

Üchtelhausen/Zell, 26.11.2022

# Gutachten W 05/2022

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes**

**2 K 31/22**

**Qualitätsstichtag**

**02.11.2022 ( Datum der Ortsbegehung )**

**Stadt/Gemeinde**

97355 Kleinlangheim

**Ortsteil/Straße**

Am Geisberg 64

**Flurstück**

1004/21

**Gebäude/Bebauung**

Einfamilienhaus mit PKW-Garage

**Eigentümer**

**sh. Grundbuch!**



**Umfang des Gutachtens: 57 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4.1 Sachwertberechnung
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	Seite(n)
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	35 – 36
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	6 – 7	
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	7 – 8	7.5 Ertragswert
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	8 – 9	Seite(n)
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 12	36
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 14	7.5.1 Vorbemerkungen
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	14 – 15	Seite(n)
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	15	36
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	15 – 16	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	16 – 17	Seite(n)
			37
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	17 – 18	Seite(n)
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	18	37
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	18 – 19	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag
			Seite(n)
			37
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	20 – 21	Seite(n)
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	21 – 22	37 – 38
			7.5.6 Bewirtschaftungskosten
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			Seite(n)
5.1 Bauweise	Seite(n)	22	38 – 39
5.2 Baujahre	Seite(n)	22	Seite(n)
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	22	39
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	22 – 26	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes
			Seite(n)
			39 – 40
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	26 – 27	Seite(n)
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	27	40
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
			Seite(n)
			40
<b>7.0 Wertermittlung</b>			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	27	Seite(n)
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	27	40
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	27	7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	28	Seite(n)
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	28	40
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	28	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	28	Seite(n)
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	29	41
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	29	8.0 Verkehrswert
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	29	8.1 Definition des Verkehrswertes
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	29 – 30	Seite(n)
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	30	41
7.3 Sachwert	Seite(n)	30	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	30	Seite(n)
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	30	42
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	30	8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	30 – 31	Seite(n)
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	31	42
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	31	8.4 Marktanpassung
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	31	Seite(n)
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	32	42
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	32 – 33	8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	33	Seite(n)
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	33	42
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	33	<b>9.0 Anlagen</b>
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	33 – 34	9.1 Berechnung der Wohnfläche
			Seite(n)
			43
			9.2 Berechnung der Nutzfläche
			Seite(n)
			43
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche
			Seite(n)
			44
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes
			Seite(n)
			44
			9.5 Straßenkarte
			Seite(n)
			45
			9.6 Luftbild
			Seite(n)
			46
			9.7 Ortsplan
			Seite(n)
			47
			9.8 Lageplan
			Seite(n)
			48
			9.9 Eingabepläne verkl. aus M 1 : 100
			Seite(n)
			49 – 53
			9.10 Lichtbilder ( 6 Stück ) vom 02.11.2022
			Seite(n)
			54 – 56
			9.11 Literaturverzeichnis
			Seite(n)
			57

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 1004/21, Am Geisberg 64
<b>Gemarkung</b>	97355 Kleinlangheim
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Einfamilienhaus mit PKW-Doppelgarage
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 42
<b>Verkehrswert</b>	<b>454.000.- € ( vierhundertvierundfünfzigtausend Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Keine ( leerstehend )
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG</b>	-----
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	-----
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	Keine feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	Keine feststellbar

## Ansprechpartner

VGEM Großlangheim	Zentrale	Tel: 09325/97320
VGEM Großlangheim ( Bauamt )	Herr Burkard	Tel: 09325/973223
Landratsamt Kitzingen ( Gutachterausschuss )	Geschäftsstelle	Tel: 09321/9287002
Landratsamt Kitzingen ( Bauamt )	Herr Kohlhaupt	Tel: 09321/9287300
Landratsamt Kitzingen ( Altlastenkataster )	Frau Laumer	Tel: 09321/9286204
Vermessungsamt Kitzingen		Tel: 09321/13510
Amtsgericht Kitzingen ( Grundbuchamt )	Frau Seubert	Tel: 09321/7006123
Amtsgericht Würzburg ( Vollstreckungsgericht )		Tel: 0931/3812306

## Hilfreiche Links

[www.kleinlangheim.de](http://www.kleinlangheim.de)  
[www.wikipedia.org/wiki/kleinlangheim](http://www.wikipedia.org/wiki/kleinlangheim)  
[www.meinestadt.de/kleinlangheim](http://www.meinestadt.de/kleinlangheim)  
[www.vgem-grosslangheim.de](http://www.vgem-grosslangheim.de)  
[www.kitzingen.de](http://www.kitzingen.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Würzburg  
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen-  
Ottostraße 5  
97070 Würzburg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg  
( Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-  
waltungssachen ) mit Schreiben vom 29.07.2022 unter  
dem Akten-/Geschäftszeichen 2 K 31/22 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flur-  
stück 1004/21 ( bebaut mit Einfamilienhaus und Doppel-  
garage ), Am Geisberg 64, der Gemarkung 97355  
Kleinlangheim
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert  
des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungstichtag* **02.11.2022 ( Datum der Ortsbegehung )**
- *Ortsbesichtigung/  
Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 02. Novem-  
ber 2022 durch den Unterzeichner ab 15.30 Uhr  
besichtigt  
  
Der zunächst für Dienstag 18.10.2022 anberaumte Be-  
sichtigungstermin wurde auf Wunsch der Grundstücks-  
miteigentümerin hierher verschoben  
  
Während der Besichtigung war neben dem Unterzeich-  
ner auch die Grundstücksmiteigentümerin anwesend  
  
Die Besichtigung aller Räume des bewertungsgegen-  
ständlichen Wohnhauses und der Garage wurde durch  
vor genannte Person ermöglicht  
  
Die Ortsbesichtigung endete um ca. 16.15 Uhr
- *Zur Wertermittlung ver-  
wendete ( amtliche )  
Unterlagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen )  
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-  
schafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original  
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:
- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwal-  
tung ( Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermes-  
sung in Kitzingen ) im Maßstab 1 : 1000 vom  
16.08.2022
  - Bauakte mit Eingabeplänen ( Neubau eines Wohn-  
hauses mit Garage ) der Fa. Böhm Bau ( genehmigt  
mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom  
03.02.2016, Genehmigungsnummer 61-6024-BA-21-  
2016 ) aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft  
Großlangheim

- Grundbuchauszug (Kleinlangheim, Blattstelle 2739), amtlicher Ausdruck vom 15.06.2022 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
- Bebauungsplan des Marktes Kleinlangheim im Landkreis Kitzingen „Am Geisberg II“ vom 07.08.1998 aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kitzingen vom 17.08.2022
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Richtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen ( Stand 01.01.2022)
  - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Kitzingen ( Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw. )
  - Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim (Kasse, Bebauungsplan, Bauakte usw. )
  - Vermessungsamt Kitzingen

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| - <i>Bundesland</i>          | Freistaat Bayern    |
| - <i>Regierungsbezirk</i>    | Unterfranken        |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i>      | 97355 Kleinlangheim |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Am Geisberg 64      |

### **2.2 Grundbuchdaten**

#### **2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:**

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Kitzingen     |
| - <i>Grundbuchamt</i>       | Kitzingen     |
| - <i>Grundbuch von</i>      | Kleinlangheim |
| - <i>Blattstelle</i>        | 2 739         |

#### **2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:**

- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| - <i>Gemarkung</i>               | Kleinlangheim |
| - <i>Lfd.-Nr. der Eintragung</i> | 1             |
| - <i>Flurstücks-Nr.</i>          | 1004/21       |

- |   |  |
|---|--|
| - <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>             | Am Geisberg 64, Gebäude- u. Freifläche |
| - <i>Grundstücksgröße</i>                   | 793 m <sup>2</sup>                     |
| - <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i> | Keine feststellbar                     |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- |   |  |
|---|--|
| - <i>Lfd.-Nr. der Eintragung</i>                      | 1a u. 1b   |
| - <i>Lfd.-Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV</i> | 1 ( = Fl. Nr. 1004/21 )                              |
| - <i>Eigentümer</i>                                   | Sh. Grundbuch!                                       |
| - <i>Eigentumsverhältnisse</i>                        | Als Miteigentümer je zu ½                            |
| - <i>Grundlage der Eintragung</i>                     | Auflassung vom 23.03.2015; eingetragen am 02.07.2015 |

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

- |   |   |
|---|---|
| - <i>Lfd.-Nr. der Eintragung</i>                      | 1 u. 3  |
| - <i>Lfd.-Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV</i> | 1 ( = Fl. Nr. 207/10 )  |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i>                     | 1 Auflassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für <b>Markt Kleinlangheim</b> ; gemäß Bewilligung vom 23.03.2015 URNr. 447/2015 Notar Dr. Christof Münch, Kitzingen; eingetragen am 02.07.2015<br>3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 31/22 ); eingetragen am 15.06.2022 |

2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III ( Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden ):

- |                    |   |
|--------------------|---|
| - <i>Anmerkung</i> | Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt<br>Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden<br>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt |
|--------------------|---|

## 2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung

### 2.3.1 Standort ( Makrolage )

*- Allgemeine Lage*

Der Markt Kleinlangheim mit seinen Ortsteilen Atzhausen, Haidt und Stephansberg ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen

Geographisch gesehen liegt der Markt Kleinlangheim am westlichen Rande des Naturparks Steigerwald, innerhalb der fränkischen Weinbaugebiete. Im Westen erschließt sich das Ferienland Franken mit dem Maintal

Fünf Kilometer südlich ragt der Schwanberg ca. 200 Meter aus der Ebene heraus, sieben Kilometer östlich der Friedrichsberg. Durch Kleinlangheim verläuft der Gründleinsbach

Der Markt Kleinlangheim befindet sich zudem in der Nähe des Maindreiecks, etwa mittig zwischen der Stadt Kitzingen ( ca. 21.000 Einwohner, ca. 11 km Entfernung ) und dem Markt Wiesentheid ( ca. 5.000 Einwohner, ca. 5 km Entfernung )

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind die historische Weinhandelsstadt Kitzingen ( ca. 21.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 16 km Entfernung ), die Universitätsstadt Würzburg ( ca. 126.000 Einwohner ) im Westen ( ca. 36 km Entfernung ), die Stadt Volkach ( ca. 9.000 Einwohner ) im Nordosten ( ca. 13 km Entfernung ), die Industriestadt Schweinfurt ( ca. 54.000 Einwohner ) im Norden ( ca. 37 km Entfernung ) sowie die Stadt Bamberg ( ca. 70.000 Einwohner ) im Nordosten ( ca. 55 km Entfernung )

*- Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim, beträgt die Einwohnerzahl des Marktes Kleinlangheim rd. 1.650

*- Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim beträgt die gesamte Fläche des Marktgebietes Kleinlangheim rd. 19,09 km<sup>2</sup>

*- Einwohnerdichte*

Ca. 86 Einwohner je Quadratkilometer

*- Gemeindeteile*

Neben dem Hauptort Kleinlangheim bestehen die Gemeindeteile Atzhausen u. Haidt, der Weiler Stephansberg u. die Einöde Pfundmühle

*- Höhenlage ü. NN.*

Ortsteil Kleinlangheim ca. 224 m ü. NN im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 223 und 224 m ü. NN.

*- Landkreis*

Kitzingen

*- Bundesland*

Freistaat Bayern

- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.488.000 Einwohner, ca. 240 km Entfernung )

### **2.3.2 Standort ( Mikrolage )**

- *Innerörtliche Lage* Am nordöstlichen Ortsrand von Kleinlangheim, ca. 200 m nordöstlich der Bahnhofstraße bzw. 200 m nordwestlich der Bahntrasse, innerhalb des Neubaugebietes „Geisberg II“, ca. 900 m nordöstlich des eigentlichen Ortsmittelpunktes
- *Wohnlage* Angenehme, jedoch auch leicht lärmbelastete (Bundesautobahn 3 in ca. 600 m Entfernung) Wohnlage innerhalb von jungem Neubaugebiet  
Grundstücksübergang im Nordosten in landwirtschaftlich genutzte Flächen  
Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Kleinlangheim ( z.B. das Gebiet um den Christian-Bayer-Platz bzw. die Hauptstraße ) beträgt rd. 900 m
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte bzw. quantifizierte Geschäftslage, bzw. Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO, d.h. für störendes Gewerbe ohnehin nicht geeignet ( bestenfalls Büro, Praxis o.ä. vorstellbar ), für Gewerbe mit Laufkundschaft ungeeignet, da abseitig gelegen
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Der Markt Kleinlangheim hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2272  
Die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 5 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 5 km Entfernung, die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 10 km Entfernung usw.  
Die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Wiesentheid) ist in ca. 5 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 ( Anschlußstelle Kitzingen ) ist in ca. 15 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 ( Anschlußstelle Schweinfurt/Zentrum) ist in ca. 35 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 81 ( Autobahndreieck Würzburg West ) ist in ca. 38 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen* Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt ( ca. 35 km Entfernung )  
Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2.000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist lediglich für Flugzeuge bis zu 14 Tonnen höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausrüstung geeignet



Ein weiterer Verkehrslandeplatz in der Nähe ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 38 km entfernten Haßfurt

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

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 147 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 81 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 178 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 185 km Entfernung ) zu finden

*- Bahnhöfe*

Die durch den Markt Kleinlangheim führende Bahntrasse ist heute stillgelegt, d.h. der Markt Kleinlangheim verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Der nächstgelegene Bahnhof auf der Kursbuchstrecke 805 ( Würzburg - Nürnberg ) befindet sich im ca. 11 km entfernten Kitzingen bzw. im ca. 11 km entfernten Iphofen ( lediglich DB-Haltepunkt ) bzw. auf der Kursbuchstrecke 920 ( Ansbach - Würzburg ) befindet sich im ca. 20 km entfernten Marktbreit

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 29 km Entfernung

*- Omnibusverbindungen*

Der Markt Kleinlangheim ist durch den Omnibusverkehr Franken zeitweise an das Umland u. die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Am Ort besteht eine Zusteigemöglichkeit ( Haltestelle Kleinlangheim Hauptstraße ) zur Linie 8150 ( Kitzingen – Gerolzhofen )

Weitere Zusteigemöglichkeiten, z.B. zu den Linien 8.217 ( Bimbach-Prichsenstadt-Wiesentheid ), 8.111 ( Kitzingen-Wiesentheid-Geiselwind ) sowie 8.115 ( Castell-Münsterschwarzach-Dettelbach ) bestehen ab dem nahe gelegenen Markt Wiesentheid ( ca. 5 km Entfernung )

### **2.3.3 Standort ( Umfeld )**

*- Umgebungsbebauung*

Ausschließlich Einfamilienwohnhäuser, unmittelbar nordöstlich landwirtschaftlich genutzte Fläche

*- Benachbarte ( störende ) Betriebe*

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar ( insgesamt ruhiges Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr o.ä. )

*- Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Leichte Verkehrsgeräusche durch Nähe zu stark befahrener Bundesautobahn 3 ( in ca. 600 m Entfernung Luftlinie ) im Außenbereich wahrnehmbar

Lt. Straßenverkehrszählung 2015 rd. 64.200 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 62279001 = Bundesautobahn 3

Lt. Lärmkataster des Bayeratlas ( Layer mroadbyln )  
mittlerer Schalldruckpegel am Bewertungsgrundstück  
57,95 dB(A) tagsüber bzw. 51,26 dB(A) nachts

- *Sonstige wertbeeinflussende  
Umstände*

Keine feststellbar

### **2.3.4 Örtliche Infrastruktur**

- *Kindergärten u. Kinder-  
horte*

Ein Kindergarten unter kirchlicher ( evangelischer )  
Trägerschaft ist im Hauptort Kleinlangheim vorhan-  
den ( Kindergarten „Arche Noah“ )

Neben drei Gruppen für die Regelkinder im Alter  
zwischen zweieinhalb bzw. drei und sechs Jahren,  
verfügt der Kindergarten Kleinlangheim auch über  
eine Krippengruppe für Kinder im Alter von ein bis  
drei Jahren

- *Schulische Einrichtungen*

Das Grundschulhaus mit den Grundschulklassen eins  
und zwei befindet sich im ca. 4 km entfernten Groß-  
langheim, das Grundschulhaus für die Schüler der  
dritten und vierten Grundschulklasse befindet sich  
hingegen am Ort

Die Haupt- bzw. Mittelschule für die Schüler aus  
Kleinlangheim ist die Nikolaus-Fey-Mittelschule im  
ca. 5 km entfernten Wiesentheid

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit  
den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der  
Mittelschule Wiesentheid mit den Mitteschulklassen  
sieben bis zehn ( sog. „M-Zug“ an Hauptschulen )  
auch der mittlere Bildungsabschluss ( mittlere Reife )  
erlangt werden

- *Weiterführende Schulen*

Für den Besuch des Gymnasiums wählen die Schüler  
aus Kleinlangheim für gewöhnlich das Steigerwald-  
Landschulheim im ca. 5 km entfernten Wiesentheid  
( mathematisch/naturwissenschaftliches, neusprach-  
liches sowie wirtschafts- und sozialwissenschaftliches  
Gymnasium mit Internat ), oder das Egbert-Gymnasi-  
um der Abtei Münsterschwarzach ( staatlich aner-  
kannte -kostenpflichtige- Schule der Benediktiner-  
Abtei Münsterschwarzach ) im ca. 5 km entfernt  
gelegenen Schwarzach am Main

Staatliche Realschulen befinden sich beispielsweise  
im ca. 11 km entfernten Kitzingen, im ca. 10 km ent-  
fernten Dettelbach sowie im ca. 12 km entfernten  
Volkach

Weitere zehn Gymnasien, sechs Realschulen ( 1 x  
reine Mädchenrealschule ), 13 sonderpädagogische  
Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahl-  
reiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fach-  
akademien ( z.B. Fachschule für Bautechniker ), die  
Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt

( Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen ) sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten ( katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ) sind zudem im ca. 29 km entfernten Würzburg zu finden

Weitere schulische Angebote bietet die ca. 36 km entfernt gelegenen Stadt Schweinfurt. Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien ( Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium ), zwei staatliche Realschulen ( Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule ), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule ( Pelzl-Schule ) mehrere berufsbildende Schulen ( Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule ) verschiedene Fachakademien ( z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik ), sowie die oben bereits erwähnte Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt

*- Einkaufsmöglichkeiten*

In Kleinlangheim selbst bestehen lediglich Einkaufsmöglichkeiten für kurzfristige Einkäufe ( Metzgerei und Bäckerei ). Ebenso befindet sich am Ort eine Raiffeisen- u. Sparkassenfiliale

Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs ( zumindest für kurz- u. mittelfristige Einkäufe ) sind in der nahe gelegenen Marktgemeinde Schwarzach am Main gegeben ( z.B. Klosterladen, Klostermetzgerei, Café/Conditorei, Bäcker, Getränkehandel, Edeka-Aktivmarkt, Blumenladen, Tankstelle usw. )

Ebenso ist das dortige Gewerbegebiet „Südlich der Bundesstraße 22“ bekannt für seine zahlreichen Mode-Outletgeschäfte ( S.Oliver, René Lezard, Barutti & Masterhand, Minx usw. )

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten ( für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe bzw. praktisch aller denkbaren Warengruppen ) sind zudem im ca. 5 km entfernten Wiesentheid gegeben ( z.B. im Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße, im alten Ortskern entlang der Schönbornstraße usw. )

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Neben einem Sportgelände mit mehreren Rasen- u. Ascheplätzen für verschiedene Ballsportarten verfügt die Marktgemeinde Kleinlangheim auch über ein Schützenhaus, einen Spiel- u. Freizeitplatz sowie über zwei Gasthäuser

Weitere Sport- u Freizeitmöglichkeiten bietet auch die nahe gelegene Gemeinde Schwarzach am Main (z.B. Campingplatz am Main mit Gaststätte, Bootshafen u. Wasserskistrecke, Bademöglichkeit am Baggersee Hörblach, Angelmöglichkeiten am Main, Tennisplätze, mehrere Sportplätze für verschiedene Ballsportarten, Skateranlage, Missionsmuseum, Konzerte und Führungen in der Benediktinerabtei Münsterschwarzach, Führungen durch die Einrichtungen der staatlichen Lehr-, Versuchs- und Prüfungsanstalt für Tierhaltung Schwarzenau, "Natur-Lehrpfad Baggersee" Hörblach u.v.m. )

Weitere attraktive Freizeitangebote bestehen zudem in der näheren Umgebung ( verschiedene Wanderwege, z.B. um den Friedrichs-, Schloß- u. Schwanberg, Freibad in Abtswind, Freizeitland Geiselwind, Freilandmuseum Bad Windsheim, Freizeitbad Geomaris, historisches Kitzingen, Mainschiffahrt Volkach usw. )

Insgesamt ist die Umgebung u. z.T. auch die Markt-  
gemeinde Kleinlangheim geprägt von Tourismus,  
Gastronomie u. dem Weinbau

Die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken unter-  
streicht zudem den hohen Wohn- u. Freizeitwert der  
Marktgemeinde Kleinlangheim

Als Sehenswürdigkeiten der Marktgemeinde Klein-  
langheim gelten insbesondere das Rathaus von 1558  
u. die Kirchenburg aus dem 12. Jahrhundert

*- Vereinsleben*

Das Vereinsleben in Kleinlangheim kann als viel-  
schichtig u. rege bezeichnet werden. Das Vereins-  
register weist insgesamt 22 aktive Vereine u. Inter-  
essengemeinschaften ( z.B. kirchlicher, sportlicher,  
politischer u. kultureller Art ) aus

*- Naherholungs- u. Natur-  
schutzgebiete*

Der Markt Kleinlangheim ist ein zentral gelegener  
Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u.  
Naturschutzgebiete

Insbesondere die bereits beschriebene Lage inner-  
halb bzw. am Rande des Naturparks Steigerwald u.  
die Nähe zum Main mit den fränkischen Weinbau-  
gebieten bzw. dem Ferienland Franken sind erwähn-  
enswert

Weitere Naturparks ( z.B. Bayerische Rhön, Spes-  
sart, Hassberge, Frankenhöhe usw. ) sind mit dem  
PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer  
Zeit problemlos erreichbar

*- Medizinische Versorgung*

In der Marktgemeinde Kleinlangheim selbst ist kein  
Mediziner niedergelassen

Am Ort befindet sich jedoch eine Praxis für Logo-  
pädie und Physiotherapie

Mehrere Allgemeinmediziner, zwei Zahnärzte ein Facharzt für Dermatologie und ein Veterinär sind jedoch beispielsweise im ca. 5 km entfernten Wiesentheid verfügbar

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in den beiden dort befindlichen Apotheken erworben werden

Weitere Ärzte bzw. Fachärzte aller gängigen Fachrichtungen befinden sich ergänzend im ca. 11 km entfernten Kitzingen

Das Kreiskrankenhaus ( Klinik Kitzinger Land ) befindet sich ebenfalls im ca. 11 km entfernten Kitzingen

Weitere Krankenhäuser befinden sich beispielsweise im ca. 17 km entfernten Gerolzhofen ( Geomed-Klinik ) bzw. im ca. 12 km entfernten Volkach ( Helios-Klinik )

#### *- Kirchen*

Die Bevölkerung von Kleinlangheim ist überwiegend evangelisch geprägt

Am Ort ist sowohl eine evangelische Kirche (St. Georg und Maria) sowie ein katholisches Gotteshaus ( St. Hedwig ) vorhanden

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener etablierter Religion befinden sich beispielsweise im Stadtgebiet des ca. 11 km entfernten Kitzingen ( z.B. Gebetshaus der Neupostolen, Jehovas Zeugen, Freie Christengemeinde, Verein Neue Moschee usw. )

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### *- Allgemein*

Der Wirtschaftsstandort Kleinlangheim bzw. der des Landkreises Kitzingen ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 56,50 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor ( sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 41,00 % ). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 2,50 % eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch mit bestimmten Sonderkulturen ( z.B. Wein, Spargel, Obst u.ä. ) vertreten

Zahlreiche Einwohner von Kleinlangheim finden ihren Arbeitsplatz auch bei der Industrie im nahe gelegenen Kitzingen. Große Arbeitgeber dort sind beispielsweise die Automobilzulieferer „FS-Fehrer-Automotiv“, „Franken-Gießerei“ sowie das Entwicklungszentrum „Leoni“

Weitere über die Grenzen hinaus agierende Betriebe sind z.B. der GEA-Konzern ( Planung u. Bau kompletter Braustätten auf der ganzen Welt ), das Traditionsunternehmen Seiler ( Produktion von Klavieren u. Pianos ) sowie das Logistikzentrum der Firma Netto

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Kitzingen liegt im November 2022 bei rd. 2,40 % und liegt damit leicht unter der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,10 %

- *Steuerhebesätze*
  - a) *Grundsteuer A* 320 %
  - b) *Grundsteuer B* 320 %
  - c) *Gewerbsteuer* 320 %
  
- *Zentralitätsstufe* Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. Einstufung
  
- *Gebietskategorie* ALR-H ( allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf )
  
- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Kitzingen beträgt **98,19**

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 Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Kitzingen verfügt im Mittel „nur“ über 98,19 % 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 Kitzingen beträgt **83,72**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 16,28 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
  
- *Zentralitätskennziffer*

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

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

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen

Für den Landkreis Kitzingen ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **85,26** ( = abfließende Kaufkraft )

### **2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

- |   |  |
|---|--|
| - <i>Straßenart</i>   | Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße   |
| - <i>Zufahrtsmöglichkeiten</i>                                | <p>Das Bewertungsobjekt „Am Geisberg“ ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ )</p> <p>Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h</p>   |
| - <i>Straßenausbau</i>  | <p>Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut</p> <p>Baulich getrennte bzw. separate Gehwege sind nicht vorhanden</p> <p>Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke (bzw. in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen farbiges Beton-Rechteckpflaster )</p> <p>Zudem befindet sich entlang der Fahrbahn z.T. KFZ-Abstellplätze ( Befestigung Beton-Rechteckpflaster mit Rasenfugen ) bzw. z.T. Grünflächen ( Rasenflächen mit jüngeren Laubbäumen )</p> <p>Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen installiert</p> <p>Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 6,00 m</p> |
| - <i>Öffentliche Stellflächen</i>                             | <p>Die öffentlichen Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes können insgesamt als gut eingestuft werden</p> <p>Zahlreiche Stellplätze sind hier auf den vor beschriebenen Stellflächen vorhanden ( u.a. in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück )</p> <p>Die vorhandenen Stellplätze unterliegen keiner zeitlichen Beschränkung und sind im Übrigen kostenfrei</p> <p>Der Parkdruck ( zumindest zum Zeitpunkt des Orts-termins ) kann als gering eingestuft werden</p>  |
| - <i>Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen</i> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Öffentliches Kanalnetz</li><li>- Elektrische Energie</li><li>- Wasser</li><li>- Gas</li></ul>  |

- Telefon
- Breitband-Erdkabel ( DSL mit bis zu 250 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload )

### **2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )**

- Anschluss an Ver- u. Ent-sorgungsleitungen
- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- Telefon

### **2.3.8 Gestalt u. Form**

- Grundstücksgestalt  
Vieleck ( sh. Katasterplan in Anlage )
- Straßenfrontlänge  
Die Straßenfrontlänge zu „Am Geisberg“ beträgt rd. 18,00 m
- Grundstücksbreite  
Die mittlere Grundstücksbreite ( von Nordwesten nach Südosten ) beträgt rd. 28,00 m
- Grundstückstiefe  
Die mittlere Grundstückstiefe ( von Südwesten nach Nordosten ) beträgt rd. 28,50 m
- Grundstückstopographie  
Leicht nach Nordosten fallendes Gelände ( Höhenunterschied von Südwesten nach Nordosten unter einem Meter )
- Baugrund/Bodenklasse  
Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB
- Grundwasserstand  
Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt  
Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich der Gründleinsbach ) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu vermuten  
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 )  
Die Wertermittlung geht demnach davon aus, dass der Baugrund ohne Grundwassereinflüsse ist bzw. das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht



- *Altlasten*
- Das Altlastenkataster des Landratsamtes Kitzingen wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt
- Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 17.08.2022 ( vertreten durch Frau Laumer-Arnoldt ) befindet sich das Flurstück 1004/21 der Gemarkung Kleinlangheim **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Kitzingen ) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (Bay-BodSchG)
- Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt
- Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten
- Tiefgehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht
- Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)
- *Kriegs-Altlasten*
- Keine bekannt. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus
- *Oberflächenbeschaffenheit*
- Soweit ersichtlich sind ca. 30 % des Grundstückes mittels des aufstehenden Baukörpers versiegelt. Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sick-erpackung auf eigenem Grund abgeführt wird

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

- *Baulasten*
- Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird
- *Denkmalschutz*
- Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Kitzingen bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern ( als obere Denkmalschutzbehörde ), berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht ( auch nicht in Teilbereichen )
- *Ensembleschutz*
- Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht
- Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble

*- Umlegungs-, Flurbe-  
reinigungs- u. Sa-  
nierungsverfahren*

Lt. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

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

*- Beitragssituation*

Lt. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Kleinlangheim nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

### **3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen**

#### **3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten**

*- Bauordnungsrecht*

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde lediglich stichpunktartig überprüft. Soweit erkennbar, stimmen die vorgefundenen Verhältnisse mit den genehmigten Eingabeplänen weitestgehend überein, sodass -ohne Anspruch auf Richtigkeit- die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage angenommen wird

Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen liegen weder der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim noch dem Landratsamt Kitzingen vor bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Darstellung in den beigelegten Plänen kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim unter der Baugenehmigungsnummer 61-6024-BA-21-2016 ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 03.02.2016) geführt

- *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*

Bebauungsplan des Marktes Kleinlangheim im Landkreis Kitzingen „Am Geisberg II“ vom 07.08.1998

### **3.2 Entwicklungszustand**

- *Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )*

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

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

### **3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- *Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )*
- 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
- Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind ( sh. § 20, Abs. 2 BauNVO )
- Eine Überschreitung von 50 %, jedoch lediglich bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden ( sh. BauNVO § 19 )
- Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen
- *Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )*
- Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 0,60
- Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind ( sh. BauNVO § 20 Abs. 2 )
- § 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog
- *Tatsächliche Grundflächenzahl ( GRZ )*
- |                 |                |                               |
|-----------------|----------------|-------------------------------|
| BGF Erdgeschoss | ( sh. Anlage ) | = 191,64 m <sup>2</sup>       |
| Garagenzufahrt  | 5,00 x 4,60    | = 23,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>zusammen</b> |                | <b>= 214,64 m<sup>2</sup></b> |
- Berechnung GRZ:  $214,64 \text{ m}^2 : 793 \text{ m}^2 = 0,271$   
**GRZ tatsächlich: ~ 0,27 ( max. zul. 0,40 )**
- *Tatsächliche Geschossflächenzahl ( GFZ )*
- |                 |                |                               |
|-----------------|----------------|-------------------------------|
| BGF EG Wohnhaus | ( sh. Anlage ) | = 130,45 m <sup>2</sup>       |
| BGF OG Wohnhaus | ( sh. Anlage ) | = 98,59 m <sup>2</sup>        |
| <b>zusammen</b> |                | <b>= 229,04 m<sup>2</sup></b> |
- Berechnung GFZ:  $229,04 \text{ m}^2 : 793 \text{ m}^2 = 0,289$   
**GFZ tatsächlich: ~ 0,29 ( max. zul. 0,60 )**
- *Erforderliche Stellplätze*
- Auf dem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze sowie zwei nicht überdachte Stellplätze, bei einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert
- Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Kleinlangheim sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist ( mindesten zwei Stellplätze je abgeschlossene Wohneinheit )
- *Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes*
- Offene Bauweise, Erd- und Dachgeschoss bzw. maximal zwei Vollgeschosse, Satteldach oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 38° bis 55°, nur Einzel- u. Doppelhäuser

## 4.0 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung	Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach über dem Obergeschoss sowie angegliederter, eingeschossiger PKW-Doppelgarage mit Flachdach ( zudem eingeschossiger Anbau mit Flachdach vor Hauseingang und vor Wohnzimmer )
- Grundrissgestaltung Erdgeschoss	Südöstlicher Gebäudeteil Flur/Diele mit Treppenzugang zum OG, Dusche/Gäste-WC, Büro- bzw. Gästezimmer, Technikraum mit Hauswirtschaftsraum ( vom Technikraum -abweichend vom Eingabeplan- Durchgang zur Garage ), offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Speisekammer ( Speisekammer praktisch innerhalb des Garagengebäudes ), nordwestlicher Gebäudebereich Doppelgarage ( nicht baulich getrennt ) mit separatem Geräte- bzw. Fahrradraum )
Obergeschoss	Zentrale Diele/Flur, drei Schlafräume ( Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie Zugang -zu nicht fertiggestelltem- Balkon ) sowie Bad
- Geschosshöhen	Erdgeschoss : ~ 2,95 m Obergeschoss : ~ 2,95 m* (Bad, Ankleide u. Schlafzimmer) : ~ 4,40 m* (Flur u. Kinderzimmer)
Anmerkung:	*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Zwischendecke bzw. OK First
	Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüberliegenden Geschosses ( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )
- Lichte Raumhöhen	Erdgeschoss : ~ 2,50 m Obergeschoss : ~ 2,50 m* (Bad, Ankleide u. Schlafzimmer) : ~ 3,60 m* (Flur u. Kinderzimmer)
Anmerkung:	*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Zwischendecke bzw. UK Firstpfette
	Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen ( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )
- Erweiterungsmöglichkeiten	GRZ u. GFZ nicht bestmöglich ausgenutzt, dennoch keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

- *Deckennutzlasten*

Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar. Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Decken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit ( für Wohnzwecke ) aufweisen

#### **4.2 Flächen u. Massen**

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden, amtlichen Unterlagen ( Eingabepläne aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim) durchgeführt bzw. wurden -so weit verwertbar und plausibel- die Berechnungen des Planfertigers ) herangezogen

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

- *Wohnfläche ( WFL )*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) durch den Planfertiger ermittelt (Anlagen)

WFL demnach:

**Wohnhaus mit Garage**

**rd. 168 m<sup>2</sup>**

- *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 zählen

NFL demnach:

**Wohnhaus mit Garage**

**rd. 59 m<sup>2</sup> ( Kellerersatzräume u. Garage )**

- *Brutto-Grundfläche ( BGF )*

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

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

BGF demnach:

**Wohnhaus mit Garage**

**rd. 290 m<sup>2</sup> ( ~ 79 % Wohnhaus u. ~ 21 % Garage )**

- *Brutto-Rauminhalt ( BRI )*

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

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

( weitere Definitionen sh. DIN 277/2005 )

BRI demnach:

**Wohnhaus mit Garage**

rd. 939 m<sup>3</sup>

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

BGF/BRI: 290 m<sup>2</sup> : 939 m<sup>3</sup> = 0,31 ( gut )

WFL/BRI: 168 m<sup>2</sup> : 939 m<sup>3</sup> = 0,18 ( gut )

WFL/BGF: 168 m<sup>2</sup> : 290 m<sup>2</sup> = 0,58 ( 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

zwischen 2016 und 2017

- Sanierung/Modernisierung

-----

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 02.11.2022 bzw. die Angaben während der Begehung. Da das Gebäude lediglich in dem Maße beschrieben wird, 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 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

- Fundamente/Gründung

Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte ( eventuell auf Polyurethanplatten bzw. Glasschotter )

- Außenwände

Holz-Ständer- bzw. Holz-Großtafelbauweise mit Kerndämmung ( System „Böhm“ )

<b>- Innenwände</b>	Nicht feststellbar, vermutlich Holz- bzw. Gipskarton-Metallständerwände
<b>- Decken</b>	
Konstruktion	Holz-Balkendecken
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Anhydrit-estrich
Untersichten	Trockenputzflächen ( vermutlich Gipskartonplatten in entsprechender Qualitätsstufe verspachtelt ) mit hellem Farbanstrich ( z.T. mit LED-Einbauleuchten )
<b>- Dach</b>	
Konstruktion	Über Hauptbau Nadelholz-Dachstuhl ( flach geneigtes Satteldach ), über Flachdach-Anbauten Holz-Balkendecke
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle-Zwischensparrendämmung ( im Spitzboden mit Grobspanplatten-Verkleidung, ansonsten wie Deckenuntersichten )
Eindeckung	Satteldach Ton-Ziegel ( Flachdachpfannen ), Flachdach vermutlich glasgitterverstärkte Kunststoff-Dachbahn
Rinnen u. Fallrohre	Titanzinkblech, Garage zudem mit gartenseitiger Notentwässerung
<b>- Treppen</b>	
EG – OG	Vermutlich Stahl-Holmtreppe mit aufgesattelten Hartholz Tritt- u. Setzstufen sowie lackierte Stahlbrüstung mit VS-Glas-Füllung sowie Holz-Handlauf
OG – Spitzboden	Holz-Bodeneinschubtreppe ( gedämmte Bodenluke mit Umlaufdichtung )
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Mineralische Reibputzflächen
innen	Trockenputzflächen, Gipskartonplatten in entsprechender Qualitätsstufe ( vermutlich Q3 oder Q4 )erspachtelt mit hellem Farbanstrich, Nassräume teilw. gefliest
<b>- Fenster</b>	Kunststoff-Isolierglasfenster ( größtenteils bodentief ) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen bzw. im Bereich Wohnzimmer als Hebe-/Schiebeelement konzipiert ( dreifachverglast), innen weiß, außen anthrazit
<b>- Sonnenschutz</b>	Elektrische Leichtmetall-Rollläden in Stahlblech-Vorbaurolläden
<b>- Türen</b>	
Eingangstür	Soweit erkennbar, Leichtmetall-Füllungstür ( Schließmechanismus u.a. mit Fingerabdruck-Sensor ) sowie Kunststoff-Seitenteil mit Isolierglasfüllung (satiniert ), Farbgebung ansonsten wie Fenster, vor Garage gedämmtes Leichtmetall-Sektionaltor mit E-Antrieb, vor Tonnenstellplatz lackierte Blechtür ( zweiflügelig ), rückwärtiger Garagenzugang Leichtmetall-Füllungstür



Innentüren	Innentüren größtenteils lackierte bzw. kunststoffbeschichtete Holztürblätter mit Futter und Verkleidung ( zwischen Küche und Speisekammer Ganzglastür ), Durchgang Technikraum-Garage selbstschließende FH-Türe
<b>- Fußböden</b>	Garage Betonboden, Hauswirtschaftsraum, Technikraum u. Speisekammer keramische Fliesen, Gästezimmer Laminat bzw. Hartvinyl, sonstige Wohnräume Feinsteinzeug-Fliesen in Holz-Dielenoptik, Obergeschoss Laminat bzw. Hartvinyl
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Gas-Brennwertkessel ( System „Oertli“, Baujahr vermutlich 2016 bzw. 2017, Nennwärmeleistung nicht feststellbar )
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale ( Unterbauspeicher System „Oertli“, Baujahr vermutlich 2016 bzw. 2017, Nenninhalt nicht feststellbar ) zudem drei Solar-Thermiepaneelen ( vermutlich zur Heizungs- u. Warmwasserunterstützung )
Brennstoffbevorratung Heizkörper	Entfällt Thermostatgesteuerte Fußbodenheizung im gesamten Gebäude
Sekundärheizung	Zusätzlicher Schornstein für Kaminofen im Wohnzimmer EG vorhanden
<b>- Installation</b>	
Frischwasser Heizleitungen	Nicht feststellbar Nicht feststellbar eventuell Mehrschicht-Verbund-Rohre ( Alu/Kunststoff bzw. PE-R o.ä. ), Zustand nicht feststellbar
Gasleitungen	Verpresste Kupferleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- gut )
Abwasser	Soweit erkennbar Hochtemperaturrohre ( Zustand -soweit beurteilbar- gut )
<b>- Sanitär</b>	
Erdgeschoss	WC/Dusche ( 1 WC, 1 Waschtisch, 1 bodengleiche Dusche ) im Bereich Waschtisch u. WC halbhoch, im Bereich Dusche raumhoch gefliest, HW-Raum ( 1 Ausguss, 1 Waschmaschinenanschluss ), Küche ( Spülen- und Spülmaschinenanschluss )
Obergeschoss	Bad ( 1 Wanne, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 bodengleiche Dusche ) im Bereich Dusche raumhoch, ansonsten halbhoch gefliest
<b>- Elektro</b>	Aufwändige, funktionsfähige E-Installation ( zentrale Steuerung, elektrische Rollläden, elektrische Schließsystem mit Fingerabdrucksensor u.v.m. ) den einschlägigen EVU- u. VDE- Richtlinien entsprechend  Gesamte Installation unter Putz mit Schutzkontakten und Fehlerstromabsicherung

Strom- und Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

**- 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 jedoch nicht vorhanden )

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar

Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt ( vermutlich mindestens sog. Niedrigenergiestandard )

Da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage des Energieausweises im Zwangsversteigerungsverfahren nicht erforderlich ( Vorlage bei Vermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich )

**- Schallschutz**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar ( insbesondere Außenwände u. Zwischendecken -bauartbedingt- nicht ideal )

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

**- Brandschutz**

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar ( erforderliche Rauch- bzw. Brandmelder -soweit ersichtlich- zumindest in den Schlafräumen und Fluren installiert )

Im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend

**- Außenanlagen**

Einfriedungen  
Bodenbefestigungen

Vollständig uneingefriedet  
Hauszugang und Garagenvorplatz Beton-Verbundsteinpflaster zwischen Granit Einzeilern bzw. Granit-Rabatten, Stellplätze farbige Beton-Platten, dazwischen Mineralbeton, Terrassenfläche u. Hausumgang Beton-Plattenbeläge

Stützwände  
Bepflanzung/Grünanlagen

Im Bereich der KFZ-Abstellplätze Bruchstein-Zeile  
Vorgarten mit Sträuchern u. Ziergehölzen, rückwärtiger Grundstücksbereich überwiegend Rasenflächen sowie rel. junge Ziergehölze, Büsche u. Sträucher

**- Besondere Bauteile**

Einbauküche

rd. 4,50 lfdm. Einbauküche (L-Form) Einbauspüle und Bosch Einbaugeräten ( 2 x Backofen, 1 x Mikrowelle, 1 x Spülmaschine, 1 x Kühl-/Gefrierkombination ) mit ca. 2 lfdm. Oberschränken, sowie Kochinsel ( ca. 1,50 x 1,00 m ) mit Einbau-Glas-Kochfeld ( vermutlich Induktion ) sowie Mulden-Abzug

Einbauschränk

rd. 4,00 m Einbauschränk (unter der Geschosstreppe)

Eingangsüberdachung

rd. 5,00 m x 2,00 m Eingangsüberdachung bzw. Einhausung ( als Verlängerung der Garage )

**- Belichtung u. Belüftung**

Insgesamt günstige Verhältnisse, da praktisch alle Wohn- u. Schlafräume mittels bodentiefer, großzügiger Fensterflächen belichtet

Lediglich Gebäudestellung nicht ideal (Terrasse und Wohnräume nordorientiert, Stellplätze im Süden, Eingangsbereich im Südwesten usw. )

Ansonsten jedoch keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische Baugestaltung**

Angenehmer, professionell geplanter und errichteter Baukörper, hochwertige Ausstattung und Haustechnik

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

**- Definition**

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels. Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels ( Mangel-folgeschaden ) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung ( z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung ) bezeichnet werden

**- Vorhandene Baumängel und Bauschäden**

- Fehlender Boden-Endbelag und teilw. fehlender Farbanstrich innerhalb der Garage
- Teilw. fehlende Absturzsicherungen an bodentiefen Fenstern im Obergeschoss
- Balkon OG nicht fertiggestellt ( fehlender Bodenbelag, fehlende Brüstung usw. )

**- Tierischer Schädlingsbefall**

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

**- Pflanzlicher Schädlingsbefall**

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

**- Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

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

**- Bauunterhalt**

Von beschriebenen ( unwesentlichen ) Mängeln u. Schäden und minimalem Fertigstellungsbedarf abgesehen, gepflegter Baukörper in altersgemäßem Normalzustand ohne wesentliche Gebrauchsspuren in annäherndem Neubauzustand

Hochwertige, zeitgemäße Ausstattung und Haustechnik, fachmännische Bauausführung und Baugestaltung

## **6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach über dem Obergeschoss, sowie angegliederter, eingeschossiger PKW-Doppelgarage mit Flachdach ( zudem eingeschossiger Anbau mit Flachdach vor Hauseingang und vor Wohnzimmer ) im Neubaugebiet von Kleinlangheim

Wie bereits beschrieben, angenehmer, hochwertig erstellter Baukörper in gepflegtem, altersgemäßem Zustand ( bzw. annäherndem Neubauzustand ), zudem angenehme Lage innerhalb von rel. jungem Neubaugebiet ( Grundstücksübergang im Nordosten in landwirtschaftliche genutzte Flächen ), jedoch auch leichter Lärmbelastung durch Nähe zu Bundesautobahn 3 ( sh. hierzu auch Seite 8 Pkt. 2.3.3 )

Immobilie vollständig leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

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

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

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

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

#### **7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

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

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

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

### **7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17 - 20 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

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

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

### **7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

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

### **7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall**

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus u. dessen zugehöriges Garagengebäude

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 beim Landratsamtes Kitzingen ( Stand 01.01.2022 ) nennt für die Gemarkung Kleinlangheim bzw. für die Bodenrichtwertnummer 11 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwerte von 80.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet

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

Der Richtwert ist 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

Nach persönlicher Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Landratsamtes Kitzingen ist der o.g. Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für das Flurstück 1004/21 der Gemarkung Kleinlangheim anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebietstypisch, d.h., eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten ( welche vom zuständigen Gutachterausschuss ohnehin nicht ermittelt wurden ) ist deshalb nicht erforderlich

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2022 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden

### **7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung**

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen ( für die Gemarkung Kleinlangheim, Bodenrichtwertnummer 11 ) mit 80.- €/m<sup>2</sup> ohne Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

**Bodenwert demnach ( Fl. Nr. 1004/21 ):**

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	80,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	793,00 m <sup>2</sup>
=		=
<b>Gesamtbodenwert ( ebf. )</b>	<b>:</b>	<b>63 440,00 €</b>

**7.2.4 Ergebnis Bodenwert**

<b>Bodenwert Fl. Nr. 1004/21 ( zum 02.11.2022 ):</b>	<b>63 440.- ( ebf.* )</b>
--	---------------------------

\*) 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**

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>BGF ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>sh. Seite</b>
1004/21	- Wohnhaus mit Garage	290 m <sup>2</sup>	21 u. 44

**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

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Gebäudetyp</b>	<b>ASD</b>	<b>Normalherstellungskosten €/m<sup>2</sup></b>
1004/21	- Wohnhaus mit Garage	79 % aus 1.32 21 % aus 28.1-29 (Anhang)	mittel - gehoben	79 % x 743.- = 587.- 21 % x 300.- = 63.- } <b>650.-</b>

**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 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Baunebenkosten nach NHK 2000</b>	<b>gewählte Baunebenkosten</b>
1004/21	- Wohnhaus mit Garage	79 % aus 16 % = ~ 13 % 21 % aus 10 % = ~ 2 %	} <b>15 %</b>

### 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 ( ~ 1.650 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage ( gut )	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>0,96</b>

### 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 Wertermittlungstichtag ( November 2022 ) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor ( Stand August 2022 ) ist dort mit 195,10 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 95,10 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $195,10 : 100 = 1,951$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>1,951</b>
--	--------------

### 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

Gemäß Kleiber/Simon/ Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 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:

- Fertighaus in Fachwerk- und Tafelbauweise : 60 bis 80 Jahre ( gewählt 70 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:

- Fertighaus in Fachwerk- und Tafelbauweise : 70 Jahre – 5 Jahre = RND: 65 Jahre

<b>Gewählte wirtschaftliche RND:</b>	<b>65 Jahre ( bei GND 70 Jahre )</b>
--------------------------------------	--------------------------------------



### 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 Haubitzenengeschützes ). 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:

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Alter tat.</b>	<b>Alter fikt.</b>	<b>GND tat.</b>	<b>GND fikt.</b>	<b>Divisor linear</b>
1004/21	-Wohnhaus mit Garage	5	-----	-----	70	7,14 %

### 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

Wie bereits beschrieben sind die vorhandenen Mängel u. Schäden gering bzw. durch die angewendeten Berechnungsparameter großteils berücksichtigt ( z.B. durch den Abschreibungsdivisor )

Lediglich für die nachfolgend aufgeführten Mängel u. Schäden halte ich einen gesonderten Ansatz für erforderlich:

<b>Bauteil</b>	<b>Mängelbeschrieb</b>	<b>Beseitigungskosten ( p.g. )</b>
Wohnhaus	- 4 x fehlende Fensterbrüstung ( franz. Balkon )	3 000.-
<b>Beseitigungskosten zusammen</b>		<b>3 000.-</b>

### 7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

### 7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

<b>Bauwerk</b>	<b>Besonderes Bauteil</b>	<b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b>
Wohnhaus	- Einbauküche	12 000.-
	- Einbauschränk Treppe	5 000.-
	- Einhausung Eingangsbereich	5 000.-
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>22 000.-</b>

### 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierbei handelt es sich im gewerblichen Bereich um Anlagen u. Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind ( z.B. Schankanlagen, Back-, Koch-, Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- u. Förderanlagen u.ä. )

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

### 7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle. Im Verkehrswert ist die MwSt. rechnerisch nicht enthalten Sie ist auch nicht aus dem Kaufpreis abzugsfähig

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

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

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: -Wohnhaus mit Garage

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 30 )	m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 30 )	€	650.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	188 500.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 31 )		0,96
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	180 960.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 15 % aus 180 960.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 31 )	€	27 144.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten</b>		€	208 104.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 31 )		1,951
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag</b>		€	406 011.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 33 )	€	3 000.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	403 011.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 7,14 % aus 403 011.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 32 )	€	28 775.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	374 236.-

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 374 236.- : 939 m<sup>3</sup> = 399.-

#### Wert der Außenanlagen ( Zeitwert zum Stichtag )

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 500.-	}	entspricht rd. 4,94 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T usw. )	€	5 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	10 000.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	1 000.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	-----			
- Sonstiges	€	-----			
<b>zusammen</b>			↓	€	18 500.-

<b>Wert des Zubehörs</b> ( Zeitwert zum Stichtag )	€	-----
<b>Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile</b> ( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 33 Pkt. 7.3.11	€	22 000.-
<b>Wert der sonstigen Anlagen</b>	€	-----

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 30 ) € 63 440.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- Wohnhaus mit Garage ( sh. Seite 35 Pkt. 7.4.1 ) € 374 236.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. oben ) € 18 500.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € 22 000.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 414 736.-

**Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes** € **478 176.-**

**Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g** € **478 000.-**

**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 30 Pkt. 7.2.4

**Bodenwert demnach ( zum 02.11.2022 ) : 63 440.- €**

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt das auf dem Grundstück vorhandene Garagengebäude eine vermietbare Fläche dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum „Stückpreis“ gewertet wird

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Die Immobilie steht vollständig leer, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

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

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 2014 und 2017, bei einer Wohnungsgröße von über 80 Quadratmeter u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 7,10 bis 7,70 €/m<sup>2</sup> gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Einfamilienhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen ( u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Garten usw. )

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau, zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete demnach: 7,40 € + 5 % = ~ 7,80

Für das Garagengebäude sind pauschal 35.- € je Stellplatz u. Monat bzw. für die beiden Stellplätze im Freien sind pauschal 10.- € je Stellplatz u. Monat ortsüblich

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
-Wohnräume EG + OG	168 m <sup>2</sup>	7,80	1 310,40	15 724,80
-Garagenstellplatz links	-----	pauschal	35,00	420,00
-Garagenstellplatz rechts	-----	pauschal	35,00	420,00
- Stellplatz im Freien links	-----	pauschal	10,00	120,00
- Stellplatz im Freien rechts	-----	pauschal	10,00	120,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>1 400,40</b>	<b>16 804,80</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>16 805,00</b>

### 7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

#### - Abschreibung

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

#### - Verwaltungskosten

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

#### - Instandhaltungskosten

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

#### - Mietausfallwagnis

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

### **7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten**

#### Auswahl der Abschreibung:

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

#### Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit ein Betrag von 2 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26, Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens 298,41 € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 38,92 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **2,70 %**

<b>Gewählte Verwaltungskosten:</b>	<b>2 % des Rohertrages</b>
------------------------------------	----------------------------

#### Auswahl der Instandhaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 9,21 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,36 € 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 88,23 € ( inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **9,95 %**

<b>Gewählte Instandhaltungskosten:</b>	<b>8 % des Rohertrages</b>
--	----------------------------

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

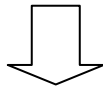
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 840.- € jährlich angespart

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, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits 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

<b>Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:</b>	<b>3 % des Rohertrages</b>
---	----------------------------



<b>Gesamt-BWK demnach:</b>	<b>( 2 % + 8 % + 3 % ) = 13 %</b>
----------------------------	-----------------------------------

### 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 eher 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 sachgerecht bzw. angemessen

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>3,00 %</b>
---	---------------

#### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 31 Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach:</b>	<b>65 Jahre</b>
--	-----------------

#### **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

<b>Vervielfältiger bei 65 J. RND u. 3,00 % LZ:</b>	<b>28,45</b>
--	--------------

#### **7.5.13 Baumängel u. Bauschäden**

sh. Seite 33 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden demnach:</b>	<b>3 000.- €</b>
---	------------------

## 7.6 Ertragswertberechnung: - Wohnhaus mit Garage

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 37 )	€		16 805.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 13 % aus 16 805.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 39 )	€	-	2 185.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 39 )	€	=	14 620.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 3,00 % aus 63 440.- )	sh. Pkt. 7.5.9 ( Seite 40 )	€	-	1 903.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 40 )	€	=	12 717.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 40 )		x	28,45
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	361 799.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 40 )	€	-	3 000.-
+				
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 30 )	€	+	63 440.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	<b>422 239.-</b>
<b>Ertragswert gerundet</b>		€		<b>422 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von:  
( 422 000.- : 168 m<sup>2</sup> ) : 2 511.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:  
( 422 000.- : 16 805.- ) : 25,11

## 8.0 Verkehrswert

### 8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Sachwert</b>	Fl. Nr. 1004/21 ( sh. Seite 36 )	: 478 000.- €
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>	Fl. Nr. 1004/21 ( sh. Seite 41 )	: 422 000.- €

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 35 – 36 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar. Die Gründe hierfür sind auf Seite 28 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert nach erforderlicher Marktanpassung

### 8.4 Marktanpassung

Wegen des ungünstigen Verhältnisses zwischen Bodenwert u. Gebäude-Sachwert, sowie der Diskrepanz zwischen Sach- u. Ertragswert, halte ich einen Marktanpassungsabschlag in Anlehnung an Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG für erforderlich

Bei einem vorläufigen Sachwert im Sinne des § 189 Abs. 3 BewG, von bis zu 500.000.- € und einem Bodenwertniveau von bis zu 100.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche, wird dort ein Marktanpassungsfaktor von 0,70 genannt ( interpoliert )

Wegen der derzeit jedoch noch rel. hohen Nachfrage nach derartigen Immobilien, des annähernden Neuzustandes usw., halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsfaktor von lediglich 0,95 für angemessen

Verkehrswert demnach:  $478.000.- \text{ €} \times 0,95 = 454.100.- / \text{rd. } \mathbf{454.000.- \text{ €}}$

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 02.11.2022 ) ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Kleinlangheim, Fl. Nr. 1004/21                      454 000.- €**

**in Worten: vierhundertvierundfünfzigtausend 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, 26.11.2022

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenzusammenstellung (nach Wohnflächenverordnung 2004/WoFIV 2004)

Einheit: Wohnhaus mit Garage

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
<b><u>Erdgeschoss:</u></b>							
Flur							13,82
Dusche/WC							3,09
Gästezimmer							10,64
Küche/Essbereich							32,41
Speisekammer							5,71
Wohnraum							19,77
HW-Raum							5,95
<b><u>Obergeschoss:</u></b>							
Flur							16,67
Lesecke							4,49
Bad							11,77
Schlafzimmer							11,39
Ankleide							6,85
Kinderzimmer 1							15,40
Kinderzimmer 2							15,40
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>173,36</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b> ( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							<b>5,20</b>
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>168,16</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>168,00</b>

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

Gebäude: Wohnhaus mit Garage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Technikraum							5,95
Räder/Geräte					11,35		
Garage					40,94		
Mülltonnen					1,12		
<b>Summe</b>					<b>53,41</b>		<b>5,95</b>
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>59,36 m<sup>2</sup>/rd. 59,00 m<sup>2</sup></b>			

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

Gebäude: Wohnhaus mit Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	13,80	x	9,26					
	-		3,70					
	+		5,03		130,45			
	+		7,05		61,19			
Obergeschoss	10,06	x	9,80			98,59		
<b>Summe</b>					<b>191,64</b>	<b>98,59</b>		
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>290,23 m<sup>2</sup>/rd. 290,00 m<sup>2*</sup></b>				

\*) ~ 21 % Garage + ~ 79 % Wohnhaus

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

Gebäude: Wohnhaus mit Garage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m <sup>2</sup>	x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	191,64	x	3,14	601,75
Obergeschoss	98,59	x	2,435	240,07
Dachgeschoss	98,59	x	1,98 x ½	97,60
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>939,42</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>939,00</b>

## 9.5 Straßenkarte



## 9.6 Luftbild

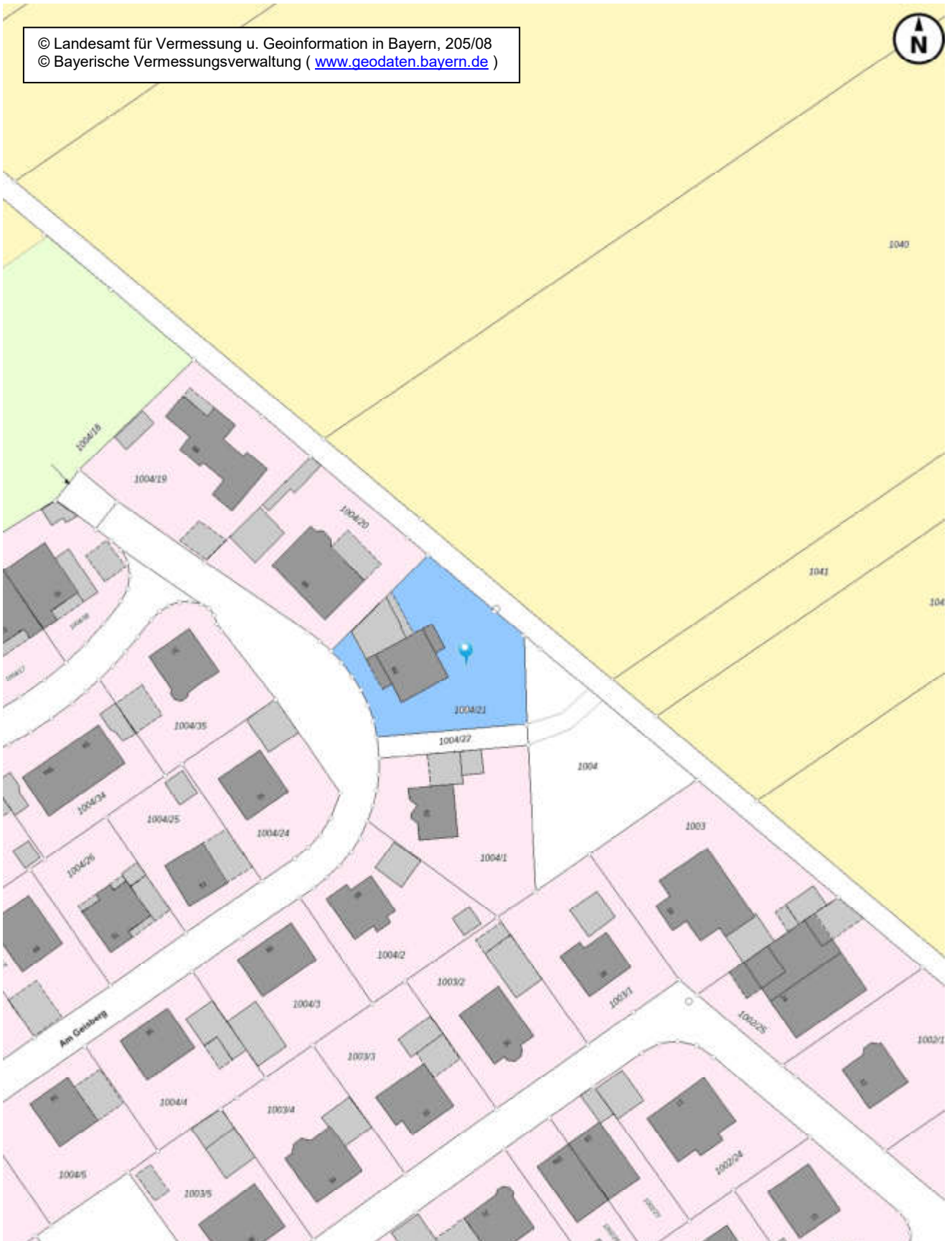


## 9.7 Ortsplan

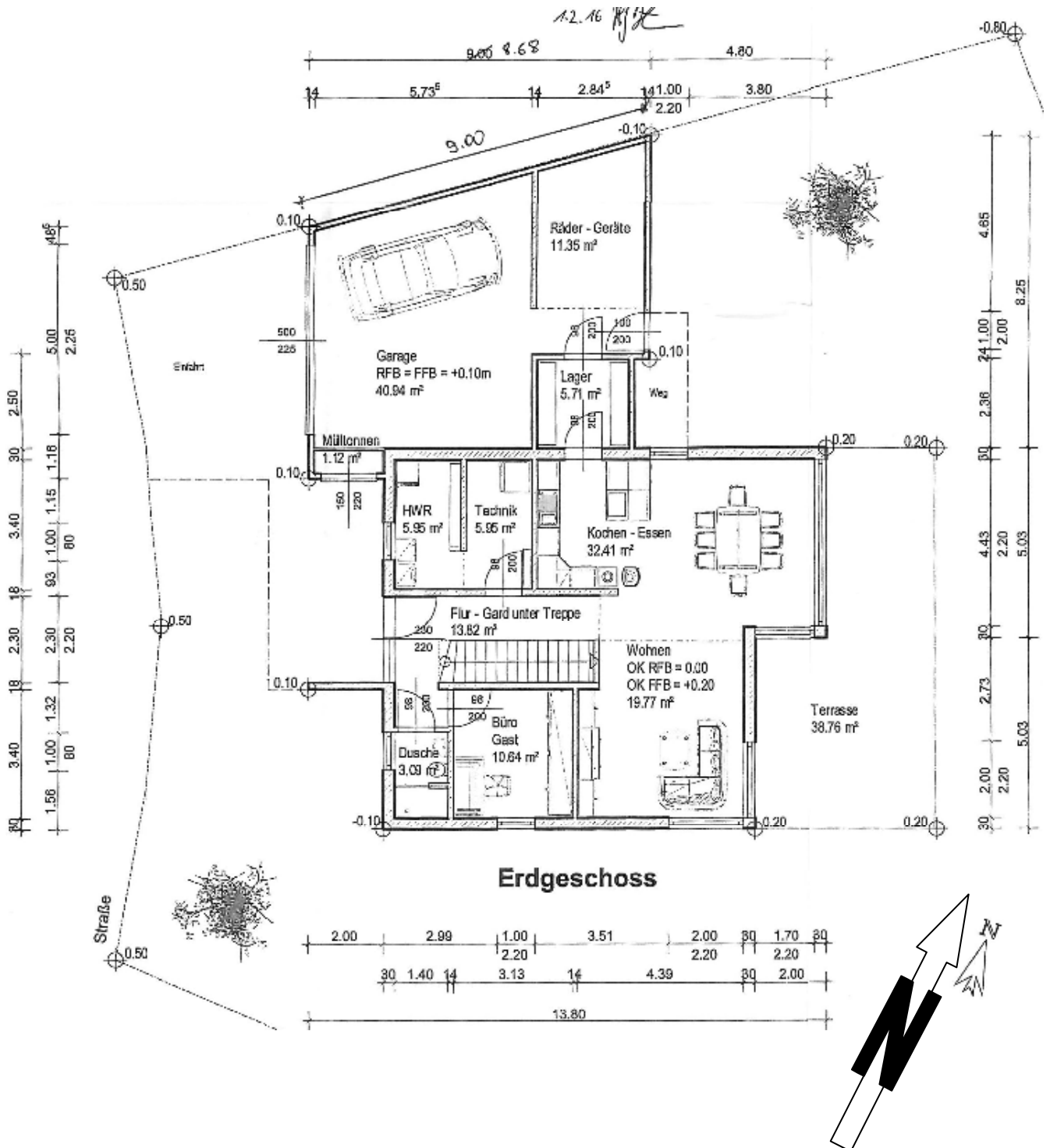




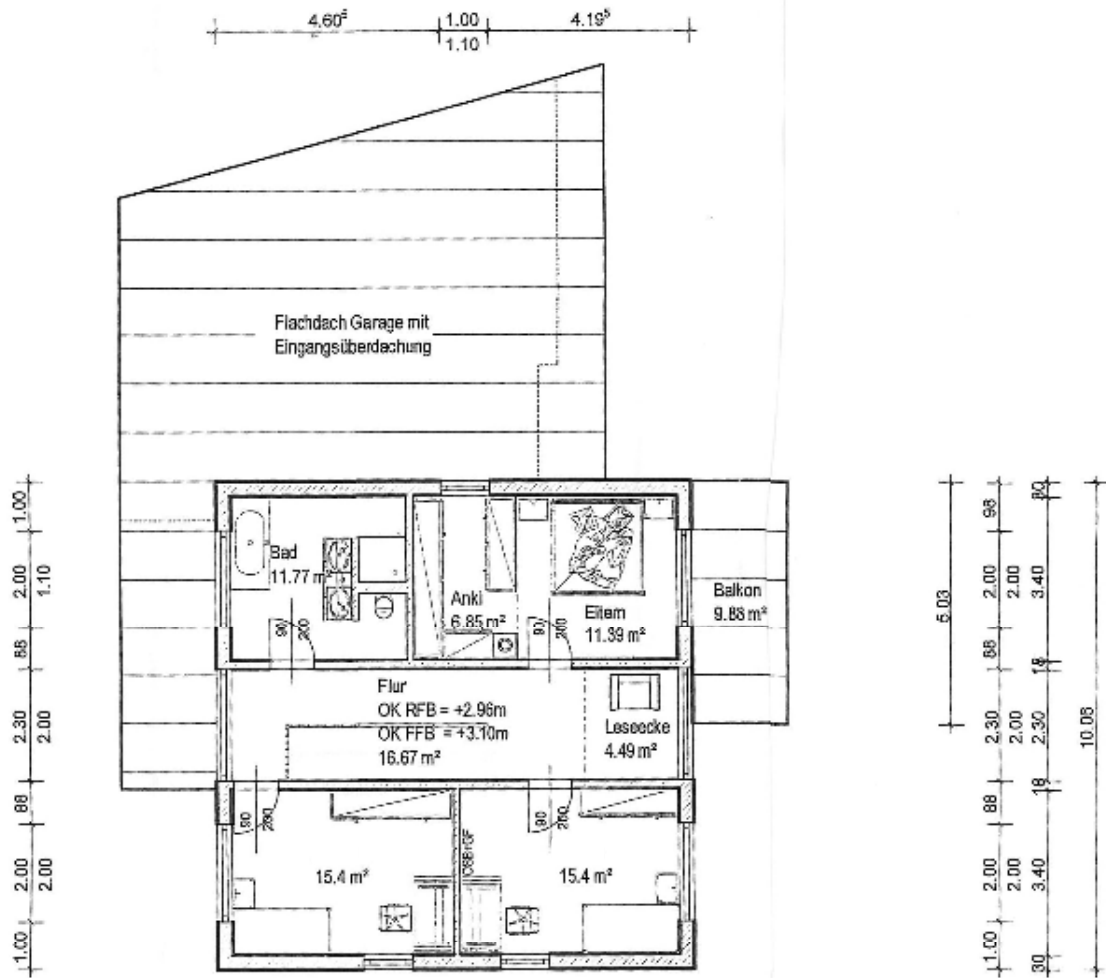
### 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )



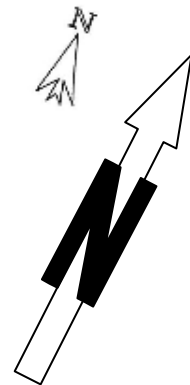
9.9 Eingabepläne verkleinert aus M 1 : 100: Grundriss Erdgeschoss



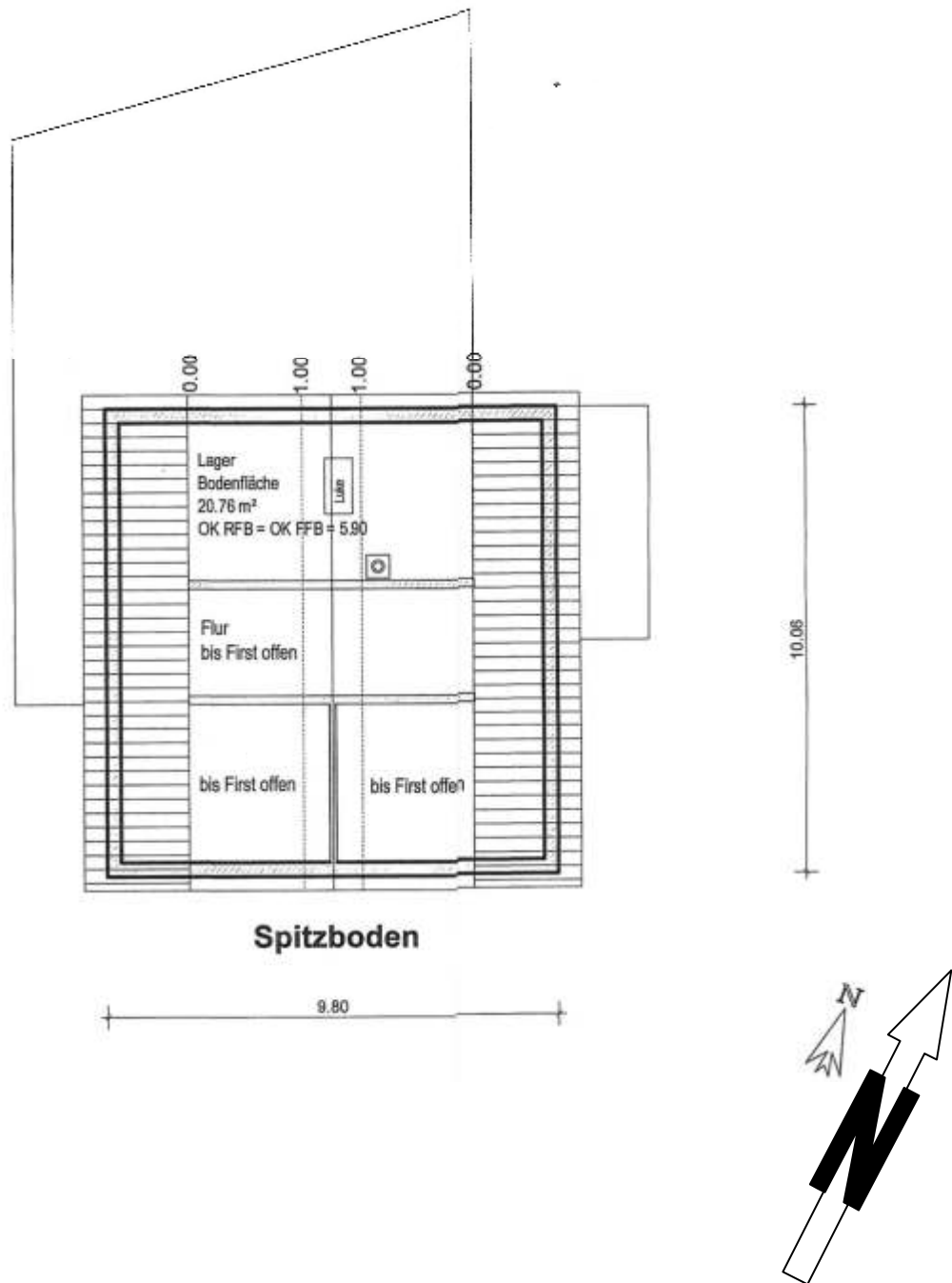
Grundriss Obergeschoss



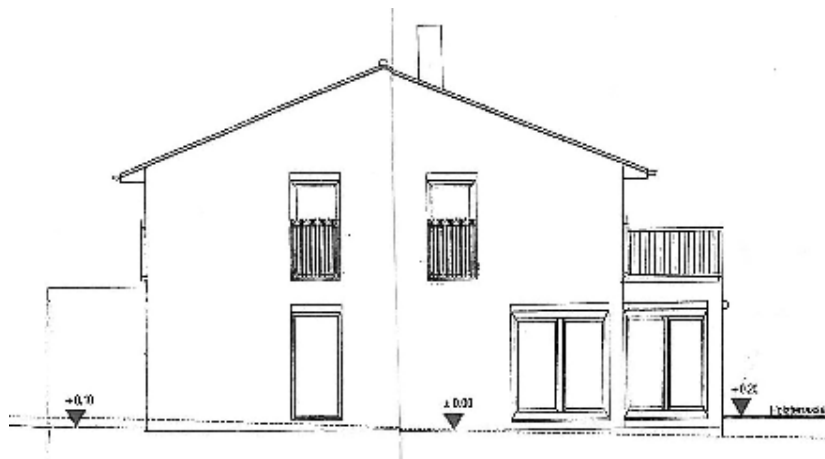
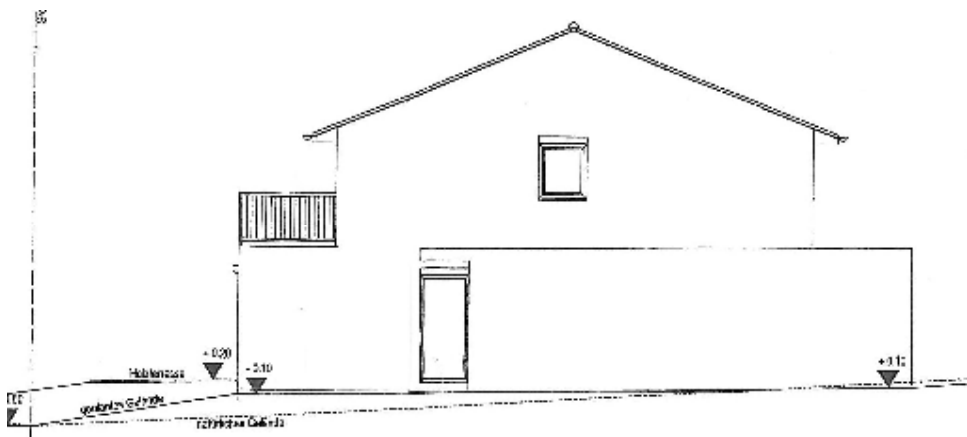
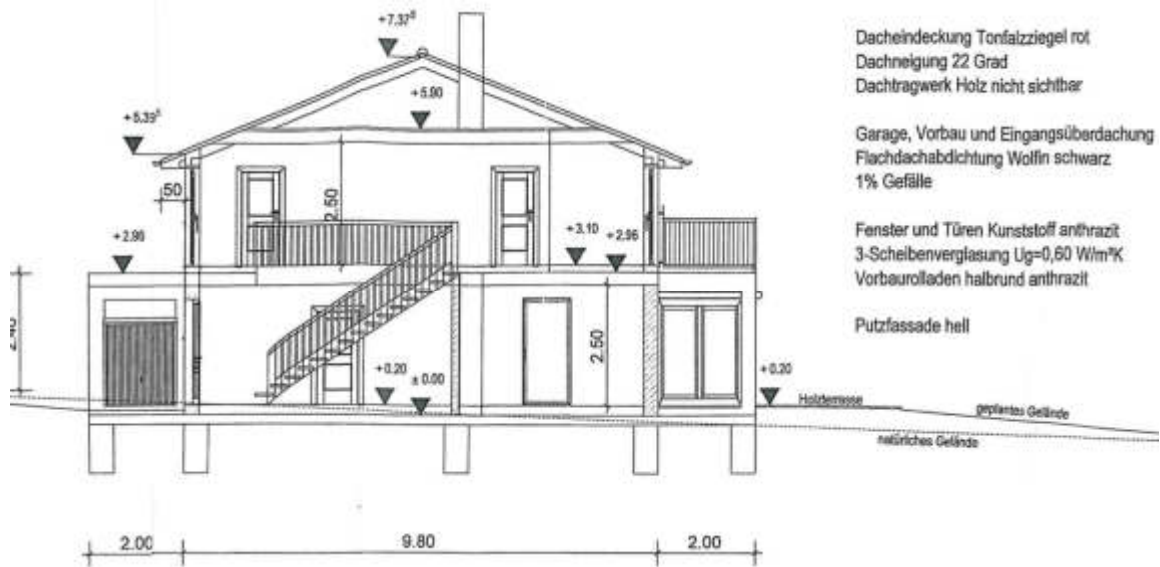
Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss



Querschnitt, Nord- u. Südansicht



Ost- u. Westansicht



**9.10 Lichtbilder ( vom 02.11.2022 )**





**Wohnhaus mit Garage: Südwestseite, Giebel Nordwestseite ( von W )**



**Wohnhaus mit Garage: Südwestseite, Giebel Südostseite ( von S )**





### 9.11 Literaturverzeichnis

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