Stadt Nürnberg (ca. 523.000 Einwohner) im Südosten (ca. 77 km Entfernung), die Stadt Haßfurt (ca. 14.000 Einwohner) im Westen (ca. 28 km Entfernung), die Festspielstadt Bayreuth (ca. 75.000 Einwohner) im Osten (ca. 69 km Entfernung), die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Westen (ca. 51 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 82 km Entfernung) usw.

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der VGEM Baunach, beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Gerach rd. 1.036 Einwohner, wobei rd. 950 Einwohner auf den Hauptort Gerach entfallen

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der VGEM Baunach beträgt die gesamte Fläche des Gemeindegebietes ca. 7,78 km²

- Einwohnerdichte

Ca. 133 Einwohner je Quadratkilometer

- Ortsteile

Neben dem Hauptort Gerach besteht der Gemeindeteil Mauschendorf sowie die Einöde Laimbachsmühle

- Höhenlage ü. NN.

Gemeinde Gerach ca. 276 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 281 und 287 m ü. NN.

- Bundesland

Freistaat Bayern

- Regierungsbezirk

Oberfranken

- *Landeshauptstadt*

München (ca. 1.511.000 Einwohner, ca. 241 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Neubaugebiet Ortenleite, Nähe des südlichen Ortsrandes von Gerach, ca. 400 m südlich der örtlichen Hauptstraße, ca. 500 m südlich der Kreisstraße BA 38, ca. 500 m westlich der Dr.-Wieland-Straße (= Kreisstraße BA 52)

- *Wohnlage*

Insgesamt angenehme, jedoch auch rel. stark ländlich geprägte Wohnlage mit Nähe zum Ortsrand bzw. angenehmer Süd-Fernsicht auf land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie auf leichte Gegenhänge

Durchaus beliebter Wohnort am Rand des Naturparks Haßberge mit jedoch kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen

Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Gerach (z.B. der Bereich um das Rathaus und die katholische Kirche St. Vitus) beträgt rd. 400 Meter

- *Geschäftslage*

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, bzw. lt. Bebauungsplan Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. für störendes Gewerbe nicht geeignet

- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Der Gemeindeteil Gerach hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraßen BA 38 und BA 52

Die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 2 km Entfernung, die Bundesstraße 4 befindet sich in ca. 10 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 16 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 35 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 73 (Autobahnkreuz Bamberg) ist in ca. 15 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Autobahnkreuz Bamberg) ist in ca. 16 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Wernatal) ist in ca. 56 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Autobahnkreuz Werneck) ist in ca. 61 km Entfernung, die Bundesautobahn 9 (Autobahndreieck Bayreuth/Kulmbach) ist in ca. 67 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Höchstadt-Nord) ist in ca. 42 km Entfernung zu erreichen usw.

- *Flughäfen*

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Sonderlandeplatz Bamberg-Breitenau in ca. 17 km Entfernung, der von den Stadtwerken Bamberg bzw. dem Aero-Club Bamberg e.V. betrieben wird

Dieser verfügt über eine ca. 1.100 m lange und ca. 24 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Sport-, Segel- u. Geschäftsflugzeuge sowie Helikopter mit einer Höchstabflugmasse bis zu 10 Tonnen

Der Verkehrsflughafen Nürnberg in ca. 74 km Entfernung stellt die nationale und internationale Luftverkehrsanbindung von Nordbayern sicher. Er gehört zu den zehn größten Flughäfen Deutschlands und bietet der Metropolregion Nürnberg gute Verbindungen zu vielen internationalen Zielen. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg liegt in City-Nähe mit direktem U-Bahn-Anschluss zum Hauptbahnhof Nürnberg

Weitere internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 191 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 237 km Entfernung), in München (ca. 220 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 137 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Gerach selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Jeweils ein DB-Haltepunkt auf der Bahnstrecke Bamberg Ebern mit der Agilis-Regionalbahn 26 befindet sich jedoch im ca. 2,5 km entfernten Reckendorf bzw. im ca. 3 km entfernten Obermannsdorf

Der nächstgelegene Bahnhof (auch ICE-Bahnhof) für den Personen- und Güterverkehr ist der Bahnhof Bamberg in ca. 18 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken

Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient

Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

- Omnibusverbindungen

Der Gemeinde Gerach ist durch die VGN-Linien 941 (Bamberg – Gerach – Breitbrunn und zurück), 942 (Kirchlauter – Baunach und zurück), 944 (Mauschendorf – Baunach u. zurück), 956 (Bamberg – Ebern – Maroldsweisach und zurück) u. 962 (Scheßlitz – Baunach – Priegendorf – Dorgendorf – Reckendorf – Gerach) rel. gut bzw. zeitweise an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Die nächstgelegene Haltestelle auf den vor genannten Linien ist die Haltestelle „Gerach“ in ca. 400 m Entfernung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Insgesamt homogene Umgebungsbebauung (Einfamilienwohnhäuser)

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- *Beeinträchtigung durch/
Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermin keine störenden Emissionen wahrnehmbar, insgesamt ruhiges Wohngebiet ohne nennenswerten Durchgangsverkehr o.ä.

- *Sonstige wertbeeinflussende
Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinder-
horte*

Im Hauptort Gerach ist ein Kindergarten unter gemeindlicher Trägerschaft vorhanden (Kindergarten Regenbogen)

Neben zwei Gruppen für die Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren, verfügt der Kindergarten Regenbogen auch über eine Krippengruppe für Kinder ab dem ersten Lebensjahr

Alternativ können Eltern ihre Kinder im BRK-Bauernhofkindergarten (Waldkindergarten), im AWO-Haus für Kinder am Sylvanersee (Montessori-Pädagogik), im Caritas-Haus St. Elisabeth (integrative und Montessori-Pädagogik), im Waldorfkindergarten Bamberg e.V. (Waldorf-Pädagogik) im ca. 18 km entfernten gelegenen Bamberg betreuen lassen

- *Schulische Einrichtungen*

Die Gemeinde Gerach selbst verfügt über kein eigenes Schulhaus

Die Grundschule mit den Klassen ein bis vier, die Hauptschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. die Mittelschule mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn befindet sich im ca. 7 km entfernten Baunach, mit einer Grundschul-Außenstelle im ca. 2 km entfernten Reckendorf (Grund- und Mittelschulverband „Oberes Maintal“)

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

- *Weiterführende Schulen*

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Gerach für gewöhnlich den Schulort Ebern in ca. 10 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst eine Realschule (Dr.-Ernst-Schmidt-Realschule) sowie ein sprachliches und naturwissenschaftlich-technologisches Gymnasium (Friedrich-Rückert-Gymnasium)

Sechs weitere Gymnasien (Calvius-Gymnasium, Dietzenhofer-Gymnasium, E.T.A-Hoffmann-Gymnasium, Eichendorf-Gymnasium, Franz-Ludwig-Gymnasium und Kaiser-Heinrich-Gymnasium) sowie zwei weitere Realschulen (Graf-Stauffenberg- u. Maria Ward-Realschule) sind im ca. 18 km entfernten Bamberg vorhanden

Weitere staatliche Realschulen für den Landkreis Bamberg befinden sich zudem in Hirschaid (ca. 30 km Entfernung) und in Scheßlitz (ca. 24 km Entfernung)

Die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist ebenfalls im ca. 18 km entfernten Bamberg zu finden, bzw. die Friedrich - Alexander - Universität – Erlangen-Nürnberg mit den Fakultäten Medizin, Naturwissenschaft, Philosophie, Rechts- u. Wirtschaftswissenschaft sowie Technik befindet sich im ca. 57 km entfernten Erlangen bzw. zum Teil im ca. 77 km entfernten Nürnberg

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtungen Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) ist im ca. 51 km entfernten Schweinfurt, bzw. die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) ist im ca. 82 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

In der Gemeinde Gerach selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Ein Edeka-Markt sowie eine Bäckerei befinden sich beispielsweise im ca. 2 km entfernten Reckendorf

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- und langfristige Einkäufe bzw. aller denkbaren Warengruppen bestehen beispielsweise im ca. 10 km entfernten Ebern bzw. in dessen Gewerbegebiet „Sandhof“ (z.B. Rewe mit Bäcker und Metzger, Aldi-Süd, Lidl, SpaDi-Schreibwaren, Stastny-Bekleidungsgeschäft, Intersport, Hagebaumarkt, JYSK, Tedi, KiK, NKD, Norma, Getränkehandel usw.)

Ebenso sind dort alle gängigen Dienstleister (Frisöre, verschiedene Handwerksbetriebe, Tankstellen, Banken- und Sparkassenfilialen usw.) vorhanden

Weitere hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (ebenfalls aller denkbaren Warengruppen) bestehen ergänzend in der ca. 18 km entfernten Stadt Bamberg (z.B. in den Gewerbegebieten „Hallstadt“, „Laubanger“, „Lichtenhaidestraße“, „Kronacher-Straße“, „Fürstenwiesenweg“ usw.)

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Sport- und Freizeitmöglichkeiten in Gerach beschränken sich auf ein Sportgelände (Fußballplatz) des SV-Rot/Weiß Gerach, die Laimbachhalle (Mehrzweckhalle mit italienischer Gaststätte, 2-fach Bundeskegelbahn, Saal für bis zu 400 Personen, Kinderspiel- und Bolzplatz usw.), einen Landgasthof sowie eine weitere Gastwirtschaft

Des Weiteren besteht im Gemeindegebiet ein Naturlehrpfad mit Nordic-Walking-Strecke auf eine Länge von rd. 3,50 km. Ebenso sind im Gemeindegebiet Wander- und Radwanderwege mit einer Länge von mehr als 55 Länge erschlossen

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Gerach gelten insbesondere die spätromanische Kirchenburg St. Vitus aus dem 12. Jahrhundert, die als eine der ältesten Kirchen in Franken gilt. Zudem gibt es in Gerach historische Fachwerkhäuser, steinerne Feldkreuze und Felsenkeller im Sandsteinhügel

Im Gemeindeteil Mauschendorf besteht zudem die denkmalgeschützte Gaststätte „Zur Jägersruh“, die als eine der ältesten Gaststätten im Landkreis gilt

Ebenfalls sind die nahe gelegene Stadt Bamberg mit ihren zahlreichen Bau- und Kulturdenkmälern, der Naturpark Hassberge sowie der nahe gelegene Naturpark Steigerwald beliebte Ausflugsziele der Bevölkerung der Gemeinde Gerach

Weitere attraktive Freizeitmöglichkeiten bietet die nähere Umgebung (z.B. Freizeitpark Schloss Thurn in Heroldsbach, Wander- und Radwandermöglichkeiten in die nahe gelegenen Naturparks „Steigerwald“, „Fränkische Schweiz-Frankenjura“ mit dem „Veldensteiner Forst“, dem Aischgrund mit seinen zahlreichen Karpfenteichen und Naturseen usw.)

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Gemeinde Gerach kann -gemessen an der Gemeindegröße- als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

Das Vereinsregister der Gemeinde Gerach weist insgesamt 26 aktive Vereine aus

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Gerach liegt am östlichen Rande des Naturparks Hassberge mit Nähe zur sog. „Fränkischen Toskana“ bzw. Nähe zu den Naturparks „Steigerwald“ und „Fränkische Schweiz“

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

Die Naturparks „Altmühltal“, „Fichtelgebirge“ sowie das Fränkische Seenland mit dem „Brombachsee“, dem „Altmühlsee“, dem „Rothsee“ usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

In der Gemeinde Gerach selbst ist kein Mediziner niedergelassen

Zwei Allgemeinmediziner und zwei Zahnärzte sind jedoch im ca. 7 km entfernten Baunach vorhanden. Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können ebenfalls in der dort vorhandene Apotheke erworben werden

Ergänzend hierzu sind zwei physiotherapeutische Praxen im ca. 2 km entfernten Reckendorf niedergelassen

Nächstgelegenes Krankenhaus ist das Hassberg-Klinikum im ca. 10 km entfernten Ebern (Fachbereiche Innere Medizin, IMC, Palliativmedizin, Diagnostik und Physiotherapie)

Erwähnenswert ist auch das Universitätsklinikum im ca. 57 km entfernten Erlangen

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Gerach ist mit rd. 82 % Katholiken überwiegend katholisch geprägt und gehört zum Erzbistum Bamberg

Weitere 9 % der Bevölkerung gehört der evangelisch-lutherischen Konfession an, ca. 9 % der Einwohner von Gerach haben einen anderen Glauben oder sind konfessionslos

In Gerach selbst ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (St. Vitus)

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung von Gerach befindet sich beispielsweise im ca. 6 km entfernten Rentweinsdorf

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neupapst, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw.) sind zudem im Stadtgebiet des ca. 18 km entfernten Bamberg vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Landkreis Bamberg liegt im Herzen Frankens zwischen dem Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und den oberfränkischen Zentren Bamberg und Bayreuth. Die hervorragende infrastrukturelle Anbindung wird durch überregional bedeutsame Verkehrswege sichergestellt

In Nord-Süd-Richtung ziehen sich die Bundesautobahn A 73, die Großschifffahrtsstraße Main-Donau-Kanal und die Bahnhauptstrecke München-Berlin (zukünftiger ICE Nürnberg-Erfurt) durch den Landkreis Bamberg

Ebenso ist der Staatshafen Bamberg gut zu erreichen

Alle wichtigen Verkehrsträger mit schnellen Verbindungen sind somit im Wirtschaftsraum vorhanden

Der Wirtschaftsstandort Gerach bzw. der des Landkreises Bamberg ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel- u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor. Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt heute nur noch eine untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Gerach selbst dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sowie kleine Dienstleistungsunternehmen. Gewerbegebiete sind nicht ausgewiesen, größere bzw. bedeutende Arbeitgeber bestehen nicht

Der größte Teil der Einwohner der Gemeinde Gerach findet seinen Arbeitsplatz jedoch bei den großen Arbeitgebern im benachbarten Bamberg (z.B. bei der Fa. Bosch, Wieland-Electric usw.) oder bei der Fa. Brose und Michelin in Hallstadt

Bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Region Bamberg ist auch der Bereich Freizeit und Tourismus mit rd. 170.000 Gästeankünfte alleine im Landkreis. Diese Branche profitiert vor allem von der landschaftlichen Einmaligkeit der nahe gelegenen Fränkischen Schweiz und dem kulturellen Erbe der Stadt Bamberg

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Bamberg liegt im Berichtsmonat Juni 2024 bei rd. 2,70 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,60 % und deutlich unter der bundesdeutschen Arbeitslosenquote von 6,00 %

- *Steuerhebesätze*

a) <i>Grundsteuer A</i>	490 %
b) <i>Grundsteuer B</i>	490 %
c) <i>Gewerbsteuer</i>	400 %

- *Zentralitätsstufe*

Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. zentraler Einstufung

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Bamberg beträgt **99,00**

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

D.h. die Einwohner des Landkreises Bamberg verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 99 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100

Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Bamberg beträgt **101,4**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 1,4 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

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

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

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

Für den Landkreis Bamberg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **102,40**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

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

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

- *Straßenausbau*

Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut

Einseitig der Fahrbahn ist ein befestigter Gehwege vorhanden (durchgehend nur durch offenes Gerinne von der Fahrbahn getrennt)

	Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Gehweg Beton-Verbundsteinpflaster
	Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen installiert (einseitig der Fahrbahn bzw. einseitig des Gehwegs)
	Mittlere Fahrbahnbreite (inklusive Gehweg) im Bereich des Bewertungsgrundstücks ca. 7,00 m
- Öffentliche Stellflächen	Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als gut eingestuft werden Zahlreiche Stellflächen sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang des Gehweges vorhanden Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung Der Parkdruck -zumindest zum Zeitpunkt des Orts-termins- kann als gering eingestuft werden
- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz (Trennsystem) - Elektrische Energie - Wasser - Telefon - Breitbandkabel (z.B. DSL Vodafone GigaZuhause mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon
---	---

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	Vieleckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- Straßenfrontlänge	Die Straßenfrontlänge zur „Ortenleite“ beträgt rd. 39,00 m
- Grundstücksbreite	Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 40,00 m
- Grundstückstiefe	Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 23,00 Meter
- Grundstückstopographie	Heute teilweise terrassiert, ursprüngliches Gelände nach Osten fallend (Höhenunterschied von Osten nach Westen rd. 6,00 m)
- Baugrund/Bodenklasse	Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus (zumindest im bebauten Bereich)

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Laimbach bzw. der Holzgraben) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht.

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

- Altlasten

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Bamberg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt.

Lt. Auskunft des Landratsamtes Bamberg, ist das Flurstück 367/30 der Gemarkung Gerach, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt.

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt. Die Wertermittlung unterstellt auch hier ungestörte Bodenverhältnisse.

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 20 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt.

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sick-erflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- *Baulasten*

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bay-ern kein derartiges Kataster geführt wird
- *Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Grundstück Fl. Nr. 367/30 der Gemarkung Ger-ach kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)
- *Ensembleschutz*

Lt. Angabe der VGEM Baunach tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewert-ungsgrundstücks nicht

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umge-bung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Bodendenkmal*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpfle-ge, ist der Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht von einem Bodendenkmal tangiert
- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren*

Lt. Angabe der VGEM Baunach ist das Bewertungs-grundstück in keines der genannten Verfahren einbe-zogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumle-gung zu rechnen
- *Beitragssituation*

Lt. Angabe der VGEM Gerach, ist die Grundstücks-fläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen (eventuell erfolgt Nachveranlagung für den Garagenbau)

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Ortenleite als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu be-werten

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zu-kunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Im Übrigen kommt für das Bewertungsgrundstück -aus heutiger Sicht- keine Erhebung von Erschließ-ungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Er-schließungssatzung der Gemeinde Gerach in Be-tracht

Dies gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch für
Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und
der Ausbaubeitragssatzung

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde lediglich stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Gerach bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Baunach u. nach Einsicht der Bauakte erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet bzw. entsprechen die Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Eingabeplänen größtenteils den tatsächlich vorgefundenen Verhältnissen

Lediglich die Einliegerwohnung im Untergeschoss des Wohnhaus ist noch nicht ausgeführt bzw. fertiggestellt (Rohbau bzw. Kellerräume). Ebenso ist die Garage abweichend von der Baueingabe errichtet. Grundsätzlich erscheint das Garagengebäude jedoch genehmigungsfähig bzw. ist dieses in seinen gesamten Ausmaßen dem Baugesuch entsprechend (eventuell Tekturingabe erforderlich)

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemeinde Gerach noch dem Landratsamt Bamberg bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Plänen mit der Wirklichkeit, kann dennoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Verwaltungsgemeinschaft Baunach unter der Genehmigungsnummer 20170535 geführt (genehmigt im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 68 Abs. 1 i.V.m. Art. 59 BayBO bzw. mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 04.07.2017)

- Stand der Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1 (Art u. Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen u. die örtlichen Verkehrsflächen)

Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“

*- Bezeichnung des
Bebauungsplanes*

Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 2/2 der Gemeinde Gerach für das Baugebiet Ortenleite vom 06.12.2000

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Baunach bzw. lt. Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

- 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3 Anlagen für Verwaltungen
- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

*- Zulässige Grund-
flächenzahl (GRZ)*

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

*- Zulässige Geschoss-
flächenzahl (GFZ)*

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 0,80

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20, Abs. 2)

- Tatsächliche Grund- flächenzahl	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 105,82
	BGF 2) EG	(sh. Anlage)	= 70,00
	zusammen		= 175,82
	Berechnung GRZ: $175,82 \text{ m}^2 : 878 \text{ m}^2 = 0,200 \text{ m}^2$		
	GRZ tatsächlich: ~ 0,20 (max. zul. 0,40)		
- Tatsächliche Ge- schossflächenzahl	BGF 1) UG	(sh. Anlage)	= 103,75
	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 105,82
	BGF 1) OG	(sh. Anlage)	= 95,81
	zusammen		= 306,38
	Berechnung GFZ: $306,38 \text{ m}^2 : 878 \text{ m}^2 = 0,348$		
	GFZ tatsächlich: ~ 0,35 (max. zul. 0,80)		
- Anmerkung	Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Untergeschoss des Wohnhauses zu berücksichtigen, da dieses teilw. oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Kellergeschosses im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche Das Dachgeschoss ist nicht zu berücksichtigen, da dieses nicht ausgebaut ist Das Garagengebäude findet ebenfalls keine Berücksichtigung, da es sich um eine Anlage im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um eine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt		
- Erforderliche Stellplätze	Auf dem Grundstück sind mindesten drei KFZ-Abstellplätze bei zwei genehmigten Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerach (1,5 Stellplätze je abgeschlossener Wohneinheit) sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist		

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung	1) Wohnhaus	Voll unterkellertes bzw. talseitig dreigeschossiges, hangseitig zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit (geplanter) Einliegerwohnung und nicht ausgebautem Satteldach, sowie voll unterkellertes, eingeschossiger An-/Erweiterungsbau mit Flachdach (Windfang EG)
	2) Garage	Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Flachdach

- **Grundrissgestaltung**
Untergeschoss

1) Wohnhaus:

Zentraler Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss, ansonsten vier Kellerräume (u.a. Technik- und Hausanschluss- sowie Hauswirtschaftsraum), zudem von außen separat zugängliche Einzimmer-Einliegewohnung mit Duschbad (abgesehen von Duschbad, jedoch weitestgehend im Rohbauzustand)

Erdgeschoss

Windfang, Diele mit Garderobe (von dort Treppenzugang zu den Kellerräumen und zum Obergeschoss), Gäste-WC sowie Speisekammer, ansonsten offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit vorgelagerter Terrasse

Obergeschoss

Mittig Treppenraum mit Flur, Schlafzimmer mit Wanne und Waschtisch „en suit“ sowie Dusche/WC und Ankleide, separates Kinderbad sowie ein unterteiltes Kinderzimmer

Erdgeschoss

2) Garage:

Doppelgarage mit separatem Lager-/Abstellbereich

- **Geschosshöhen**
nur 1) Wohnhaus

Untergeschoss	: ~ 2,77 m
Erdgeschoss	: ~ 3,02 m
Obergeschoss	: ~ 2,88 m
Dachgeschoss	: ~ 1,43 m*

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First

Anmerkung:

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

- **Lichte Raumhöhen**
nur 1) Wohnhaus

Untergeschoss	: ~ 2,40 m
Erdgeschoss	: ~ 2,55 m
Obergeschoss	: ~ 2,55 m
Dachgeschoss	: ~ 0,80 m*

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Firstpfette

Anmerkung:

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

- **Deckennutzlasten**

Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen verfügbar

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

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

GRZ u. GFZ zwar nicht bestmöglich ausgenutzt, dennoch keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, Ausbau der Einliegerwohnung im Untergeschoss bzw. eventuell Bau weiterer Garage o.ä. vorstellbar

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Wohn- u. Nutzfläche, der Brutto-Grundfläche sowie des Brutto-Rauminhaltes bzw. der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Eingabepläne aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Baunach durchgeführt (soweit plausibel und verwertbar wurden die Berechnungen des Planfertigers -als Beilage zum Baugesuch- herangezogen)

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen sowie der ermittelten Flächen und Massen kann dennoch 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) durch den Planfertiger ermittelt

WFL demnach:

1) Wohnhaus

rd. 155 m² (Wohnung Erd- u. Obergeschoss)

- *Nutzfläche (NFL)*

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

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

NFL demnach:

**1) Wohnhaus
2) Garage**

**rd. 79 m² (Untergeschoss)
rd. 58 m²**

- *Brutto-Grundfläche (BGF)*

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes

Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert

BGF demnach:

**1) Wohnhaus
2) Garage**

**rd. 305 m²
rd. 70 m²**

- *Brutto-Rauminhalt (BRI)*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

1) Wohnhaus

rd. 994 m³

2) Garage

rd. 280 m³

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

BGF/BRI : 305 m² : 994 m³ = 0,31 (normal)

WFL/BRI : 155 m² : 994 m³ = 0,16 (normal)

1) Wohnhaus

WFL/BGF : 155 m² : 305 m² = 0,51 (normal)

2) Garage

BGF/BRI : 70 m² : 280 m³ = 0,25 (schlecht)

NFL/BRI : 58 m² : 280 m³ = 0,21 (schlecht)

NFL/BGF : 58 m² : 70 m² = 0,83 (gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

1) Wohnhaus

ca. 2019 (Fertigstellung)

2) Garage

ca. 2022 (Fertigstellung)

- Sanierung/Modernisierung

1) Wohnhaus

2) Garage

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 29.06.2024 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen wurde nicht überprüft

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit wird jedoch -soweit nicht anders angegeben- unterstellt

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Wohnhaus

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohl- bzw. Kellersohlplatte

- Außenwände

Keller- bzw. Untergeschoss-Außenwände vermutlich Stahlbeton-Massivwände (eventuell WU-Beton), Umfassungswände ab Erdgeschoss -nach Angabe- Holz-Ständer- bzw. Holz-Großtafelbauweise mit Kerndämmung

- Innenwände

Nicht feststellbar, Untergeschoss eventuell KSL-Mauerwerk o.ä., ansonsten vermutlich Holz- bzw. Gipskarton-Metallständerwände

- Decken

Konstruktion

Über Untergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (vermutlich Fertigteil-Decke bzw. Filigrandecke mit Überbeton), über Erd- u. Obergeschoss Holz-Balkendecken

Aufbau

Nicht feststellbar, Untergeschoss vermutlich Zement- bzw. Anhydrit-Estrich (vermutlich schwimmend verlegt), ansonsten vermutlich Holz-Dielen, Span- bzw. Grobspan- Verlegeplatten o.ä.)

Untersichten

Untergeschoss z.T. Putz- bzw. Trockenputzflächen, z.T. sichtbare Betonflächen (jeweils mit hellem Farb-anstrich), ansonsten abgehängte Trockenputzflächen (z.T. abgesetzt) mit LED-Einbauleuchten

- Dach

Konstruktion

Über Hauptbau Nadelholz-Pfettendachstuhl (flach geneigtes Satteldach), über Windfang-Anbau vermutlich Holz-Balkendecke (Flachdach)

Eindeckung

Hauptbau -soweit erkennbar- engobierte Ton-Ziegel, über Windfang-Anbau Folien-Abdichtung

Rinnen u. Fallrohre
Wärmedämmung

Titanzinkblech
Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren

- Treppen

KG – EG

Stahlbeton-Fertigteiltreppe (ohne zusätzlichen Belag) mit Edelstahl-Geländer

EG – OG

Geradläufige Holztreppe mit Holz-Handlauf

- Wandbehandlung

außen

Untergeschoss lackierte bzw. lasierte Holzverkleidung (Rhombusleisten), ansonsten mineralische Putzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht

innen	Heller Farbanstrich (vermutlich auf Glasvlies bzw. auf in entsprechender Qualitätsstufe verspachteltem Trockenputz)
- Fenster	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (soweit erkennbar dreifachverglast, teilw. bodentief)
- Sonnenschutz	Kunststoff-Rollläden (im Erdgeschoss elektrisch angetrieben, ansonsten mechanischer Kurbelantrieb)
- Türen Eingangstüren	Eingang Untergeschoss lackierte Holztür mit Isolierglas-Lichtausschnitt, Eingang Erdgeschoss ebenfalls lackierte Holztür mit verglastem Holz-Seitenteil
Innentüren	Untergeschoss z.T. Massivholz-Füllungstüren (sog. Landhaustüren), z.T. weiß laminierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung, zwischen Windfang u. Treppenflur Holz-Schiebetür, ab Erdgeschoss weiß laminiert Holztürblätter mit Futter und Verkleidung bzw. im Obergeschoss zwischen Schlafzimmer und Duschbereich Ganzglas-Schiebetür
- Fußböden	Untergeschoss z.T. keramische Fliesenbeläge, z.T. Feinsteinzeug-Fliesenbeläge (in Holz-Optik), z.T. Beton- bzw. Estrichflächen, Erdgeschoss z.T. großformatige keramische Fliesenbeläge, z.T. Laminat, Obergeschoss größtenteils Laminat, Schlafzimmer mit Badebereich z.T. keramische Fliesen, z.T. Feinsteinzeug-Fliesenbeläge (in Holz-Optik)
- Heizung Zentrale	Luft-Wärmepumpe (System „Viessmann Vitocal 200“ mit Heizwasser-Pufferspeicher System „Viessmann Vitocell 100-E“, Baujahr vermutlich zwischen 2018 und 2019) und zentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. separater Standspeicher (System „Viessmann Vitocell 100-V“, Nenninhalt 300 Liter, Baujahr vermutlich zwischen 2018 und 2019)
Brennstoffbevorratung Heizkörper	Entfällt Nicht feststellbar, vermutlich Fußbodenheizung, innerhalb des Kinderbades OG elektrischer Leichtmetall-Badheizkörper
- Installation Frischwasser	Soweit erkennbar verpresstes Mehrschicht- bzw. Kunststoff-/Aluverbundrohr (Zustand -soweit erkennbar- beurteilbar- gut)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, Fußbodenheizung vermutlich PE-RT-Rohr (Zustand nicht beurteilbar, vermutlich gut)
Abwasser	Sanitäranschlüsse u. Hauptfallrohre Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit erkennbar bzw. beurteilbar- gut), Grundleitungen nicht feststellbar, vermutlich Kanal-Grundleitungen (Zustand nicht beurteilbar)

- Sanitär

Untergeschoss

WC/Dusche (1 x WC, 1 x Handwaschbecken, 1 x Dusche) teilw. halbhoch, im Duschbereich annähernd raumhoch gefliest, Waschküche (1 x Ausguss, mehrere Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse)

Erdgeschoss

Gäste-WC (1 x WC, 1 x Waschtisch) teilw. halbhoch gefliest, Küche (Spülen- u. Spülmaschinenanschluss)

Obergeschoss

Schlafzimmer (1 x freistehende Wanne, 1 x Doppelwaschtisch), WC/Duschbereich (1 x WC, 1 x bodengleiche Dusche mit Linienentwässerung) raumhoch gefliest, Kinderbad (1 x bodengleiche Dusche mit Linienentwässerung, 1 x WC, 1 x Handwaschbecken) teilweise raumhoch gefliest

- Elektro

Aufwändige, funktionsfähige E-Installation mit Bus-/Netzwerk-System, zahlreichen Stromkreisen, Absicherungen, Musikanlage, Drehstromanschlüsse usw., den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend

Gesamte Installation (von Kellerräumen abgesehen) unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten

Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

- Zubehör

Photovoltaikanlage

Aufdach-Photovoltaikanlage (insgesamt 20 Paneele auf dem Wohnhaus-Dach und vier Paneele auf dem Garagendach) mit 6,70 kWp Leistung und acht Blei-Akkus mit 220 Ah Leistung u. Lio-Speicher mit 4,80 kWh Speicher

- Besondere Bauteile

Einbauküche

Kochinsel ca. 1,80 x 1,10 m mit Induktionskochfeld u. Mulden-Abzug, ca. 4,00 lfdm. Unterschränke mit Arbeitsplatte, Spülmaschine und Einbauspüle, ca. 1,20 lfdm. Hochschränke mit Kühl-Gefrierkombination und Einbau-Backofen im Erdgeschoss

Kaminofen

Stahl-Kaminofen für feste Brennstoffe im EG

Enthärtungsanlage

Salztab-Enthärtungsanlage (System „Beste CX 11“)

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) entsprechend, d.h. insgesamt guter, zeitgemäßer energetischer Zustand bzw. Standard (zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, dreifachverglaste Fenster, Wärmepumpenheizung usw.)

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar

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

	Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.08.2008 verstrichen)
- Schallschutz	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (insbesondere in Bezug auf Tritt- u. Körperschalldämmung -bauartbeding- vermutlich nicht ideal) 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 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern -soweit erkennbar- vollständig installiert
- Nebengebäude Kurz- Baubeschreibung	<u>2) Garage:</u> Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundament bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände KSL-Mauerwerk (außen teilw. unverkleidet, z.T. lasierte Rhombus-Holzverkleidung, innen verputzt), Dach Sahl-Binderkonstruktion, Eindeckung Trapezblech-Sandwichelemente, Ortgang- und Einhangbleche pulverbeschichtetes Stahlblech, Rinne und Fallrohr Kunststoff, elektrisches Stahlblech-Sektionaltor, Boden Estrich usw.
- Außenanlagen Bodenbefestigung Stützwände Freitreppen Bepflanzung/Grünanlagen	Garagenvorplatz und Stellplatz Mineralbeton, Hauszugang Untergeschoss und Zugang UG-Terrasse Beton-Rechteckpflaster, UG-Terrasse Beton-Plattenbeläge, Terrassenbereich Erdgeschoss Holz-Riffel-Dielen Im Bereich Hauszugang UG Stahlbeton-Wangenwand, ansonsten überwiegend Gabionen-Stützwände mit Basalt-Füllung, sonstige Einfassungen Beton-Rabatten u.ä. Im Bereich Zugang UG-Terrasse und im Bereich EG-Terrasse Beton-Blockstufen Praktisch ausschließlich Rasen- bzw. Wiesenflächen
- Belichtung u. Belüftung	Durchaus günstige Verhältnisse bzw. allseitig belichteter Baukörper Untergeschoss in Folge der Hanglage bzw. baulicher Maßnahmen teilw. für den dauerhaften Aufenthalt für Menschen geeignet

Insgesamt keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische
Baugestaltung**

Durchaus angenehm gestalteter Baukörper mit zeitgemäßer Ausstattung und Haustechnik, lediglich Grundrissgestaltung stellenweise leicht naiv (z.B. Wanne innerhalb des Schlafzimmers usw.)

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

**- Vorhandene Baumängel- u.
Bauschäden**

1) Wohnhaus

- Ausbau der Einliegerwohnung im Untergeschoss nicht fertiggestellt
- Gemessen am Gebäudealter stellenweise rel. starke Gebrauchsspuren vorhanden (insbesondere im Untergeschoss)
- Außenanlagen nicht fertiggestellt (insbesondere Bodenbefestigungen, Zugang zum Erdgeschoss-Eingang, Grünanlage usw.)
- Außenanlagen und Holzverkleidung Untergeschoss z.T. leicht laienhaft ausgeführt
- Außenwandverkleidung nicht vollständig

2) Garage

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

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

2) Garage

**- Pflanzlicher Schädlings-
befall**

1) Wohnhaus

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

2) Garage

**- Gesundheitsgefährdende
Baustoffe**

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
wie vor

2) Garage

- Bauunterhalt

- | | |
|-------------|--|
| 1) Wohnhaus | Insgesamt lediglich durchschnittlich gepflegter Baukörper in weitestgehend altersgemäßem Normalzustand, insbesondere Untergeschoss jedoch mit rel. starken Pflegemängeln |
| 2) Garage | Von gewissem Fertigstellungsbedarf abgesehen, altersgemäßer Normalzustand |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein voll unterkellertes, bzw. talseitig teilw. dreigeschossiges, hangseitig zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (mit im Untergeschoss geplanter, jedoch noch nicht vollständig ausgeführter Einliegerwohnung) mit flach geneigtem Satteldach. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem die nicht unterkellerte, eingeschossige PKW-Doppelgarage mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Flachdach

Wohnhaus selbst wohl zwischen 2018 und 2019 errichtet, Garage -lt. Angabe- ca. 2022 errichtet (leicht abweichend von den genehmigten Eingabeplänen)

Insgesamt angenehme, jedoch auch rel. stark ländlich geprägte Wohnlage innerhalb von rel. jungem Neubaugebiet mit überwiegend rel. weitläufigen bzw. großzügig geschnitten Grundstücken

Gemeinde mit kaum nennenswerter Infrastruktur, jedoch auch Nähe zur Stadt Ebern (ca. 10 km Entfernung) und zum Oberzentrum Bamberg (ca. 18 km Entfernung)

Wohnhaus mit Garage von den Grundstückseigentümern selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle 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. künftigen Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit geplanter Einliegerwohnung und einer Doppelgarage

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen (prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann)

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg (Stand 01.01.2024) nennt für die Bodenrichtwertzone 21650101 einen Bodenrichtwert von 85.- €/m² für Wohnbauflächen bei Einfamilienhausbebauung und offener Bauweise

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

Ebenso ist der Richtwert zwar nicht nach Grundstücksgröße, GFZ, GRZ u. BMZ bereinigt, dennoch sind andere zeitnahe Quellen (für unmittelbar vergleichbare Objekte/Grundstücke) nicht verfügbar, sodass eine Orientierung an diesem Wert erforderlich erscheint

Der Wert der bestehenden Erschließung und 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 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg (Richtwertzone 21650101) mit 85.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 367/30 (zum 29.06.2024) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	85.- €/m ² (ebf.*)
x	:	x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	878 m ²
=	:	=
Bodenwert (ebf*)	:	: 74 630.- €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 367/30 (zum 29.06.2024)

: 74 630.- € (ebf. *)

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m ²)	sh. Seite
367/30	1) Wohnhaus 2) Garage	305 m ² 70 m ²	22 u. 48 22 u. 48

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m ²
367/30	1) Wohnhaus 2) Garage	50 % aus 1.11 50 % aus 1.12 28.1 – 29 (Anhang)	gehoben mittel -----	50 % x 865.- = 433.- 50 % x 650.- = 325.- } 758.- 350.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen

Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
367/30	1) Wohnhaus 2) Garage	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 1.000)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut)	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,96

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

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

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

Der entsprechende Faktor (Stand II. Quartal 2024) ist dort mit 212,40 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 112,40 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $212,40 : 100 = 2,124$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,124
--	--------------

6.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

- 1) Wohnhaus (Fertighaus in Holz- bzw.
Holz-Großtafelbauweise) : 60 bis 80 Jahre (gewählt 70 Jahre)
- 2) Garage (Massivbau) : 50 bis 60 Jahre (gewählt 55 Jahre)

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

- 1) Wohnhaus (Fertighaus in Holz- bzw.
Holz-Großtafelbauweise) : 70 Jahre – 5 Jahre* = RND: 65 Jahre
- 2) Garage (Massivbau) : 55 Jahre – 2 Jahre** = RND: 53 Jahre

*) 2019 als Ursprungsbaujahr angenommen

**) 2022 als Ursprungsbaujahr angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus **65 Jahre (bei GND 70 Jahre)**

Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage **53 Jahre (bei GND 55 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
367/30	1) Wohnhaus	5	-----	70	-----	7,14 %
	2) Garage	2	-----	55	-----	3,64 %

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden gering bzw. durch die Abschreibungsdivisoren bzw. die angewendeten Berechnungsparameter (z.B. der gewählten wirtschaftlichen Rest- u. Gesamtnutzungsdauer usw.) ausreichend berücksichtigt, d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Bauwerk	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
- Wohnhaus	- Einbauküche EG	6 000.-
	- Kaminofen	1 000.-
	- Enthärtungsanlage	750.-
Zeitwert zusammen		7 750.-

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) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	305 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	758.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	231 190.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	221 942.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 221 942.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32)	€	35 511.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	257 453.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,124
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	546 830.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	546 830.-
-			
Wertminderung wegen Alters (7,14 % aus 546 830.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34)	€	39 044.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	507 786.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 507 786.- € : 994 m³ = 511.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	70 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	350.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	24 500.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	23 520.-
+			
Baunebenkosten			
(10 % aus 23 520.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32)	€	2 352.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	25 872.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,124
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	54 952.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	54 952.-
-			
Wertminderung wegen Alters			
(3,64 % aus 54 952.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34)	€	2 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	52 952.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 52 952.- € : 280 m³ = 189.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 000.-	} entspricht rd. 2,40 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	3 000.-		
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	4 000.-		
- Stützwände/Einfassungen	€	4 000.-		
- Einfriedungen/Freitreppen	€	500.-		
- Sonstiges	€	-----		
zusammen		↓	€	13 500.-

Wert des Zubehörs € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11 € 7 750.-

Wert der sonstigen Anlagen € -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 32) € 74 630.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Wohnhaus (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1) € 507 786.-

- 2) Garage (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.2) € 52 952.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 38) € 13 500.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 7 750.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 581 988.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € 656 618.-

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g € 657 000.-

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Bodenwert Fl. Nr. 367/30 (zum 29.06.2024):

74 630.- (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellen die Stellplätze im Freien und in der Garage vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht nach ihrer tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum „Stückpreis“ gewertet werden

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

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

Auf einen qualifizierten Mietspiegel oder ähnliche der Mietpreisfindung dienende amtliche Instrumente kann für den Landkreis Bamberg bzw. für die Gemeinde Gerach selbst nicht zurückgegriffen werden

Eigenen regelmäßigen Marktbeobachtungen sowie Informationen diverser als kompetent eingestufter Stellen zufolge liegen die derzeitigen Nettomieten für Wohnraum u.a. im näheren Umfeld des Schätzobjektes überwiegend zwischen ca. 6,00 EUR/m² und ca. 9,00 EUR/m², in Einzelfällen auch etwas darüber

Zur Frage, in welchen Bereich innerhalb der dargelegten Preisspanne/m² das Schätzobjekt einzugliedern ist, erscheinen unter explizitem Hinweis darauf, dass die Marktmiete ebenso wie bspw. der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt, u.a. folgende Überlegungen angebracht:

Das Anwesen befindet sich in einer als Wohnstandort durchaus beliebten Gemeinde die noch der Metropolregion Nürnberg zuzuordnen ist und zwischen den Städten Ebern und Bamberg liegt

Hinweise auf signifikant zu Lasten der Wohnqualität gehende Umgebungseinflüsse (Nachbarumfeld) liegen nicht vor (ruhige, idyllische Wohnlage)

Das Grundstück ist großzügig dimensioniert, ansprechend geschnitten, allem Anschein nach ausgezeichnet besonnt und bietet einen recht reizvollen Ausblick

Die Bebauung weist u.a. als gut „marktgängig“ zu bezeichnende Wohn-/Nutzflächenverhältnisse, eine zweckmäßige Grundrissgestaltung sowie eine insgesamt zufriedenstellende bzw. stellenweise durchaus hochwertige Ausstattung auf

Einfamilienhäuser zur Miete, noch zumal freistehende Objekte, bilden von jeher das kleinste Segment des gesamten Wohnraummarktes und sind insoweit bei Mietinteressenten außerordentlich beliebt

Nicht zuletzt scheinen die Wohnraummieten mittlerweile auch im Umland nur eine Richtung zu kennen und zwar jene nach oben

In der Gesamtschau wird die Vermietbarkeit selbstverständlich als möglich und weitestgehend unproblematisch eingestuft

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich einen Mietansatz von rd. **8,00 €** je Quadratmeter Wohnfläche für angemessen

Für die beiden Garagenstellplätze sollten pauschal 40.- € je Monat u. Stellplatz bzw. für den Stellplätze im Freien sollten rd. 10.- € je Stellplatz und Monat realisierbar sein (rel. niedriger Ansatz, da Parkdruck im näheren Umfeld des Bewertungsgrundstücks gering)

Für die Keller- und Gartenflächen sind keine separaten Mieten erzielbar

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
1) Wohnhaus	155 m ²	8,00	1 240,00	14 880,00
2) Garage				
- Garagenstellplatz links	-----	pauschal	40,00	480,00
- Garagenstellplatz rechts	-----	pauschal	40,00	480,00
- Außenstellplatz	-----	pauschal	10,00	120,00
Summe (R o h e r t r a g)			1 330,00	15 960,00
Rohrertrag gerundet				15 960,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugstfertigkeit 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 höchstens 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **2,72 %** (Außenstellplatz ohne Ansatz)

Gewählte Verwaltungskosten:

2 % 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 Bezugstfertigkeit von 7 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 10,61 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugstfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 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 **10,05 %** (Außenstellplatz ohne Ansatz)

Gewählte Instandhaltungskosten:
--

9 % des Rohertrages

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 319.- € jährlich angespart

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

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

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:

3 % des Rohertrages



Gesamt-BWK demnach:

(2 % + 9 % + 3 %) = 14 %

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz

Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien (Einfamilienhausgrundstücke) im ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

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

Gewählter Liegenschaftszinssatz:

3,00 %

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:

64,28 Jahre*

*) gewichtet nach Mietertragsanteil (94 % x 65 Jahren + 6 % aus 53 Jahren)

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 64,28 J. RND u. 3,00 % LZ:	28,34
---	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.9

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

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: Fl. Nr. 367/30

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 41)	€		15 960.-
-				
Bewirtschaftungskosten (14 % aus 15 960.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 43)	€	-	2 234.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 43)	€	=	13 726.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (3,00 % aus 74 630.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	2 239.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43)	€	=	11 487.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 44)		x	28,34
=				
Gebäudeertragswert		€	=	325 542.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 44)	€	-	0.-
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 32)	€	+	74 630.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	400 172.-
Ertragswert (gerundet)		€		400 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (400 000.- : 155 m ²)	2 581.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (400 000.- : 15 960.-)	25,06

7.7 Sachwert Photovoltaikanlage

Kosten je kWp polykristalline Solarmodule inklusive Aufständerung, Anschlusskosten und Inbetriebnahme : ~ 1.350.- €/kWp (netto)
Kosten Stromspeicher (Eigenbau) : 1.500.- €
Kosten Lio-Speicher: 2.300.- €
Lebensdauer kristalline Solarzellen: 25 bis 30 Jahre
Lebensdauer Eigenbau-Speicher (geschätzt): 5 bis 10 Jahre
Lebensdauer Lio-Speicher (geschätzt): 10 Jahre
Alter der Anlage: 5 Jahre
Abschreibung bei einem Alter von 6 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren: 20,00 % (Zellen)
Abschreibung bei einem Alter von 5 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren: 50,00 % (Eigenbau-Speicher)
Abschreibung bei einem Alter von 5 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren: 50,00 % (Lio-Speicher)
Größe der Anlage: 6,70 kWp (geschätzt)
Sachwert Zellen: $6,70 \text{ kWp} \times 1.350.- \text{ €} = 12.960.- \text{ €} - 20,00 \% = \sim 7\,236.- \text{ €}$
Sachwert Eigenbau-Speicher: $1.500.- \text{ €} - 50,00 \% = \sim 750.- \text{ €}$
Sachwert Lio-Speicher: $2.300.- \text{ €} - 50,00 \% = \sim 1\,150.- \text{ €}$

} ~ 9.000.- €

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert Fl. Nr. 23: (sh. Seite 39)	:	657 000.- €
Rechnerischer Sachwert Photovoltaikanlage: (sh. Seite 45)	:	9 000.- €
Rechnerischer Ertragswert: (sh. Seite 44)	:	400 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 37 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 30 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. wie zu erwarten war stützt dieses den rechnerischen Sachwert nicht bzw. nach erforderlicher Marktanpassung des Sachwertes nur bedingt

8.4 Marktanpassung

Auf Grund der erheblichen Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert, der eingeschränkten Nachfrage nach Immobilien in diesem Preissegment, der ländlich geprägten Lage, der deutlich gestiegenen Kapitalmarkt-/Finanzierungszinsen und des teilw. leicht ungünstigen Gesamteindrucks den das Anwesen vermittelt (gewisser Fertigstellungsbedarf, z.T. überdurchschnittliche Abnutzungen usw.), halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 15 % für erforderlich. Verkehrswert demnach:

657.000.- € x 0,85 = 558.450.- €/rd. **558.000.- €**

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 (29.06.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Gerach, Fl. Nr. 367/30 : 558.000.- €*

in Worten: fünfhundertachtundfünfzigtausend Euro

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

Üchtelhausen/Zell, 03.08.2024



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

***) Achtung! Wert des Zubehörs (Aufdach-Photovoltaikanlage) im Verkehrswert nicht enthalten (Wert PV-Anlage sh. Seite 2 bzw. Seite 45 Pkt. 8.2)**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Flächenberechnung nach der WoFIV (Wohnflächenberechnung):

Wohnhaus

Wohnen	$3.36 \times 6.95 + 0.29 \times 4.33 - 0.5 \times 0.36 + 2.01 \times 0.19 + 2.01 \times 0.19$	=	25.19 m ²
Essen	$3.21 \times 4.34 + 0.35 \times 2.14 + 0.62 \times 4.17 - 0.03 \times 1.02 + 1.02 \times 0.03$	=	17.27 m ²
WC	1.2×2.37	=	2.84 m ²
Gard.	$4.0 \times 1.4 + 0.17 \times 0.77 + 0.31 \times 2.99$	=	6.66 m ²
W. F.	2.23×3.0	=	6.69 m ²
Diele	$1.2 \times 3.35 + 0.13 \times 1.94 - 1.0 \times 0.05$	=	4.22 m ²
Speis	1.52×2.37	=	3.60 m ²
Küche	$2.37 \times 3.89 + 1.49 \times 3.21 + 0.63 \times 1.32 + 2.01 \times 0.19$	=	15.22 m ²
Schlafen	$3.83 \times 3.65 + 3.12 \times 3.36 + 0.29 \times 2.62 + 0.17 \times 1.45 - 2.0 \times 0.23$	=	25.01 m ²
Kind	6.95×3.46	=	24.05 m ²
Ankleide	$4.4 \times 1.72 + 0.17 \times 1.09$	=	7.75 m ²
Flur	$3.32 \times 0.26 + 0.06 \times 1.26 + 1.17 \times 4.4$	=	6.09 m ²
Du./WC Kind	$1.93 \times 2.46 + 0.9 \times 1.09 + 0.9 \times 1.2$	=	6.81 m ²
Du./WC	1.4×2.46	=	3.44 m ²
Wohnfläche gesamt:		=	154.84 m ²

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

Gebäude: 1) Wohnhaus (Unter-/Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Kellerraum 1	3,69	x	5,51		20,33	15,32	12,57
+	1,41	x	2,18		3,07		
WC	1,50	x	2,18		3,27		
Flur/Treppe	5,51	x	2,78				
Kellerraum 2	2,23	x	2,76		6,15		
HW-Raum	2,18	x	3,69		8,04	10,42	10,42
Keller/Batteriesp.	3,51	x	3,58				
Technikraum	3,02	x	3,51				
-	0,50	x	0,36				
Summe					40,86	15,32	22,99
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				79,17 m ² /rd. 79,00 m ²			

Gebäude: 2) Garage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Garage	8,01	x	7,26		58,15		
Summe					58,15		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				58,15 m²/rd. 58,00 m²			

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Untergeschoss	7,59	x	12,49	94,80				
	+	2,46	x	8,95				
Erdgeschoss	7,64	x	12,54		95,81			
	+	2,465	x		9,10			
	+	2,59	x		0,91			
Obergeschoss	7,64	x	12,54			95,81		
Summe				103,75	105,82	95,81		
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				305,38 m²/rd. 305,00 m²				

Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	8,75	x	8,00		70,00			
Summe					70,00			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				70,00 m²/rd. 70,00 m²				

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

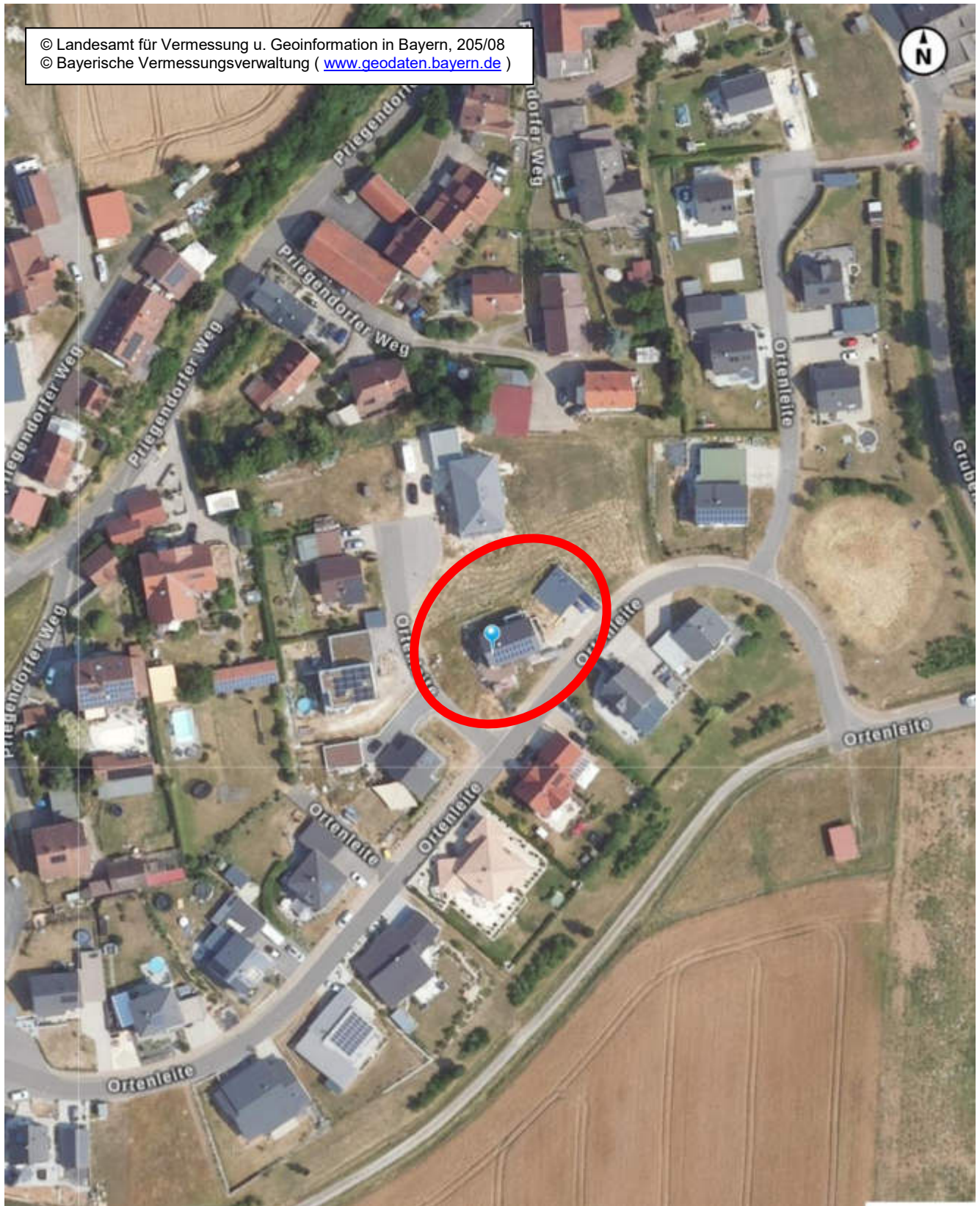
Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Untergeschoss	103,75	x	3,21	333,04
Erdgeschoss	105,82	x	3,015	319,05
Obergeschoss	95,81	x	2,88	275,93
Dachgeschoss	95,81	x	1,375 x ½	65,87
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				993,89
Brutto-Rauminhalt gerundet				994,00

Gebäude: 2) Garage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Erdgeschoss	70,00	x	4,00	280,00
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				280,00
Brutto-Rauminhalt gerundet				280,00

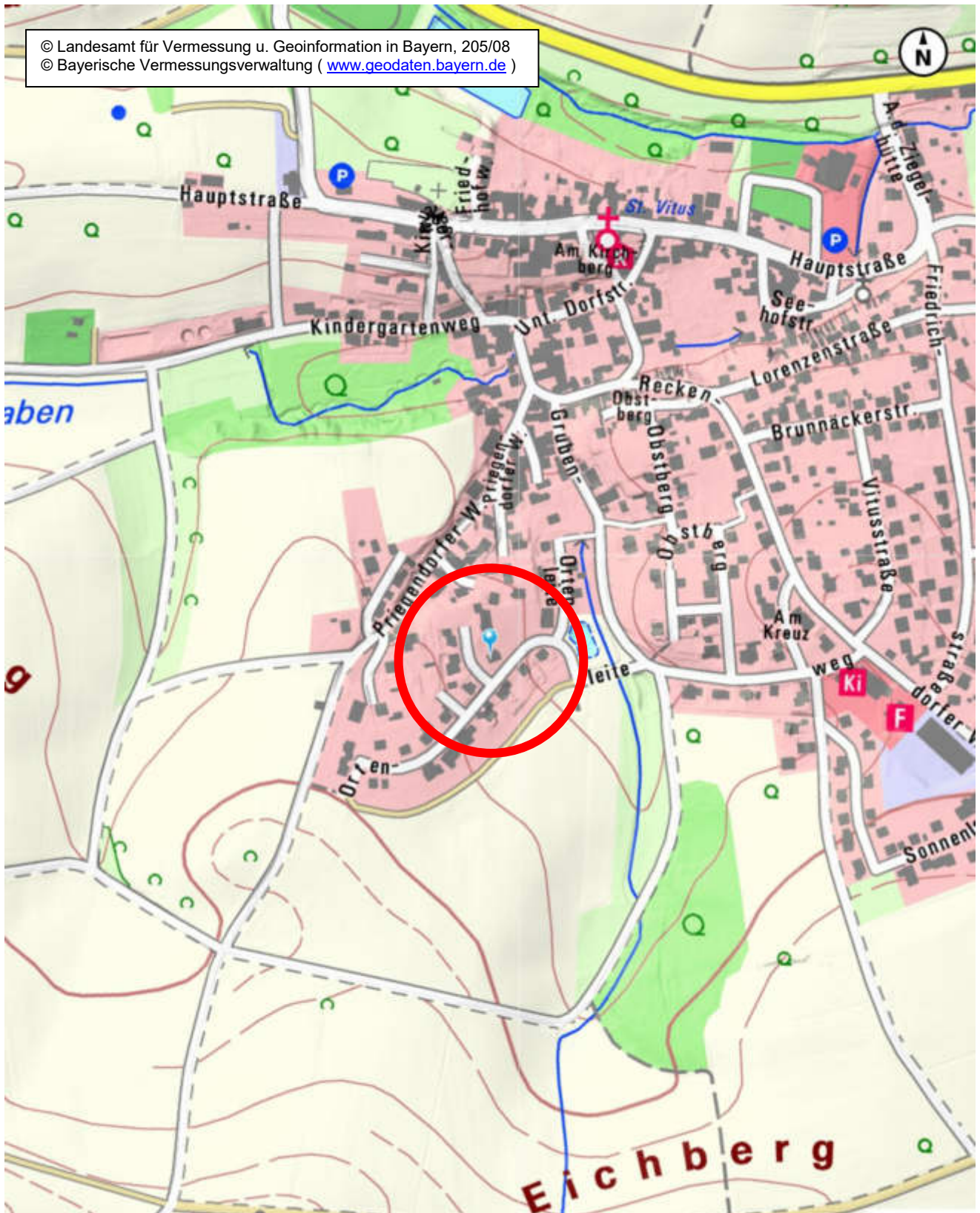
9.5 Straßenkarte



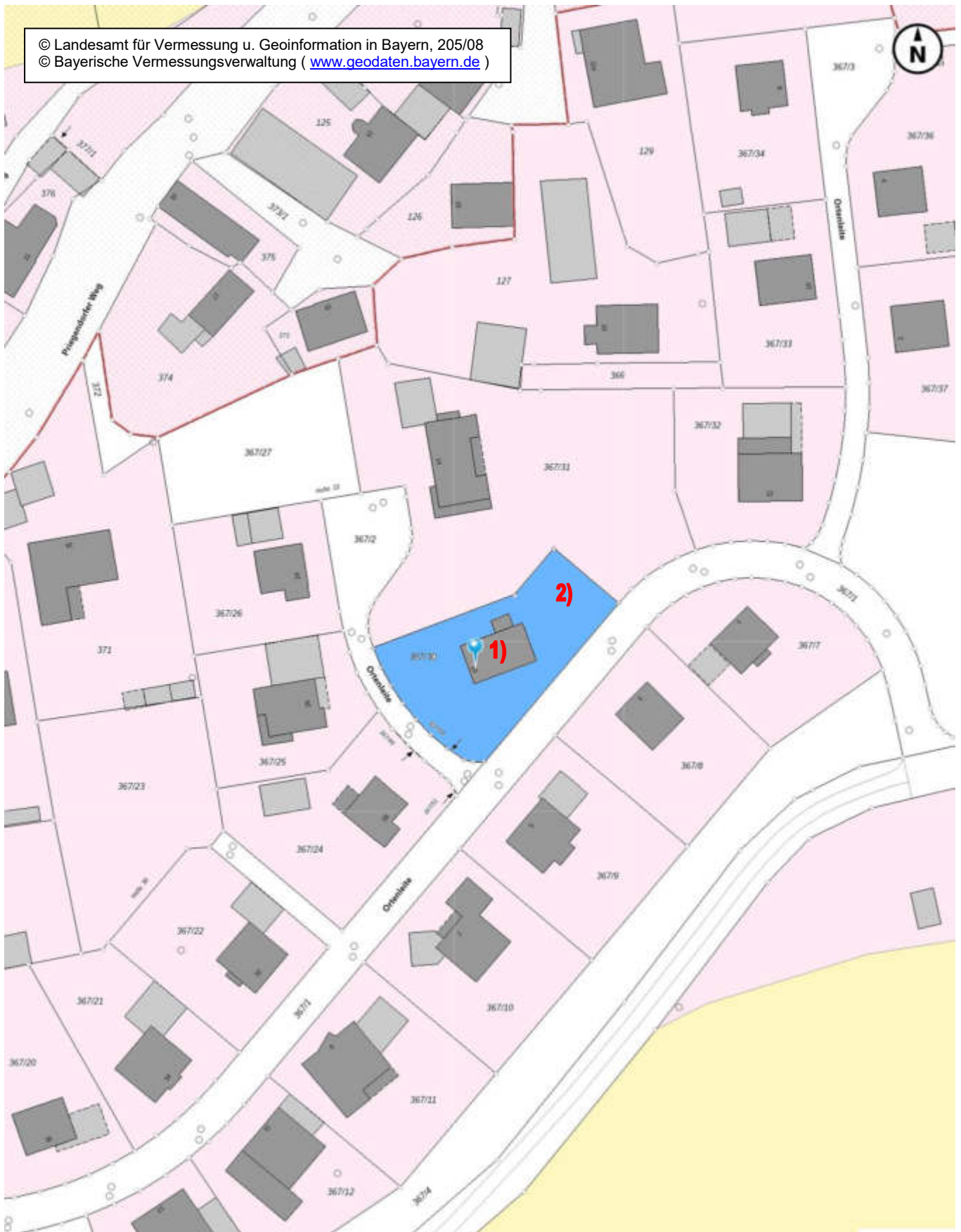
9.6 Luftbild



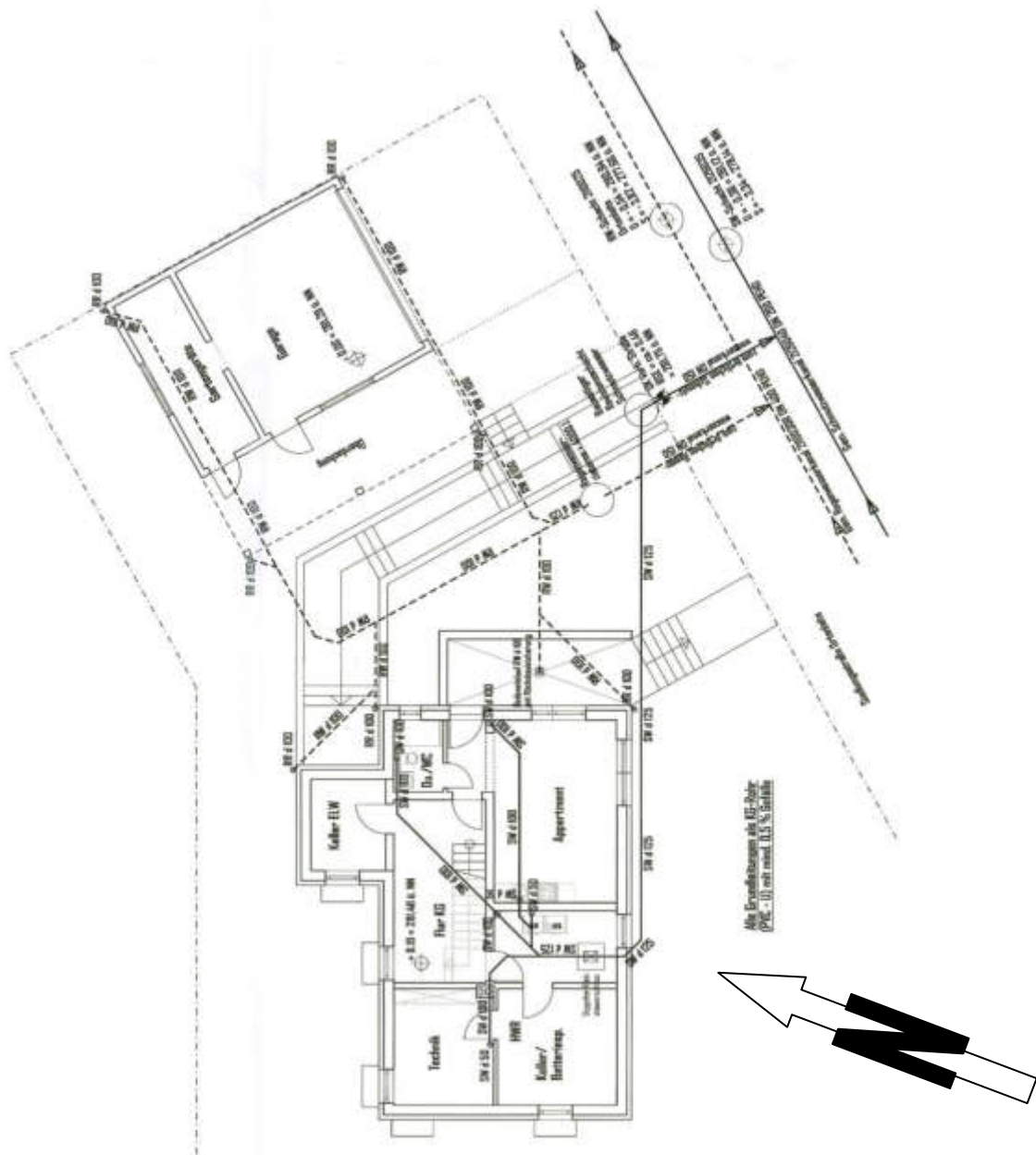
9.7 Ortsplan



9.8 Lageplan (M 1 : 1.000)

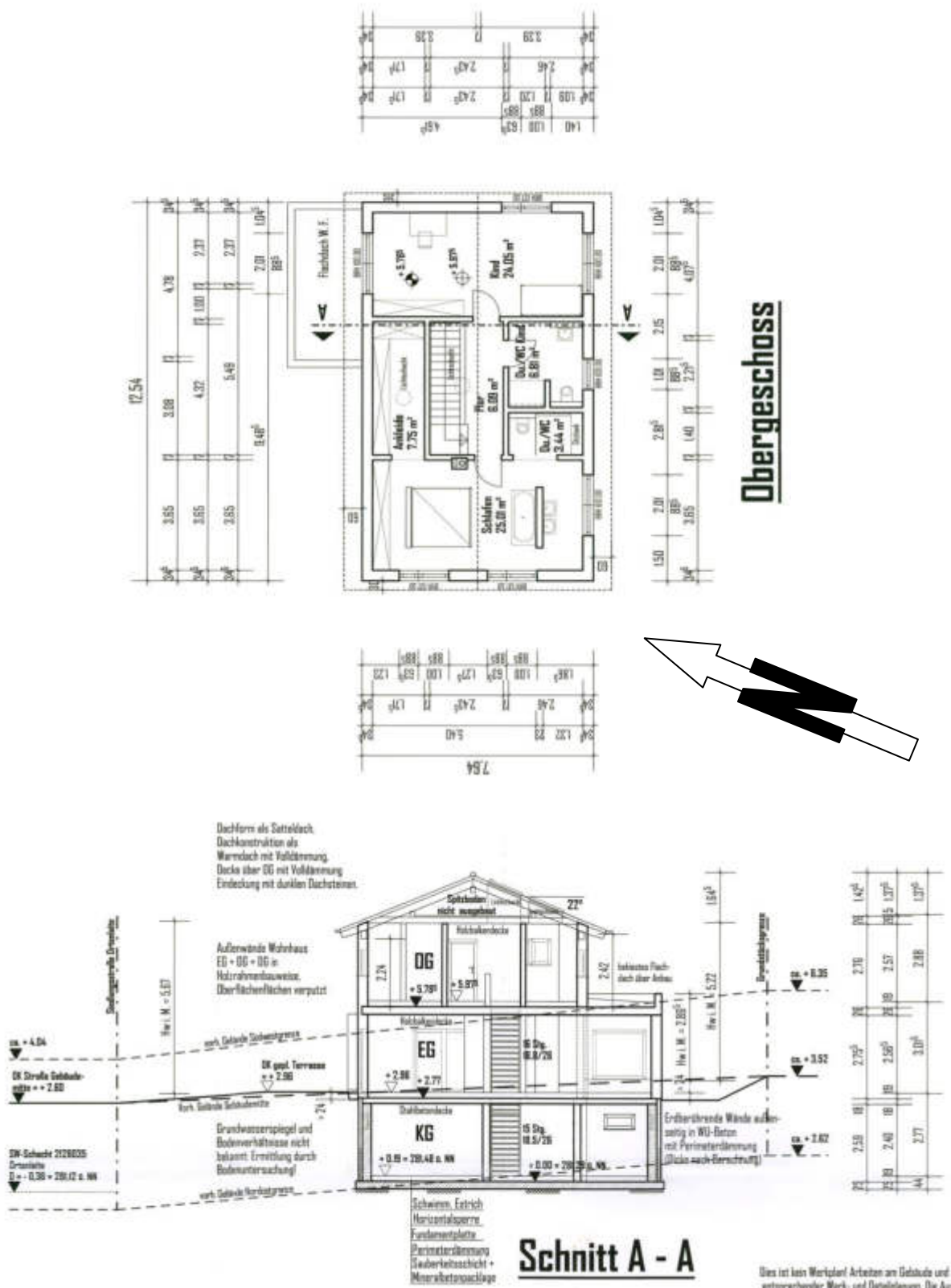


9.9 Eingabepläne M 1 : 200: Grundriss Untergeschoss



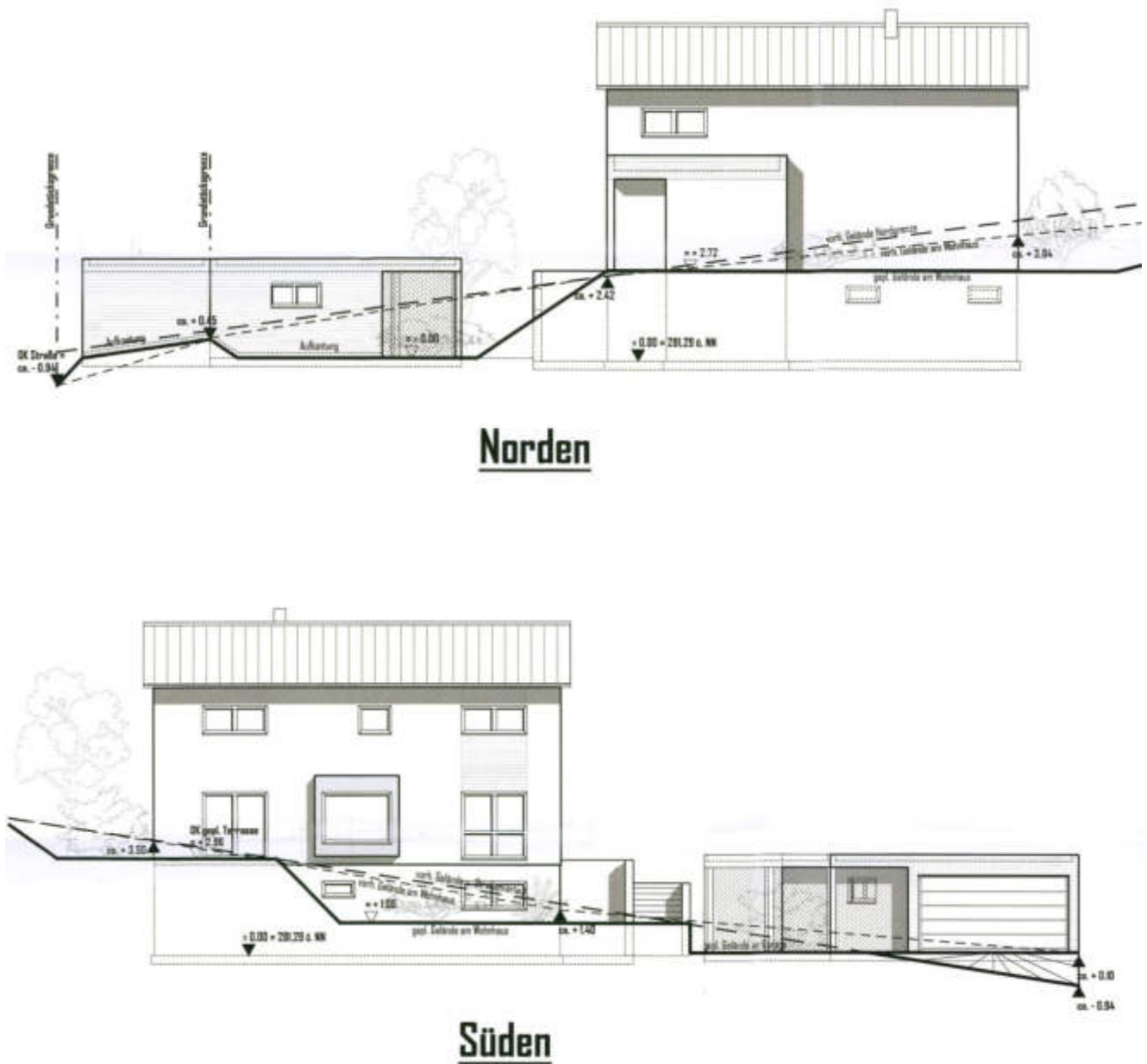
Achtung! Darstellungen stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

Grundriss Obergeschoss u. Querschnitt Wohnhaus



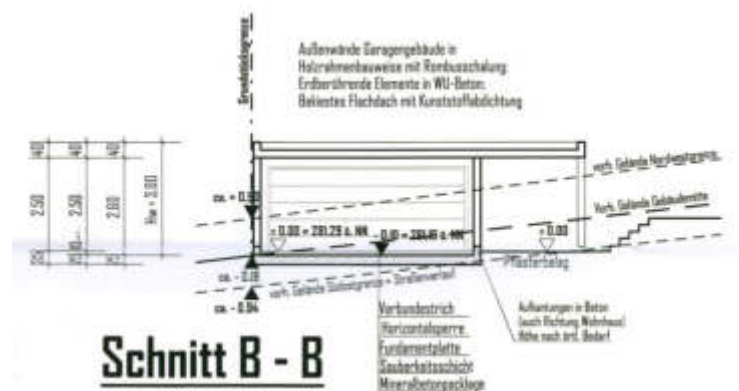
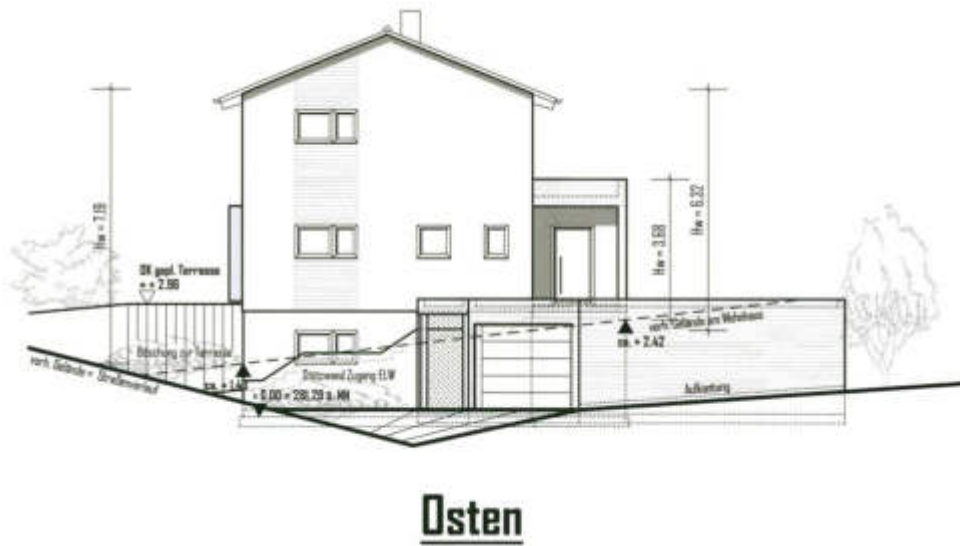
Achtung! Darstellungen stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

Nord- u. Südansicht



Achtung! Darstellungen stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

Ost- u. Westansicht sowie Querschnitt Garage



Achtung! Darstellungen stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

9.10 Lichtbilder (vom 29.06.2024)











2) Garage: Südostseite bzw. Südwestseite (von S)



Blick in „Ortenleite“ (von Südwesten nach Nordosten)



Blick in „Ortenleite“ (von Nordosten nach Südwesten)

9.11 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, 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	Kompandium 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