

Üchtelhausen/Zell, 01.11.2024

# Gutachten W 05/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

2 K 45/24

**Stichtag/Qualitätsstichtag 11.10.2024 ( Datum der Ortsbegehung )**

**Stadt/Gemeinde** 97244 Bütthard

**Ortsteil/Straße** Harenberg 12

**Flurstück** 813/1

**Gebäude/Bebauung**  
1) Zweifamilienwohnhaus  
2) Garage/Nebengebäude

**Grundstückseigentümer** Sh. Grundbuch!



**Umfang des Gutachtens: 64 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 Sachwert
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 Sachwertberechnung 1) Wohnhaus
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	7.4.2 Sachwertberechnung 2) Garage
			Fortsetzung Sachwertberechnung
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	6	7.5 Ertragswert
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	7 – 8	7.5.1 Vorbemerkungen
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	8 – 9	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 12	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 13	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	13 – 14	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	14	7.5.6 Bewirtschaftungskosten
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	14 – 16	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	16 – 17	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	17	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	18	7.5.12 Rentenbarwertfaktor
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	18 – 19	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	20 – 21	7.6 Ertragswertberechnung
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	21 – 22	
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			
5.1 Bauweise	Seite(n)	22	<b>8.0 Verkehrswert</b>
5.2 Baujahre	Seite(n)	22	8.1 Definition des Verkehrswertes
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	22	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	23 – 26	8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	27 – 28	8.4 Marktanpassung
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	28	8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )
<b>7.0 Wertermittlung</b>			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	28	<b>9.0 Anlagen</b>
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	28	9.1 Berechnung der Wohnfläche
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	28 – 29	9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	29	9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	29	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	29	9.5 Straßenkarte
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	29 – 30	9.6 Luftbild
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30	9.7 Ortsplan
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30	9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	30	9.9 Eingabepläne M 1 : 150
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31	9.10 Lichtbilder: 12 Stück ( vom 11.10.2024 )
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	31	9.11 Flächennutzungsplan
7.3 Sachwert	Seite(n)	31	9.12 Literaturverzeichnis
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	31	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	31	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	31	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	32	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	32	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	32	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	32 – 33	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	33 – 34	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	34	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	34	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	34	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung	Seite(n)	35	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	35	

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 813/1, Harenberg 12
<b>Gemarkung</b>	97244 Bütthard
<b>Bewertungsgegenstand</b>	1) Zweifamilienwohnhaus 2) Garage/Nebengebäude
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 44
<b>Verkehrswert</b>	<b>152.000.- € ( einhundertzweiundfünfzigtausend Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Keine ( Eigennutz durch Grundstückseigentümer und dessen Familie )
<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>	Keines feststellbar
<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>	Lt. Katasterplan minimaler Überbau des linken Querbaus des Nebengebäudes auf Flurstück 813/1 auf das Nachbargrundstück 814/1 (Größe des Überbaus ca. zwei Quadratmeter). Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 813/1, d.h. der jeweilige Eigentümer des Flurstückes 813/1 ist Eigentümer des Überbaus

## Ansprechpartner

VGEM Giebelstadt ( Zentrale )		Tel: 09334/8080
VGEM Giebelstadt ( Bauverwaltung )	Frau Landwehr	Tel: 09334/80836
Landratsamt Würzburg ( Gutachterausschuss )	Herr Scheiner	Tel: 0931/8003347
Landratsamt Würzburg ( Bauverwaltung )	Frau Schnabel	Tel: 0931/8003854
Landratsamt Würzburg ( Technik )	Frau Becker	Tel: 0931/8003381
Landratsamt Würzburg ( Altlastenkataster )	Frau Lesch	Tel: 0931/8003725
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931/39060
Amtsgericht Würzburg ( Grundbuchamt )		Tel: 0931/3812022
Amtsgericht Würzburg ( Vollstreckungsgericht )		Tel: 0931/3812313

## Hilfreiche Links

[www.buetthard.de](http://www.buetthard.de)  
[www.wuerzburgwiki.de/wiki/Buetthard](http://www.wuerzburgwiki.de/wiki/Buetthard)  
[www.wikipedia.org/wiki/Buetthard](http://www.wikipedia.org/wiki/Buetthard)  
[www.landkreis-wuerzburg.de](http://www.landkreis-wuerzburg.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |   |  |
|---|--|
| - Auftraggeber  | Amtsgericht Würzburg<br>-Abteilung für Zwangsversteigerungs- und<br>Zwangsverwaltungssachen-<br>Ottostraße 5<br>97070 Würzburg   |
| - Auftragserteilung   | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg<br>(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-<br>waltungssachen ), mit Schreiben vom 17.07.2024 unter<br>dem Geschäftszeichen 2 K 45/24 erteilt  |
| - Auftragsinhalt  | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück<br>813/1 ( bebaut mit Zweifamilienwohnhaus und PKW-Ga-<br>rage ) in der Straße „Harenberg 12“ der Gemarkung<br>97244 Bütthard   |
| - Zweck des Gutachtens  | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert<br>des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden  |
| - Wertermittlungsstichtag                                       | <b>11.10.2024 ( Datum der Ortsbegehung )</b>   |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                               | Das Bewertungsobjekt wurde am Freitag, 11. Oktober<br>2024 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt<br><br>Während der Besichtigung waren neben dem Unter-<br>zeichner auch der Grundstückseigentümer anwesend<br><br>Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegen-<br>ständlichen Gebäude -mit Ausnahme der Wohnung im<br>Erdgeschoss- wurde durch den Grundstückseigentümer<br>ermöglicht, d.h. die Wertermittlung beruht im Falle der<br>Erdgeschoss-Wohnung auf dem äußeren Anschein und<br>den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über<br>nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb der<br>Erdgeschoss-Wohnung sind somit nicht möglich<br><br>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.45 Uhr  |
| - Zur Wertermittlung ver-<br>wendete ( amtliche )<br>Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen )<br>Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-<br>schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original<br>übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:<br><ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-<br/>ung ( Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermes-<br/>sung in Würzburg ) im Maßstab 1 : 1000 vom<br/>25.07.2024</li><li>- Grundbuchauszug ( Würzburg für Bütthard, Blatt-<br/>stelle 1314 ), amtlicher Ausdruck vom 24.06.2024<br/>( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Auf-<br/>stockung eines Wohnhauses mit Anbau) des Ingen-<br/>ieurbüros Georg Arnold, vom 28.11.1967</li></ul> |

- ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ochsenfurt vom 02.05.1968, Genehmigungsnummer 805/67 ) aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt
- Flächennutzungsplan des Marktes Bütthard für den Marktgemeindeteil Bütthard im Landkreis Würzburg vom 15.10.1984 aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg ( Stand 01.01.2024 )
  - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
  - Beitragsbescheide von November 1970 bis November 1999 aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt
  - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Würzburg vom 30.07.2024
- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Würzburg ( Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw. )
  - Vermessungsamt Würzburg
  - Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt (Kasse, Bauakte, Bebauungsplan usw. )

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| - <i>Bundesland</i>          | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i>    | Unterfranken     |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i>      | 97244 Bütthard   |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Harenberg 12     |

### **2.2 Grundbuchdaten**

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

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Würzburg |
| - <i>Grundbuchamt</i>       | Würzburg |
| - <i>Grundbuch von</i>      | Bütthard |
| - <i>Band</i>               | 29       |
| - <i>Blattstelle</i>        | 1314     |

### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
- Gemarkung	Bütthard
- Flurstücks- Nr.	813/1
- Wirtschaftsart u. Lage	Harenberg 12, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	501 m <sup>2</sup>
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2
- Eigentümer	Sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 ( = Fl. Nr. 813/1 )
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 24.06.1991; eingetragen am 16.07.1991
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	3
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Be- standsverzeichnis	1 ( = Fl. Nr. 813/1 )
- Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( Amtsge- richt Würzburg, AZ: 2 K 45/24); eingetragen am 21.06.2024

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

- Anmerkung	Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingese- hen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt  Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsver- steigerungsverfahren berücksichtigt werden  Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Ge- hälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt
-------------	---

## 2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

### 2.3.1 Standort ( Makrolage )

- *Allgemeine Lage*

Bütthardt mit den Gemeindeteilen Gaurettersheim, Gützingen, Höttingen, Oesfeld und Tiefenthal ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Würzburg und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt

Die Gemeinde befindet sich zudem im südlichen Bereich des Ochsenfurter Gaus bzw. befindet sich der Hauptort Bütthard nur ca. 2 km von der Landesgrenze des Bundeslandes Baden Württemberg entfernt, etwa mittig zwischen der Stadt Ochsenfurt mit rd. 11.000 Einwohnern ( ca. 17 km Entfernung ) und der Stadt Tauberbischofsheim mit rd. 13.000 Einwohnern ( ca. 19 km Entfernung ). Die nördlich gelegene Stadt Würzburg mit rd. 128.000 Einwohnern ist in ca. 27 km erreichbar ( südliche Stadtgrenze mit dem Stadtteil Heuchelhof ca. 21 km Entfernung )

Neben der bereits erwähnten Universitätsstadt Würzburg und den Städten Ochsenfurt und Tauberbischofsheim, sind weitere größere Städte in der Nähe z.B. die Stadt Kitzingen ( ca. 23.000 Einwohner ) im Nordosten ( ca. 33 km Entfernung ), die Stadt Bad Mergentheim ( ca. 24.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 17 km Entfernung ), die Stadt Weikersheim ( ca. 7.000 Einwohner ) im Süden (ca. 16 km Entfernung), die Stadt Rothenburg ob der Tauber ( ca. 11.000 Einwohner ) im Südosten ( ca. 41 km Entfernung ) usw.
- *Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt ( inklusive der Gemeindeteile Gaurettersheim, Gützingen, Höttingen, Oesfeld und Tiefenthal ) rd. 1.300 Einwohner, wobei rd. 850 Einwohner auf den Hauptort Bütthard entfallen (Stand 01.07.2024)
- *Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt beträgt die gesamte Fläche des Marktgebietes rd. 36,26 km<sup>2</sup>
- *Einwohnerdichte*

Ca. 36 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.*

Hauptort Bütthard ca. 292 m ü. NN im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 297 und 300 m ü. NN.
- *Landkreis*

Würzburg
- *Bundesland*

Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk*

Unterfranken
- *Landeshauptstadt*

München ( ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 245 km Entfernung )

### 2.3.2 Standort ( Mikrolage )

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südöstlichen Rande des alten Ortskerns, Ecke Harenberg/ Brunnenweg, ca. 150 m östlich der Simmringer Straße ( = Kreisstraße WÜ 39) bzw. ca. 250 m südlich der Höttinger Straße ( = Kreisstraße WÜ 36 )
- *Wohnlage*

Insgesamt nicht unangenehme jedoch rel. stark ländlich geprägte Wohnlage am Rande des alten Ortskerns bzw. zwischen Altort und Neubaugebiet

Insbesondere nach Westen durchaus angenehme Fernsicht auf land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt (z.B. das Gebiet um den Marktplatz) beträgt rd. 300 Meter

Gemessen an der Gemeindegröße, Ortschaft mit durchaus guten infrastrukturellen Einrichtungen
- *Geschäftslage*

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings lt. Flächennutzungsplan Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 Bau-NVO, d.h. grundsätzlich auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich, allerdings Grundstück leicht abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft eher ungeeignet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Die Marktgemeinde Bütthard bzw. der Hauptort Bütthard hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraßen WÜ 36, WÜ 39 und WÜ 40

Die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 3 km Entfernung, die Bundesstraße 290 befindet sich in ca. 14 km Entfernung, die Bundesstraße 27 befindet sich in ca. 19 km Entfernung, die Bundesstraße 13 befindet sich in ca. 19 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 3 ( Anschlußstelle „Würzburg Heidingsfeld“ ) ist in ca. 22 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Anschlußstelle Tauberbischofsheim) ist in ca. 17 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 ( Anschlußstelle Gollhofen ) ist in ca. 24 km Entfernung zu erreichen usw.
- *Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Giebelstadt im ca.10 km entfernten Giebelstadt

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

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 129 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 102 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 136 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 205 km Entfernung ) zu finden

**- Bahnhöfe**

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

Der nächstgelegene Bahnhof ( auf der Strecke Crailsheim – Königshofen ) ist der Bahnhof Weikersheim in ca. 16 km Entfernung ), ein DB-Haltepunkt auf der Kursbuchstrecke 780 ( Würzburg – Stuttgart ) befindet sich im ca. 5 km entfernten Wittighausen

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof „Würzburg-Altstadt“ in ca. 28 km Entfernung

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

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

**- Omnibusverbindungen**

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

Am Ort bestehen mehrere Zusteigemöglichkeiten zu den Linien 420 ( Würzburg - Fuchsstadt - Giebelstadt ), 421 ( Würzburg - Giebelstadt - Gaurettersheim ), 422 ( Würzburg - Ochsenfurt - Giebelstadt - Gelchsheim ) u. 423 ( Ochsenfurt - Giebelstadt - Kirchheim )

Die nächstgelegene Haltestelle auf den vor genannten Linien ist die Haltestelle „Marktplatz“ in ca. 300 m Entfernung

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

**- Umgebungsbebauung**

Praktisch ausschließlich Wohnhausbebauung ( Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Baujahrsklassen)

**- Benachbarte ( störende ) Betriebe**

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar, insgesamt ruhige Wohngegend ohne Durchgangsverkehr o.ä.

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Beeinträchtigung durch/<br/>Emissionen</i></li><li>- <i>Sonstige wertbeeinflussende<br/>Umstände</i></li></ul> | <p>Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden Emissionen wahrnehmbar</p> <p>Keine feststellbar</p> |
|---|---|

### **2.3.4 Örtliche Infrastruktur**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Kindergärten u. Kinder-<br/>horte</i></li></ul> | <p>Im Hauptort Bütthard ist ein Kindergarten unter religiöser ( katholischer ) Trägerschaft vorhanden ( Kindergarten St. Josef )</p> <p>Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren, bietet der Kindergarten des Marktes Bütthard auch die Betreuung von Krippen- bzw. Kleinkindern sowie die Betreuung von Schulkindern bis zur vierten Grundschulklasse an</p> <p>Im ca. 10 km entfernten Giebelstadt befindet sich zudem ein Natur- und Bauernhofkindergarten unter privater Trägerschaft für Kinder ab dem 3. Lebensjahr bis zur Einschulung</p> <p>Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen ( christliche Erziehung, Walldorf- u. Montessori-Pädagogik usw. ) sind im Stadtgebiet des ca. 27 km entfernten Würzburg vorhanden</p> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Schulische Einrichtungen</i></li></ul>          | <p>Die Marktgemeinde Bütthard verfügt im Hauptort Bütthard über eine Grundschule mit den Grundschulklassen eins bis vier für rd. 80 Schüler bei 5 Lehrkräften</p> <p>Die Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn für die Schüler der Marktgemeinde Bütthard befindet sich im ca. 11 km entfernt gelegenen Gaukönigshofen</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Mittelschule Gaukönigshofen mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn ( sog „M-Zug“ an Hauptschulen ) auch der mittlere Bildungsabschluss ( mittlere Reife ) erlangt werden</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Weiterführende Schulen</i></li></ul>            | <p>Für den Besuch der Realschule wählen die Schüler der Marktgemeinde Bütthard für gewöhnlich den Schulort Ochsenfurt in ca. 17 km Entfernung ( Realschule am Maindreieck ). Ebenso verfügt die Stadt Ochsenfurt über eine staatliche Berufsschule mit den Fachrichtungen Agrarwirtschaft, Ernährung u. Versorgung, Fahrzeugtechnik und Kinderpflege )</p> <p>Weitere zehn Gymnasien, sechs Realschulen ( 1 x reine Mädchenrealschule ), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien ( z.B. Fachschule für Bautechniker ), die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt</p>   |

( Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen ) sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen ( katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaften ) befinden sich zudem im ca. 27 km entfernten Würzburg

*- Einkaufsmöglichkeiten*

Im Hauptort Bütthard bestehen lediglich Einkaufsmöglichkeiten für kurzfristige Einkäufe (Bäckerei und Getränkehandel)

Gängige Dienstleister wie verschiedene Handwerksbetriebe, Sparkassen- u. VR-Bank-Filiale, Tankstelle sowie ein Friseur sind ebenfalls am Ort vorhanden

Gute, quasi städtische Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- und langfristige Einkäufe ) sind im ca. 10 km entfernten Markt Giebelstadt gegeben ( z.B. Metzger, Bäcker, Rewe mit Rewe-Getränkehandel, Aldi Süd, Kik-Bekleidungsgeschäft, Norma, Edeka, Rossmann, BayWa, Schuhgeschäft, Florist, Schreibwarenhandel usw.

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Sport- und Freizeitmöglichkeiten in Bütthard beschränken sich einen Sportverein (SVB Bütthard 1947 e.V.) mit verschiedenen Abteilungen ( Damengymnastik, Männer-Fitness, Senioren-Gymnastik, Fußball und Skiabteilung)

Zudem verfügt der Hauptort Bütthard über eine Trap/Skeet-Schießanlage sowie zwei Gasthäuser

Ebenso durchquert der Kulturradweg „Dreiländereck“ das Marktgebiet

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bestehen beispielsweise im ca. 10 km entfernten Markt Giebelstadt bzw. dessen Ortsteilen ( Fitness-Studio, Segelflugplatz, Kegelbahn, Bogenschießanlage, Beachvolleyballfelder usw. )

Als Sehenswürdigkeiten des Marktes Bütthard gelten insbesondere die Marienkapelle (barocke Wallfahrtskirche aus dem 15. Jahrhundert), Das Rathaus (Fachwerkbau aus dem frühen 17. Jahrhundert), die Mariensäule von 1886 auf dem Marktplatz sowie die zahlreichen Profanen Fachwerk- und Natursteinbauten aus dem 17. und 18. Jahrhundert

*- Vereinsleben*

Das Vereinsleben im Markt Bütthard kann -gemessen an der Einwohnerzahl- als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

- Neben den bereits beschriebenen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche, aktive Vereine u. Interessengemeinschaften ( z.B. kirchlicher u. kultureller Art )
- Das Vereinsregister des Marktes Bütthard weist insgesamt 32 aktive Vereine aus
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*
- Der Markt Bütthard ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete
- Die Naturparks Spessart, Steigerwald, Odenwald, Taubertal usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar
- *Medizinische Versorgung*
- Die medizinische Grundversorgung der Einwohner des Marktes Bütthard ist durch einen Allgemeinmediziner sowie eine Privatpraxis für klassische Akupunktur und traditionelle chinesische Medizin gewährleistet
- Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der örtlichen Apotheke erworben werden
- Eine Praxis für Physiotherapie ist beispielsweise im ca. 5 km entfernten Wittighausen verfügbar
- Weitere drei Allgemeinmediziner, drei Zahnärzte ein Kieferorthopäde, verschiedensten Therapeuten ( Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Logopäde, Optiker und Hörgeräteakustiker usw. ) sowie zwei Kleintierpraxen sind ergänzend im ca. 10 km entfernten Giebelstadt niedergelassen
- Das nächstgelegene Krankenhaus mit den Fachbereichen Anästhesie, Chirurgie, Innere Medizin, Augenheilkunde, Gynäkologie, HNO, Urologie und Radiologie ist die Main-Klinik Ochsenfurt GmbH in ca. 17 km Entfernung
- *Kirchen*
- Die Bevölkerung des Marktes Bütthard ist überwiegend katholisch geprägt
- Am Ort sind zwei katholische Gotteshäuser vorhanden ( katholische Kirche St. Peter u. Paul und Wallfahrtskirche Marienkapelle )
- Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung des Marktes Bütthard befindet sich beispielsweise im ca. 10 km entfernten Giebelstadt ( evangelische Kirche St. Oswald )
- Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen ( z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee usw. ) sind im Stadtgebiet des ca. 27 km entfernt gelegenen Würzburg vorhanden

Ebenso beherbergt die Stadt Würzburg eine jüdische Gemeinde mit rd. 1.100 Mitgliedern u. ist Hauptsitz der Glaubensgemeinschaft bzw. umstrittenen Sekte „Universelles Leben“

### 2.3.5 Wirtschaftsstruktur

#### - Allgemein

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

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor ( sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 23,70 % )

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,80 % eine nur untergeordnete Rolle

Zahlreiche Einwohner des Marktes Bütthard finden ihren Arbeitsplatz auch im nahe gelegenen Markt Giebelstadt. Größere Arbeitgeber in Giebelstadt sind beispielsweise die Fa. „Bavaria Yachtbau“ ( die als modernste Yachtwerft der Welt gilt ) mit rd. 520 Beschäftigten, die Fa. „Fleischmann Gebäudereinigung“ mit rd. 380 Beschäftigten, die Fa. „Opitec-Schul- u. Bastelversandhandel“ mit rd. 200 Beschäftigten, die Fa. „SSI Schäfer Noell“ mit rd. 350 Beschäftigten usw.

Ein negativer Pendlersaldo von -322 bei rd. 514 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein nur durchschnittliches Arbeitsplatzangebot des Marktes Bütthard auf ( ca. 192 sozialversicherungspflichtige bzw. zivile Arbeitsplätze am Ort vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Würzburg beträgt im Berichtsmonat Oktober 2024 rd. 2,80 % ( bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ) und liegt damit leicht unter der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,70 %

#### - Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	380,00 %
b) Grundsteuer B	380,00 %
c) Gewerbesteuer	380,00 %

#### - 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 Würzburg beträgt **102,10**

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Würzburg verfügt im Mittel über 102,10 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *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 Würzburg beträgt **62,80**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 37,20 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

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

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

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

Für den Landkreis Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **61,51**

### 2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )

- *Straßenart*

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsobjekt in der Straße „Harenberg“ ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ )

Über Ringstraße bzw. Brunnenweg kommend stellenweise leicht beengte, jedoch insgesamt problemlose Zufahrtsverhältnisse

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h ( in der Realität jedoch kaum realisierbar )

- *Straßenausbau*

Die Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes sind rel. einfach jedoch voll ausgebaut

Baulich getrennte Gehweg sind in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes nicht vorhanden (zumindest nicht in ausreichender Breite )

Straßenlaternen sind in regelmäßigen Abständen ( einseitig der Fahrbahn) installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsobjektes ca. 5,00 m (Harenberg) bzw. ca. 5,50 m (Brunnenweg)
  
- *Öffentliche Stellflächen*

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss auf Grund der rel. geringen Fahrbahnbreite sowie der zahlreichen Hof- u. Grundstücksausfahrten insgesamt als schwierig eingestuft werden

Einige Meter weiter südlich stehen jedoch Stellflächen in ausreichender Anzahl (entlang der Fahrbahn bzw. des dort einseitig vorhandenen Gehwegs) zur Verfügung

Die vorhanden Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als rel. hoch eingestuft werden
  
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Versorgungsleitungen*
  - Öffentliches Kanalnetz
  - Elektrische Energie
  - Wasser
  - Telefon
  - DSL (mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload )

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

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

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

- *Grundstücksgestalt*

Vieleck (sh. Katasterplan in Anlage)
  
- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge zur Straße „Harenberg“ beträgt rd. 22,00 m, zum Brunnenweg rd. 20,00 m (jeweils gemessen bis Kurvenscheitel)
  
- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite ( von Norden nach Süden ) beträgt rd. 26,00 m
  
- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe ( von Osten nach Westen ) beträgt ca. 19,50 m

- *Grundstückstopografie* Nach Nordwesten fallendes Gelände (Höhenunterschied von Südosten nach Nordwesten rd. drei Meter)
  
- *Baugrund/ Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
  
- *Grundwasserstand* Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich der Bachgeltengraben bzw. der Mühlbach ) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht ( Höhenunterschied des Bewertungsgrundstücks zum Bachgeltengraben zwischen 8 und 12 Meter, Höhenunterschied zum Mühlbach zwischen 22 und 25 Meter)  
  
Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ( in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen ( diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt )
  
- *Altlasten* Das Altlastenkataster des Landratsamtes Würzburg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt  
  
Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Würzburg vom 30.07.2024 ( vertreten durch Frau Lesch ) befindet sich das Flurstück 813/1 der Gemarkung Bütthard **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Würzburg ) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)  
  
Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt  
  
Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten  
  
Tieferegehende Untersuchungen - 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* Derzeit sind ca. 50 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper sowie wasserundurchlässiger Bodenbefestigung versiegelt  
Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

- *Baulasten* Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird
- *Denkmalschutz* Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Würzburg 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 Giebelstadt tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht  
Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Umlegungs-, Flurberreinigungs- u. Sanierungsverfahren* Lt. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt 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 Giebelstadt ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Marktgemeinde Bütthard nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet  
Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant  
Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft ohnehin mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

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

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

##### **- Bauordnungsrecht**

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem zu bewertenden Objekt, wurde vor Ort -soweit möglich- stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit der Marktgemeindeverwaltung Giebelstadt sowie Einsicht der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist

Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen liegen weder der Marktgemeindeverwaltung Giebelstadt, noch dem Landratsamt Würzburg vor, bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Eingabep länen kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden ( u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der EG-Wohnung

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt unter der Genehmigungsnummer 805/67 geführt ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ochsenfurt vom 02.05.1968 )

##### **- Stand der Bauleitplanung**

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor ( unbepannter Innenbereich ), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ( Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile..... )

D.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

#### **3.2 Entwicklungszustand**

##### **- Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )**

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

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

### 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung
- Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche ( M )
- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung
- Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan handelt es sich um ein Dorfgebiet ( MD ) im Sinne des § 5 BauNVO
- Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen u. der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben
- Auf die Belange der land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen
- Gemäß Abs. 2 sind zulässig:
- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
  - 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
  - 3 Sonstige Wohngebäude
  - 4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - 6 Sonstige Gewerbebetriebe
  - 7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
  - 8 Gartenbaubetriebe
  - 9 Tankstellen
- Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden ( = Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind )
- Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )
- § 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein
- Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 kann zugelassen werden ( sh. BauNVO § 19 )

	<p>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</p>												
- <i>Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )</i>	<p>§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 1,20</p> <p>Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind ( sh. BauNVO § 20 Abs. 2 )</p> <p>§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog</p>												
- <i>Tatsächliche Grundflächenzahl</i>	<table><tr><td>BGF 1) EG</td><td>( sh. Anlage )</td><td>= 114,40</td></tr><tr><td>BGF 2) EG</td><td>( sh. Anlage )</td><td>= 46,75</td></tr><tr><td>Querbau rechts</td><td>5,00 x 2,50</td><td>= 12,50</td></tr><tr><td>Querbau links</td><td>9,50 x 2,00</td><td>= 19,00</td></tr></table> <hr/> <p><b>zusammen</b> = <b>192,65</b></p> <p>Berechnung GRZ: <math>192,65 \text{ m}^2 : 501 \text{ m}^2 = 0,385</math> <b>GRZ tatsächlich: ~ 0,39</b> ( max. zul. 0,60 )</p>	BGF 1) EG	( sh. Anlage )	= 114,40	BGF 2) EG	( sh. Anlage )	= 46,75	Querbau rechts	5,00 x 2,50	= 12,50	Querbau links	9,50 x 2,00	= 19,00
BGF 1) EG	( sh. Anlage )	= 114,40											
BGF 2) EG	( sh. Anlage )	= 46,75											
Querbau rechts	5,00 x 2,50	= 12,50											
Querbau links	9,50 x 2,00	= 19,00											
- <i>Tatsächliche Geschossflächenzahl</i>	<table><tr><td>BGF 1) EG</td><td>( sh. Anlage )</td><td>= 114,40</td></tr><tr><td>BGF 1) OG</td><td>( sh. Anlage )</td><td>= 114,40</td></tr></table> <hr/> <p><b>zusammen</b> = <b>228,80</b></p> <p>Berechnung GFZ: <math>228,80 \text{ m}^2 : 501 \text{ m}^2 = 0,457</math> <b>GFZ tatsächlich: ~ 0,46</b> ( max. zul. 1,20 )</p>	BGF 1) EG	( sh. Anlage )	= 114,40	BGF 1) OG	( sh. Anlage )	= 114,40						
BGF 1) EG	( sh. Anlage )	= 114,40											
BGF 1) OG	( sh. Anlage )	= 114,40											
- <i>Anmerkung</i>	<p>Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ findet das Kellergeschoss keine Berücksichtigung, da es großteils unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des KG im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche</p> <p>Auch das Dachgeschoss findet keine Berücksichtigung, da dieses nicht ausgebaut ist</p> <p>Die Nebengebäude ( Garage/Nebengebäude samt Querbauten) sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt</p>												
- <i>Erforderliche Stellplätze</i>	<p>Auf dem Grundstück sind derzeit zwei KFZ-Abstellplätze bei zwei abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert bzw. nachweisbar</p> <p>Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Markt-gemeinde Bütthard sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist</p>												

## 4.0 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung	
1) Wohnhaus	Voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)
2) Garage/Nebengebäude	Nicht unterkellertes, eineinhalbgeschossiges Garagen/Nebengebäude mit Satteldach, sowie zwei nicht unterkellerten, eingeschossigen Querbauten mit flach geneigten Pultdächern (Unterstände)
- Grundrissgestaltung	<b>1) Wohnhaus</b>
Kellergeschoss	Sowohl über Treppenhaus als auch von außen zugängliches Kellergeschoss. Insgesamt drei Keller-Abstellräume, Waschraum, kombinierter Heiz- u. Öllagerraum sowie Vorkeller mit Treppenzugang zum Erdgeschoss (Räume größtenteils als Durchgangsräume konzipiert )
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Vierzimmerwohnung mit Bad, Wohnküche u. Speisekammer (Räume größtenteils als Durchgangszimmer konzipiert)
Obergeschoss	Dreizimmerwohnung mit Bad u. Wohnküche sowie dem Wohnzimmer vorgelagerter Balkon/Loggia
- Geschosshöhen	Kellergeschoss : ~ 2,40 m
nur 1) Wohnhaus	Erdgeschoss : ~ 2,75 m
	Obergeschoss : ~ 2,75 m
	Dachgeschoss : ~ 2,50 m*
<i>Anmerkung:</i>	*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )
- Lichte Raumhöhen	Kellergeschoss : ~ 2,15 m
nur 1) Wohnhaus	Erdgeschoss : ~ 2,45 m
	Obergeschoss : ~ 2,45 m
	Dachgeschoss : ~ 1,80 m
<i>Anmerkung:</i>	*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Firstzangen 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	Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

- *Deckennutzlasten*

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

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschoßdecken gemäß DIN 1055 T 3 bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit ( mindestens für Wohnzwecke ) aufweisen

#### 4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Eingabepläne aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt durchgeführt

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche ( WFL )*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

**1) Wohnhaus**

**rd. 87 m<sup>2</sup> ( Wohnräume Erdgeschoss )**

**rd. 84 m<sup>3</sup> ( Wohnung Obergeschoss )**

- *Nutzfläche ( NFL )*

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

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

NFL demnach:

**1) Wohnhaus**

**rd. 89 m<sup>2</sup> ( Kellerräume )**

**2) Garage/Nebengebäude**

**rd. 39 m<sup>2</sup> ( Erdgeschoss )**

- *Brutto-Grundfläche ( BGF )*

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

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

BGF demnach:

**1) Wohnhaus**

**rd. 343 m<sup>2</sup>**

**2) Garage/Nebengebäude**

**rd. 47 m<sup>2</sup>**

- *Brutto-Rauminhalt ( BRI )*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

	<u>BRI demnach:</u>
<b>1) Wohnhaus</b>	<b>rd. 1 064 m<sup>3</sup></b>
<b>2) Garage/Nebengebäude</b>	<b>rd. 264 m<sup>3</sup></b>
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen	
<b>1) Wohnhaus</b>	<u>BGF/BRI</u> : 343 m <sup>2</sup> : 1064 m <sup>3</sup> = 0,32 (normal) <u>WFL/BRI</u> : 171 m <sup>2</sup> : 1064 m <sup>3</sup> = 0,16 (normal) <u>WFL/BGF</u> : 171 m <sup>2</sup> : 343 m <sup>2</sup> = 0,50 (gut)
<b>2) Garage/Nebengebäude</b>	<u>BGF/BRI</u> : 47 m <sup>2</sup> : 264 m <sup>3</sup> = 0,18 (schlecht) <u>NFL/BRI</u> : 39 m <sup>2</sup> : 264 m <sup>3</sup> = 0,15 (schlecht) <u>NFL/BGF</u> : 39 m <sup>2</sup> : 47 m <sup>2</sup> = 0,83 (gut)

## 5.0 Baubeschreibung

### 5.1 Bauweise

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

### 5.2 Baujahre

- Grundsubstanz
- 1) Wohnhaus** Unbekannt, Grundsubstanz vermutlich 1952 (eventuell auch älter), Aufstockung und Erweiterung ca. 1968
- 2) Garage/Nebengebäude** Unbekannt, eventuell ebenfalls ca. 1952
- Sanierung/Modernisierung
- 1) Wohnhaus**
- Einbau Zentralheizung bzw. Austausch Heizzentrale lt. Angabe ca. 1996
  - Modernisierung Bad OG ca. 1996
  - Erneuerung Dachhaut und Unterdeckung ca. 2004
  - Wärmeschutz der West- und Nordfassade ca. 2010
- 2) Garage/Nebengebäude** ----

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 11.10.2024 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

#### 5.4 Bauausführung u. Ausstattung

<b>- Fundamente/Gründung</b>	Nicht feststellbar, Altbau vermutlich Stampfbeton- bzw. Bruchstein- Einzel- u. Streifenfundamente, Erweiterungsbau vermutlich Beton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte
<b>- Außenwände</b>	Nicht feststellbar, KG Altbau vermutlich Bruchstein-Mauerwerk, Erweiterungsbau vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, Geschossumfassungswände Altbau vermutlich Vollziegel- oder Schwemmstein-Mauerwerk, Erweiterungsbau vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk
<b>- Innenwände</b>	Nicht feststellbar, Kellergeschoss Altbau vermutlich Vollziegel- oder Schwemmstein-Mauerwerk, Erweiterungsbau vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk
<b>- Decken</b> Konstruktion	Über KG-Altbau Stahl-/Stein-Kleingewölbedecken ( sog. preußische Kappen- bzw. Schienendecken ), über KG-Erweiterungsbau sowie über Ed- u. Obergeschoss vermutlich Beton-Element- bzw. Gitterträgerdecken mit Beton-Hohlkörperfüllung und Überbeton
Aufbau	Nicht feststellbar (vermutlich Zement-Verbundestrich)
Untersichten	Kellergeschoss einfache Putzflächen mit hellem Farb-anstrich bzw. sichtbare Stahlträger mit verputzten Füllungsfeldern, Wohnung Erdgeschoss nicht feststellbar, Wohnung Obergeschoss größtenteils Raufasertapeten auf Putzflächen, Bad hell furnierte bzw. laminierte Holz-Paneelen, Wohnzimmer rustikale Holz-Verkleidung mit Zierbalken
<b>- Dach</b> Konstruktion	Nadelholz-Sparren-Dachstuhl
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, lt. Angabe Holz-Faserplatten (vermutlich Pavatex o.ä.) als Unterdeckung ( Dämmstärke unbekannt
Eindeckung	Ton-Ziegel
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
<b>- Treppen</b> KG – EG	Zunächst Beton-Blockstufen mit einfacher Holz-Brüstung, nach Zwischenpodest eingestemmte Massivholz-Wangentreppe (steil) mit einfacher Holzbrüstung
EG – OG	Eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Holz-Zwischenpodest und Teppichauflage sowie Massivholz-Geländer
OG – DG	Bodenluke
<b>- Wandbehandlung</b> außen	Sockel Altbau sichtbares Bruchstein-Mauerwerk, Sockel Erweiterungsbau Naturstein-Verblender, ansonsten mineralische Putzflächen, z.T. auf Wärmedämm-Verbundsystem ( Dämmstärke rd. 50 mm )

innen	Kellergeschoss einfache Putzflächen mit hellem Farbanstrich, Wohnung Erdgeschoss nicht feststellbar, Wohnung Obergeschoss Tapeten verschiedener Arten, Nassraum keramische Fliesen
<b>- Fenster</b>	Lasierte Holz-Verbundfenster, mit Zweihebel-Dreh-/Kippbeschlägen)
<b>- Sonnenschutz</b>	Mechanische Kunststoff-Rollläden
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Eingang Untergeschoss profilierte und lackierte Holztür, Haupteingang Erdgeschoss Massivholz-Füllungstür mit Gussglas-Lichtausschnitten
Innentüren	Wohnungs-Eingangstüren furnierte Holztürblätter in furnierten Holz-Blockzargen, Innentüren Erdgeschoss nicht feststellbar, Innentüren Wohnung OG lackierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (ebenfalls lackiert )
<b>- Fußböden</b>	
	Kellergeschoss z.T. Natursteinbeläge (Jura-Marmor), größtenteils Betonböden, Eingangsbereich EG Terrazzo-Platten, Wohnung Erdgeschoss nicht feststellbar, Wohnung Obergeschoss größtenteils PVC-Beläge unterschiedlicher Art (Rollenware), Bad keramische Fliesen, Wohnzimmer Parkett
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Ölbefeuert Warmwasser-Pumpenheizung (System „Fröling EN-Bicitherm 20“, Nennwärmeleistung 21,5 kW, Baujahr vermutlich ca. 1996 )
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. Unterbauspeicher ( System „Fröling TSP-T-190“, Nenninhalt 140 Liter, Baujahr vermutlich ca. 1996 )
Heizkörper	Wohnung Erdgeschoss nicht feststellbar, Wohnung Obergeschoss pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Brennstoffbevorratung	6 x 750 Liter Nylon-Heizöltanks
<b>- Installation</b>	
Frischwasser	Verzinkte Stahlleitungen mit Schraubfittings ( Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal )
Heizleitungen	Kupferleitungen mit Lötfittingen ( Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal )
Abwasser	Nicht feststellbar, Hauptfallrohre vermutlich Gussleitungen ( Zustand nicht beurteilbar ), Sanitäranschlüsse vermutlich Hochtemperaturrohre ( Zustand nicht beurteilbar )
<b>- Sanitär</b>	
Kellergeschoss	Waschraum ( Waschmaschinen- u. Trockneranschluss sowie ein Ausguss mit Kaltwasserauslass)
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Bad ( 1 Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken ), Küche (Spülenanschluss )

Obergeschoss	Bad ( 1 WC, 1 Waschtisch, 1 Wanne ) raumhoch ge- fließt, Küche (Spülenanschluss)
<b>- Elektro</b>	Rel. einfache, jedoch funktionsfähige Unterputz-E- Installation, soweit erkennbar mit Fehlerstrom-Ab- sicherung und Schutzkontakten  Strom- u. Brennstellen in lediglich geringer Anzahl vorhanden
<b>- Wärmeschutz</b>	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 1. Änderung von 1974 bzw. der 4. Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechen- d  Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar (eventuell Dämmung einiger warm- wasserführender Leitungen sowie Dämmung zum unausgebauten -und nicht ausbaufähigem- Dach- raum erforderlich), insgesamt jedoch lediglich ein- facher Wärmedämmstandard ( Fenster lediglich ver- bundverglast, Kellerdecke ungedämmt, Außenwände ohne bzw. ohne nennenswerten zusätzlichen Wärme- schutz, Heizzentrale veraltet bzw. ohne Brennwert- technik, Decke zum unausgebauten Dachraum ver- mutlich nicht bzw. unzureichend gedämmt usw. )  Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienz- klasse usw. nicht bekannt ( da die Zwangsversteiger- ung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV ge- nannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich )  Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforder- lich ( Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrich- en )
<b>- Schallschutz</b>	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkenn- bar ( bauart- bzw. baujahrsbedingt vermutlich ledig- lich einfacher Standard ohne Trittschalldämmung o.ä. )  Vermutlich jedoch DIN 4109 ( Schallschutz im Hoch- bau ) der damals gültigen Fassung entsprechend
<b>- Brandschutz</b>	Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkenn- bar, vermutlich jedoch DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechen- d  Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern (zumindest in der Obergeschoss- Wohnung) nicht installiert

**- Nebengebäude**

Kurz-  
Baubeschreibung

**2) Garage/Nebengebäude**

Vermutlich Stampfbeton- bzw. Bruchstein- Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände Erdgeschoss vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk o.ä., ab Ober-/Dachgeschoss eventuell Holz-Fachwerk, Decke über Erdgeschoss vermutlich Holz-Balkendecke, Holz-Dachstuhl (vermutlich Nadelholz-Sprengwerk ), Eindeckung Well-Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig), Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech, Holz-Bretterterre, Boden Beton usw.

**- Besondere Bauteile**

Balkon/Loggia

Vor Südseite Wohnung OG ( z.T. auskragende Stahlbeton-Massivplatte, Belag Naturstein-Platten, Stahlgeländer

Vordach/Einhausung

Vor Haupteingang Erdgeschoss ( Umfassungswände vermutlich Mauerwerk, innen u. außen verputzt, Dach Holz-Konstruktion, Eindeckung Ton-Biberschwänze, 2 x lasiertes Holzfenster mit Gussverglasung usw.)

**- Zubehör**

Keines feststellbar

**- Außenanlagen**

Bodenbefestigungen

Hauszugang Granit-Plattenbeläge ( rot ), Zugang Kellereingang ebenfalls Granit-Plattenbeläge (silbergrau), Rückwärtige Hofbefestigung Betonflächen, Stellplätze bzw. Vorplatz Garage/Nebengebäude ebenfalls Betonflächen

Einfriedungen

Vor Stellplätzen bzw. vor Zufahrt Garage/Nebengebäude zweiflügeliges Holz-Hoftor zwischen Naturstein-Stützen, ansonsten Naturstein-Mauer (darauf z.T. Maschendraht an Stahlstützen, bzw. Natursteinsockel mit Natursteinstützen ( großteils fehlende Füllung bzw. Zaunelemente, teilw. Holz-Staketenfüllung), im Bereich Hauszugang verzinktes Stahlelement

Freitreppen

Vor Hauseingang zwei Steigungen (Blockstufen mit Granit-Plattenbelag), Abgang zum Kellerzugang vier Steigungen (ebenfalls Blockstufen mit Granit-Plattenbelag ), vor Kellereingang vier Steigungen (Beton-Blockstufen ohne zusätzlichen Belag)

Bepflanzung/Grünanlagen

Derzeit leicht verwildertes Grundstück (Büsche, Hecken, Sträucher unterschiedlichster Art usw. )

**- Belichtung u. Belüftung**

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

**- Architektonische Baugestaltung**

Baukörper ohne Besonderheiten bzw. ohne besonderen architektonischen Anspruch

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

#### - Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

#### - **Vorhandene Baumängel und Bauschäden**

##### 1) Wohnhaus

- Stellenweise Feuchtigkeitserscheinungen an Keller-Umfassungswänden
- Putz- u. Anstrichmängel ( insbesondere im Treppenhaus und im Kellergeschoss )
- Tapeziermängel innerhalb der Wohnung im Obergeschoss
- Fenster prinzipiell erneuerungsbedürftig, außen zudem mit erheblichen Anstrichmängeln

##### 2) Garage/Nebengebäude

- Dachhaut vermutlich asbesthaltig
- Erhebliche Anstrichmängel an Rinnen
- Sparrenköpfe z.T. durchgefault

#### - **Tierischer Schädlingsbefall**

##### 1) Wohnhaus

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

##### 2) Garage/Nebengebäude

Wie vor

#### - **Pflanzlicher Schädlingsbefall**

##### 1) Wohnhaus

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

##### 2) Garage/Nebengebäude

Wie vor

#### - **Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

##### 1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben, asbesthaltigkeit des Trägermaterials bzw. der Kleber einiger Bodenbeläge ( PVC ) jedoch nicht auszuschließen

##### 2) Garage/Nebengebäude

Dachhaut vermutlich asbesthaltig, Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten bzw. Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material zu erwarten, ansonsten hat sich kein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe ergeben

### **- Bauunterhalt**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1) Wohnhaus            | Leicht vernachlässigter Bauunterhalt bzw. Ausstattung und Haustechnik rel. einfach, abgesehen von Erneuerung der Dachhaut, und Aufbringung eines Teilwärmeschutzes, Einbau Zentralheizung und Modernisierung des Bades im OG (größtenteils mehr als 20 Jahre zurückliegend) keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt |
| 2) Garage/Nebengebäude | Rel. stark vernachlässigter Baukörper mit nicht unerheblichen Mängeln- u. Schäden ( insbesondere Dachkonstruktion )   |

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) sowie ein nicht unterkellertes, eineinhalbgeschossiges Garagen-/Nebengebäude (eventuell frühere Scheune) mit Satteldach mit zwei angegliederten Querbauten (jeweils nicht unterkellert, eingeschossig, flach geneigtes Pultdach) am Rande alten Ortskerns bzw. zwischen Altort und Neubaugebiet von Bütthard

Das lt. Angabe ca. 1952 erbaute Gebäude (vermutlich frühere Bäckerei) wurde nach Teilabbruch ca. 1968 erweitert und Aufgestockt bzw. zum Zweifamilienwohnhaus umgebaut. Von verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen wie Erneuerung Dachhaut in 2004, Einbau Zentralheizung in 1996, Modernisierung Bad OG in 1996 usw. abgesehen, befindet sich das Anwesen weitestgehend im Zustand von 1968 und ist dementsprechend rel. einfach ausgestattet

Grundsätzlich nicht unangenehme jedoch auch rel. stark ländlich geprägte Wohnlage, jedoch auch Ort -gemessen an Ortsgröße- mit recht guten infrastrukturellen Einrichtungen

Immobilie vom Grundstückseigentümer und dessen Familie selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wie bereits beschrieben ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den 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 Zweifamilienwohnhaus mit PKW-Garage/Nebengebäude

Die Gebäude sind trotz der zwei abgeschlossenen Wohneinheiten 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 Würzburg ( Stand 01.01.2024 ) nennt für die Gemarkung Bütthard bzw. für die Bodenrichtwertzone 4 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte von 70.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen (Bodenrichtwertnummer 201 )

Das Bewertungsgrundstück befindet sich jedoch nicht in idealer Lage innerhalb des Richtwertgebietes bzw. tendiert das Grundstück zur Richtwertzone 3 mit einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte von 45.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen (Bodenrichtwertnummer 101). Der geeignete Bodenrichtwert ist demnach im arithmetischen Mittel der beiden vor genannten Richtwerte zu suchen (mithin rd. 58.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche)

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 501 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein Regelgrundstück mit einer Größe von rd. 700 Quadratmetern

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

Der Umrechnungskoeffizient ( UK ) bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 501 m<sup>2</sup> ( = Bewertungsobjekt ) beträgt dieser 1,03

**Umrechnungskoeffizient bei 501 m<sup>2</sup> demnach: (1,03 : 1,00 ) = 1,03**

**Bodenwert bei 501 m<sup>2</sup> demnach: 58.- € x 1,03 = 59,74 €/m<sup>2</sup>/rd. 60.- €/m<sup>2</sup>**

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

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

### 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg ( für die Gemarkung Bütthard, Mittelwert aus den Bodenrichtwertnummern 4 u. 3 ) mit 60.- €/m<sup>2</sup> ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

#### **Bodenwert Fl. Nr. 813/1 zum 11.10.2024 demnach:**

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	60,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	501,00 m <sup>2</sup>
=		=
<b>Gesamtbodenwert ( ebf. )</b>	<b>:</b>	<b>30 060,00 €</b>

### 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Bodenwert Fl. Nr. 813/1 ( zum 11.10.2024 ):</b>	<b>30 060.- ( 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

Fl. Nr.	Gebäude	BGF ( m <sup>2</sup> )	sh. Seite
813/1	1) Wohnhaus	343 m <sup>2</sup>	21 u. 46
	2) Garage/Nebengebäude	47 m <sup>2</sup>	21 u. 46

### 7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m <sup>2</sup>
813/1	1) Wohnhaus	42 % 1.12 (Bj. 1952)	einfach mittel -----	42 % x 433.- = 182.-
		58 % 1.12 (Bj. 1968)		58 % x 561.- = 325.-
	2) Garage/Nebengeb.	28.1-29 ( Anhang )		} <b>507.- 300.-</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 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt. Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Baunebenkosten nach NHK 2000</i>	<i>gewählte Baunebenkosten</i>
813/1	1) Wohnhaus 2) Garage/Nebengeb.	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

### 7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich. Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland ( Bayern )	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße ( ~ 1.300 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage ( neutral )	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 Wertermittlungsstichtag (Oktober 2024) muss berücksichtigt werden

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

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

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

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>2,126</b>
--	--------------

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

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

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

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

- |                                   |                    |                       |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1) Wohnhaus ( Massivbau )         | : 60 bis 100 Jahre | ( gewählt 85 Jahre )* |
| 2) Garage/Nebengeb. ( Massivbau ) | : 60 bis 80 Jahre  | ( gewählt 70 Jahre )  |

*\*) wegen bereits ausgeführter Modernisierungen*

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

- |                                   |                         |                |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------|
| 1) Wohnhaus ( Massivbau )         | : 85 Jahre – 63 Jahre = | RND: 22 Jahre  |
| 2) Garage/Nebengeb. ( Massivbau ) | : 70 Jahre – 72 Jahre = | RND: - 2 Jahre |

*\*) 1961 als gewichtetes Ursprungsbaujahr angenommen ( 42 % Bj. 1952 + 58 % Bj. 1968 )*

*\*\* ) 1952 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des Garagen-/Nebengebäudes eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 2 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als ungeeignet, da dieses Gebäude noch nutzbar ist. Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

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

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **10 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus</b>	<b>22 Jahre ( bei GND 85 Jahre )</b>
<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage/Nebengeb.</b>	<b>10 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 Haubitzengeschosses ). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rossskur“ 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>
813/1	1) Wohnhaus	72	63	-----	85	74,12 %
	2) Garage/Nebengeb.	72	60	-----	70	85,71 %

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

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

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern ( „neu für alt“ ) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden. Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen ( falls vorhanden )

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind zwar gewisse Mängel u. Schäden vorhanden, allerdings sind diese durch die angewendeten Berechnungsparameter ( z.B. die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer, den rel. hohen Abschreibungsdivisor usw.) ausreichend berücksichtigt, d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich bzw. sachgerecht

**7.3.10 Außenanlagen**

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

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

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

**7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Weist das Bewertungsobjekt besonders 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>Fl. Nr.</b>	<b>Besonderes Bauteil</b>	<b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b>
813/1	- Balkon OG - Einhausung/Vordach	250.- 1 500.-
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>1 750.-</b>

\*) nur Zuschlag, da größtenteils in BGF enthalten

### 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

### 7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 )	m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31 )	€	507.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	173 901.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 )		0,96
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	166 945.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 16 % aus 166 945.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32 )	€	26 711.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	193 656.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32 )		2,126
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	411 713.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 34 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	411 713.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 74,12 % aus 411 713.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34 )	€	305 162.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>106 551.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 106 551.- : 1 064 m<sup>3</sup> = 100.-

### 7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage/Nebengebäude

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 )	m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31 )	€	300.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	14 100.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 )		0,96
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	13 536.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 10 % aus 13 536.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32 )	€	1 354.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten</b>		€	14 890.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32 )		2,126
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag</b>		€	31 656.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 34 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	31 656.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 85,71 % aus 31 656.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34 )	€	27 132.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>4 524.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 4 524.- : 264 m<sup>3</sup> = 17.-

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

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	}	entspricht rd. 8,10 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T usw. )	€	1 500.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	2 000.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	3 000.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 500.-			
- Sonstiges	€				
<b>zusammen</b>			↓	€	<b>9 000.-</b>

**Wert des Zubehörs**  
( Zeitwert zum Stichtag ) € -----

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11 € 1 750.-

**Wert der sonstigen Anlagen** € -----

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 31 ) € 30 060.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

1) Wohnhaus ( sh. Seite 36 Pkt. 7.4.1 )	€	106 551.-
2) Garage/Nebengeb. ( sh. Seite 37 Pkt. 7.4.2 )	€	4 524.-
- Querbau rechts (pauschal geschätzt )	€	0.-
- Querbau links (pauschal geschätzt )	€	0.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 37 ) € 9 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € 1 750.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 121 825.-

**Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes** € 151 885.-

**Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g** € 152 000.-

**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 31 Pkt. 7.2.4

**Bodenwert Fl. Nr. 813/1 demnach ( zum 11.10.2024 )**

**: 30 060.- €**

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellen die beiden auf dem Grundstück vorhandene Stellplätze vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht nach ihrer tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet werden

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Wohnhaus ist vom Grundstückseigentümer und dessen Familie selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen. Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Fiktivbaujahr ( zwischen 1956 und 1966 ) und vergleichbarer Wohnungsgröße ( über 80 Quadratmetern Wohnfläche ) und einfacher bis mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 4,95 bis 5,50 €/m<sup>2</sup> gezahlt

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau ( zuzüglich der genannten 5 % ) für angemessen

Quadratmetermiete demnach:  $4,95 + 5 \% = \sim 5,20 \text{ €/m}^2$

Für die vorhandenen Kellerräume, die Gartenflächen, den Dachraum usw. sind keine expliziten Mieten erzielbar bzw. sind diese Flächen mit der kalkulatorischen Erhöhung um 5 % ausreichend berücksichtigt

Für die beiden Stellplätze ( 1 x Garage/Nebengebäude 1 x Außenstellplatz ) sind pauschal 35.- € bzw. 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 ( € )
Wohnung EG	87 m <sup>2</sup>	5,20	452,40	5 428,80
Wohnung OG	84 m <sup>2</sup>	5,20	436,80	5 241,60
Garagenstellplatz	-----	pauschal	35,00	420,00
Außenstellplatz	-----	pauschal	10,00	120,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>934,20</b>	<b>11 210,40</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>11 210,00</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 343,69 € je Wohneinheit u. Jahr sowie höchstens 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **6,93 %**

<b>Gewählte Verwaltungskosten:</b>	<b>4 % 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 9 % des Rohertrages

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

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **25,62 %**

<b>Gewählte Instandhaltungskosten:</b>	<b>17 % 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. 224.- € jährlich angespart

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

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

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

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



<b>Gesamt-BWK demnach:</b>	<b>( 4 % + 17 % + 3 % ) = 24 %</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 ( Zweifamilienhausgrundstücke ) im eher ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 3,50 und 4,00 vorgeschlagen

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

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>3,75 %</b>
---	---------------

#### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 33 Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach:</b>	<b>21,52 Jahre</b>
--	--------------------

\*) gewichtet nach Mietertragsanteil ( 96 % x 22 Jahre + 4 % x 10 Jahre )

#### **7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages**

Der Barwert des Jahresreinertrages ergibt sich rechnerisch aus der Subtraktion des Jahresreinertrages um den Bodenwertverzinsungsbetrag

#### **7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV**

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes

Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV § 20 tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

<b>Vervielfältiger bei 21,52 J. RND u. 3,75 % LZ:</b>	<b>14,59</b>
---	--------------

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

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden demnach:</b>	<b>-----</b>
---	--------------

## 7.6 Ertragswert

### 7.6.1 Ertragswertberechnung: 1) Wohnhaus mit 2) Garage/Nebengebäude

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 39 )	€		11 210.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 24 % aus 11 210.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 41 )	€	-	2 690.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 41 )	€	=	8 520.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 3,75 % aus 30 060.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	1 127.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 42 )	€	=	7 393.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 42 )		x	14,59
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	107 864.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 42 )	€	-	-----
+				
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 31 )	€	+	30 060.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	137 924.-
<b>Ertragswert ( gerundet )</b>		€		<b>138 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von:  
( 138 000.- : 171 m<sup>2</sup> ) 807.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von  
( 138 000.- : 11 210.- ) 12,31

## 8.0 Verkehrswert

### 8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Sachwert</b>	<b>Fl. Nr. 813/1 ( sh. Seite 38 )</b>	<b>: 152 000.- €</b>
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>	<b>Fl. Nr. 813/1 ( sh. Seite 43 )</b>	<b>: 138 000.- €</b>

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 36 bis 38 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 29 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

### 8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 11.10.2024 ) ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Bütthard, Fl. Nr. 813/1 152 000.- €**

*( in Worten: einhundertzweiundfünfzigtausend 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, 01.11.2024

---

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

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

#### Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus ( Wohnung Erdgeschoss )

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	
Diele	1,85	x	2,00				3,70
Bad/WC	1,85	x	2,10				3,89
Küche	4,57	x	3,16				14,44
Speisekammer	2,15	x	0,80				1,72
Esszimmer	3,87	x	3,55				13,74
Wohnzimmer	4,26	x	3,83				16,32
Kinderzimmer	5,00	x	3,45				17,25
Schlafzimmer	5,00	x	3,71				18,55
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>89,61</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							2,69
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>86,92</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>87,00</b>

#### Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus ( Wohnung Obergeschoss )

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	
Windfang	1,85	x	1,00				1,85
Bad	1,85	x	2,52				4,66
Küche	4,12	x	3,76				15,49
Flur	4,26	x	1,20				5,11
Kinderzimmer	4,26	x	2,52				10,74
Schlafzimmer	4,26	x	3,56				15,17
Wohnzimmer	4,00	x	7,40				29,60
Balkon/Loggia	1,40	x	5,10 x ½				3,57
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>86,19</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							2,59
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>83,60</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>84,00</b>

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

Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus ( Kellergeschoss )							
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>		
Vorkeller	4,00	x	4,00			16,00	
Keller 1	4,30	x	2,90		12,47		
Waschküche	4,00	x	3,60		14,40		
Keller 2	3,60	x	3,25		11,70		
Keller 3	4,93	x	3,38		16,66		
Heiz-/Ölraum	4,93	x	3,65				
<b>Summe</b>					<b>55,23</b>	<b>16,00</b>	<b>17,99</b>
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>89,22 m<sup>2</sup>/rd. 89,00 m<sup>2</sup></b>			

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude ( Kellergeschoss )							
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>		
Erdgeschoss	7,90	x	4,90		38,71		
<b>Summe</b>					<b>38,71</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>38,71 m<sup>2</sup>/rd. 39,00 m<sup>2</sup></b>			

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

Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus								
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>
Kellergeschoss	14,30	x	8,00	114,40				
Erdgeschoss	14,30	x	8,00		114,40			
Obergeschoss	14,30	x	8,00			114,40		
<b>Summe</b>				<b>114,40</b>	<b>114,40</b>	<b>114,40</b>		
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>343,20 m<sup>2</sup>/rd. 343,00 m<sup>2</sup></b>				

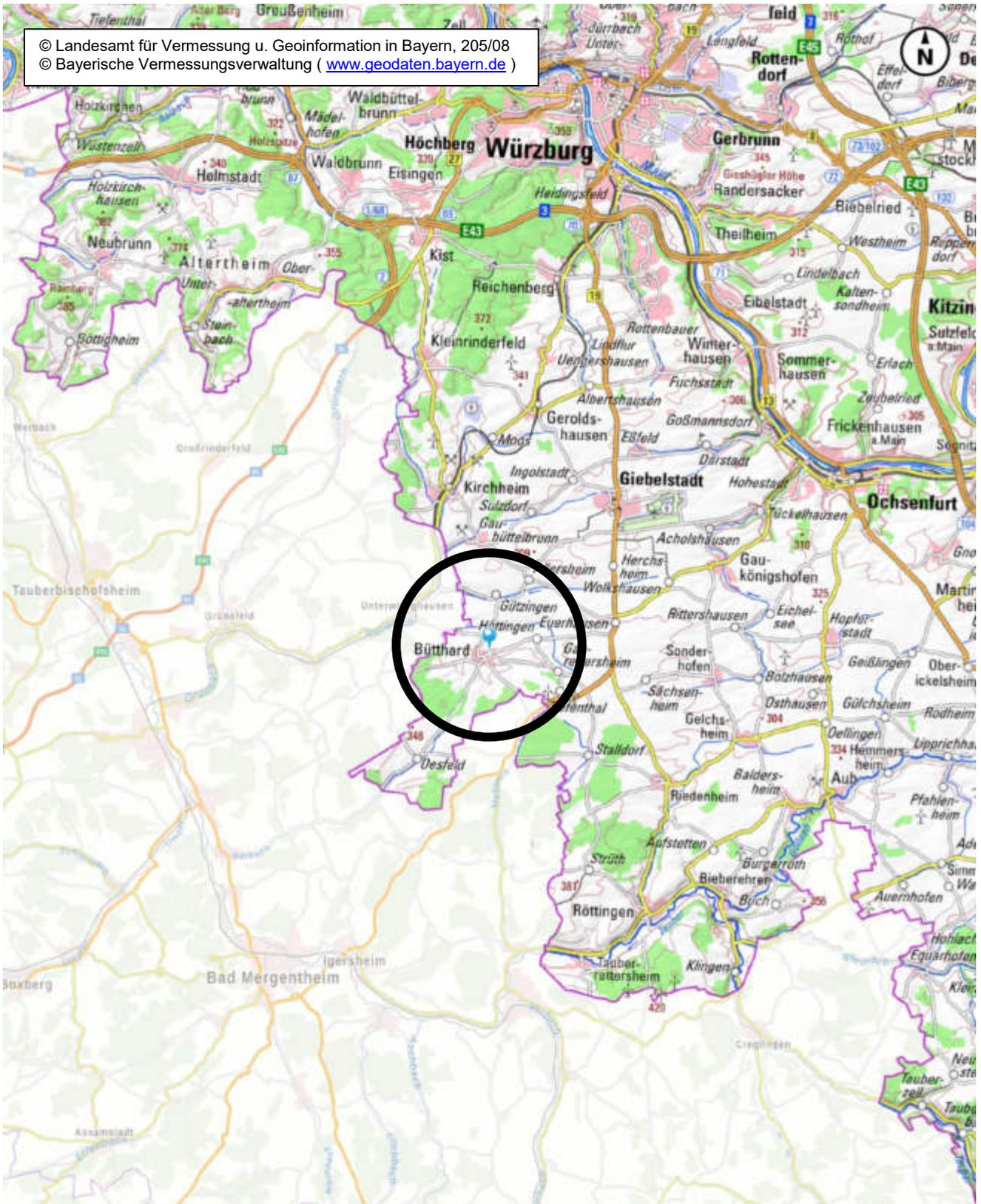
Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,50	x	5,50		46,75			
<b>Summe</b>					<b>46,75</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>46,75 m<sup>2</sup>/rd. 47,00 m<sup>2</sup></b>				

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

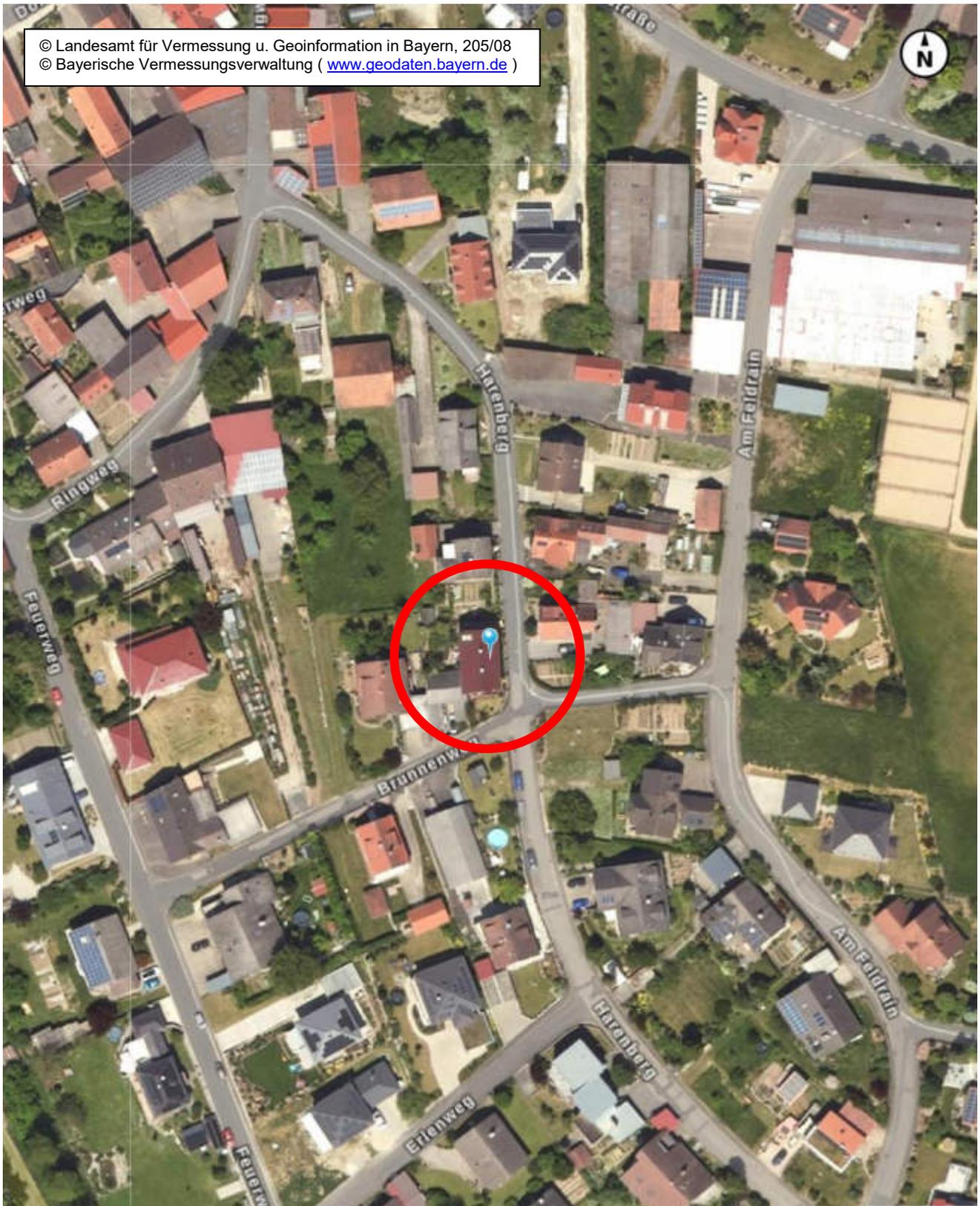
<b>Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus</b>						
<b>Gebäudeteil</b>	<b>Länge</b> m	<b>x</b>	<b>Breite</b> m	<b>x</b>	<b>Höhe</b> m	<b>BRI</b> m <sup>3</sup>
Kellergeschoss	14,30	x	8,00	x	2,55	291,72
Erdgeschoss	14,30	x	8,00	x	2,75	314,60
Obergeschoss	14,30	x	8,00	x	2,75	314,60
Dachgeschoss	14,30	x	8,00	x	2,50 x ½	143,00
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>						<b>1 063,92</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>						<b>1 064,00</b>

<b>Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude</b>						
<b>Gebäudeteil</b>	<b>Länge</b> m	<b>x</b>	<b>Breite</b> m	<b>x</b>	<b>Höhe</b> m	<b>BRI</b> m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	8,50	x	5,50	x	2,65	123,89
Ober-/Dachgeschoss	8,50	x	5,50	x	1,15	53,76
	+ 8,50	x	5,50	x	3,70 x ½	86,49
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>						<b>264,14</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>						<b>264,00</b>

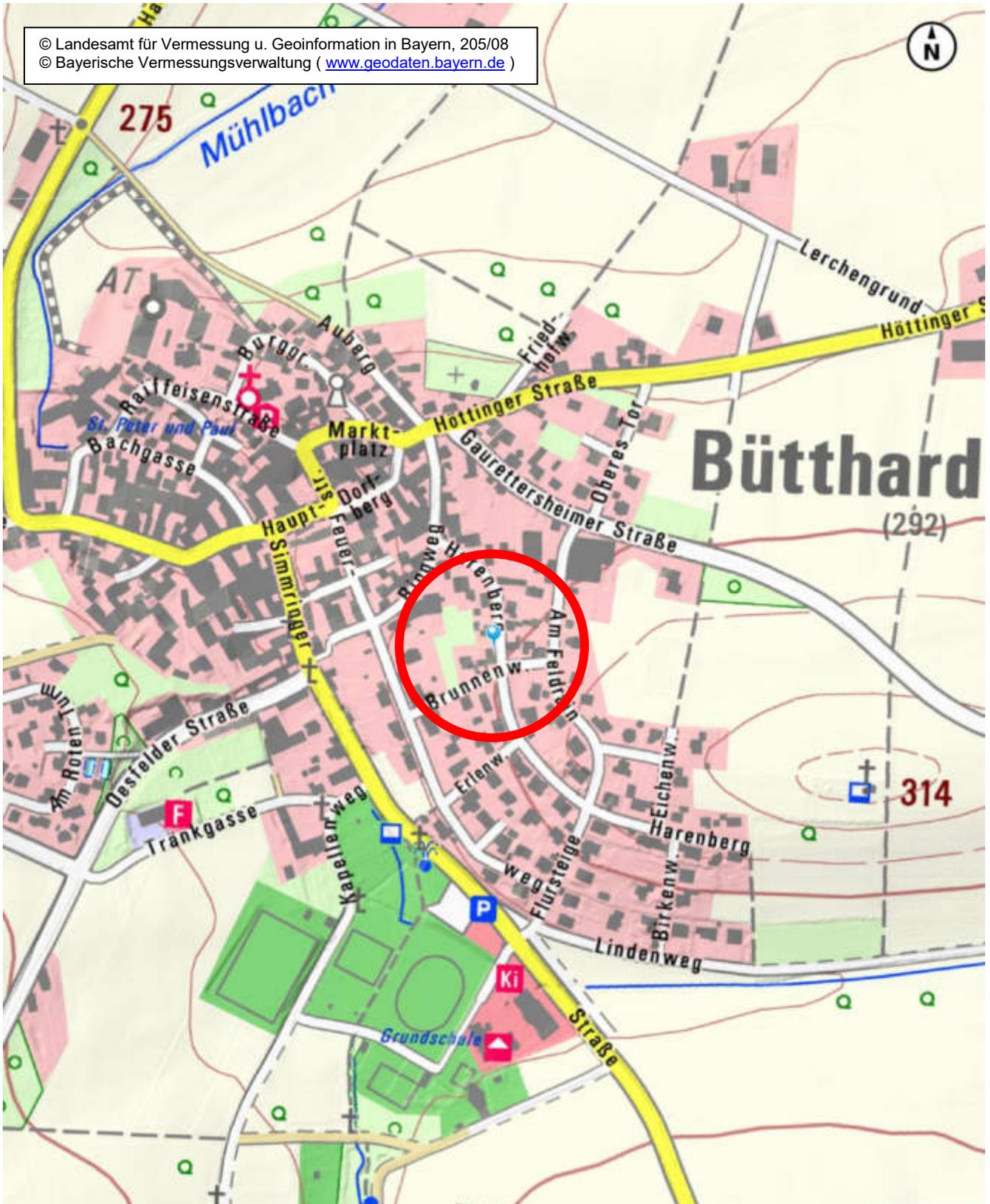
## 9.5 Straßenkarte



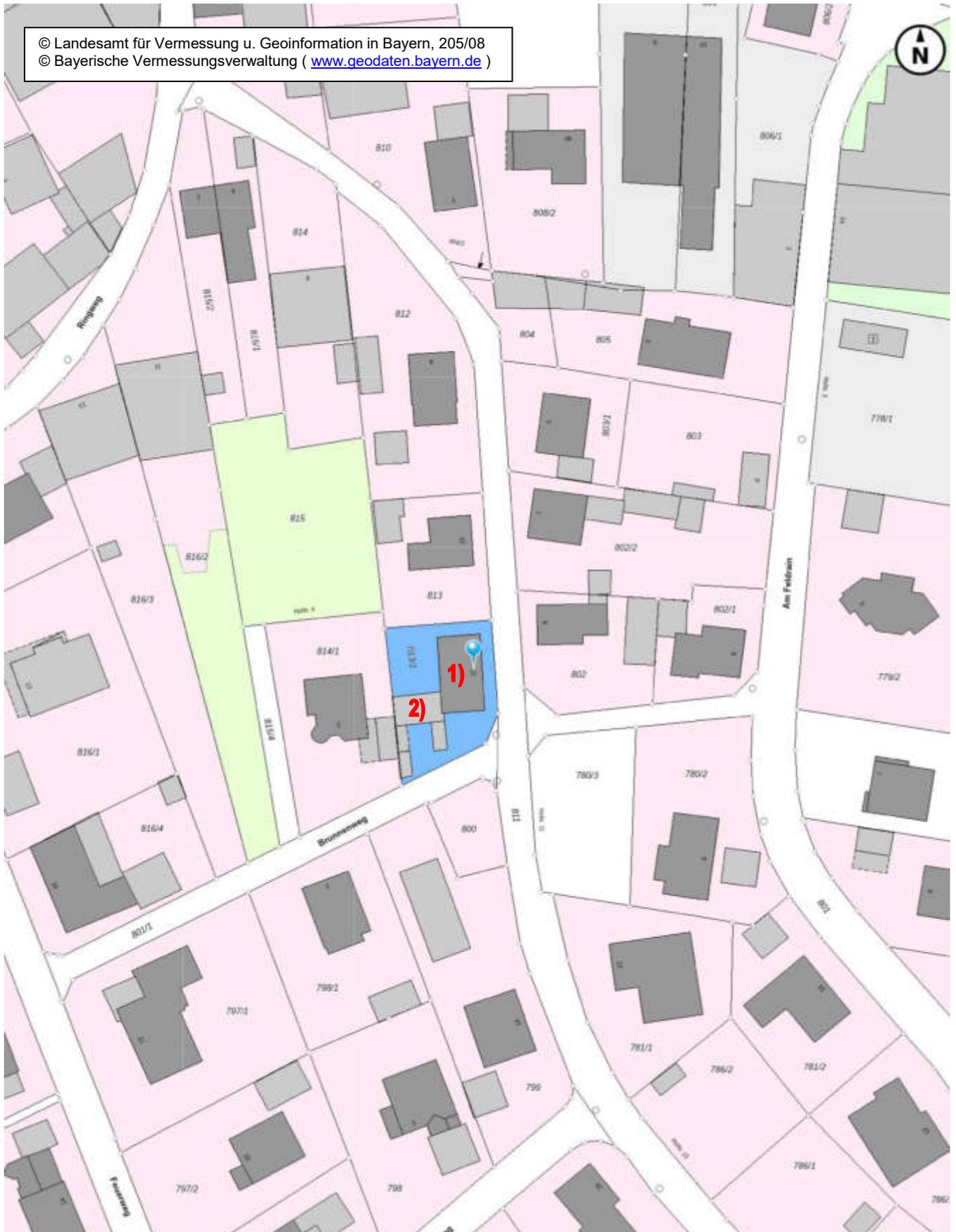
## 9.6 Luftbild



## 9.7 Ortsplan

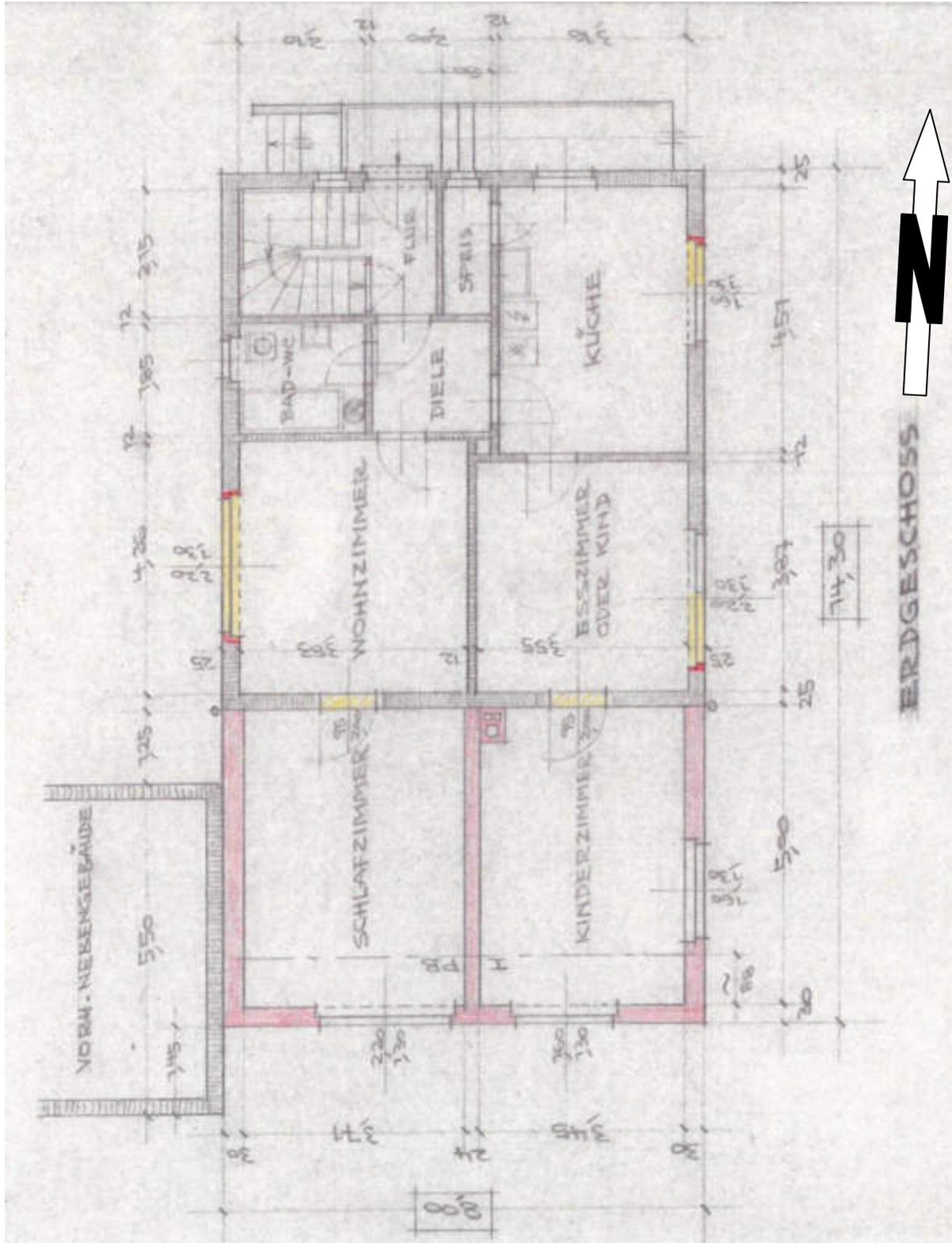


### 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )

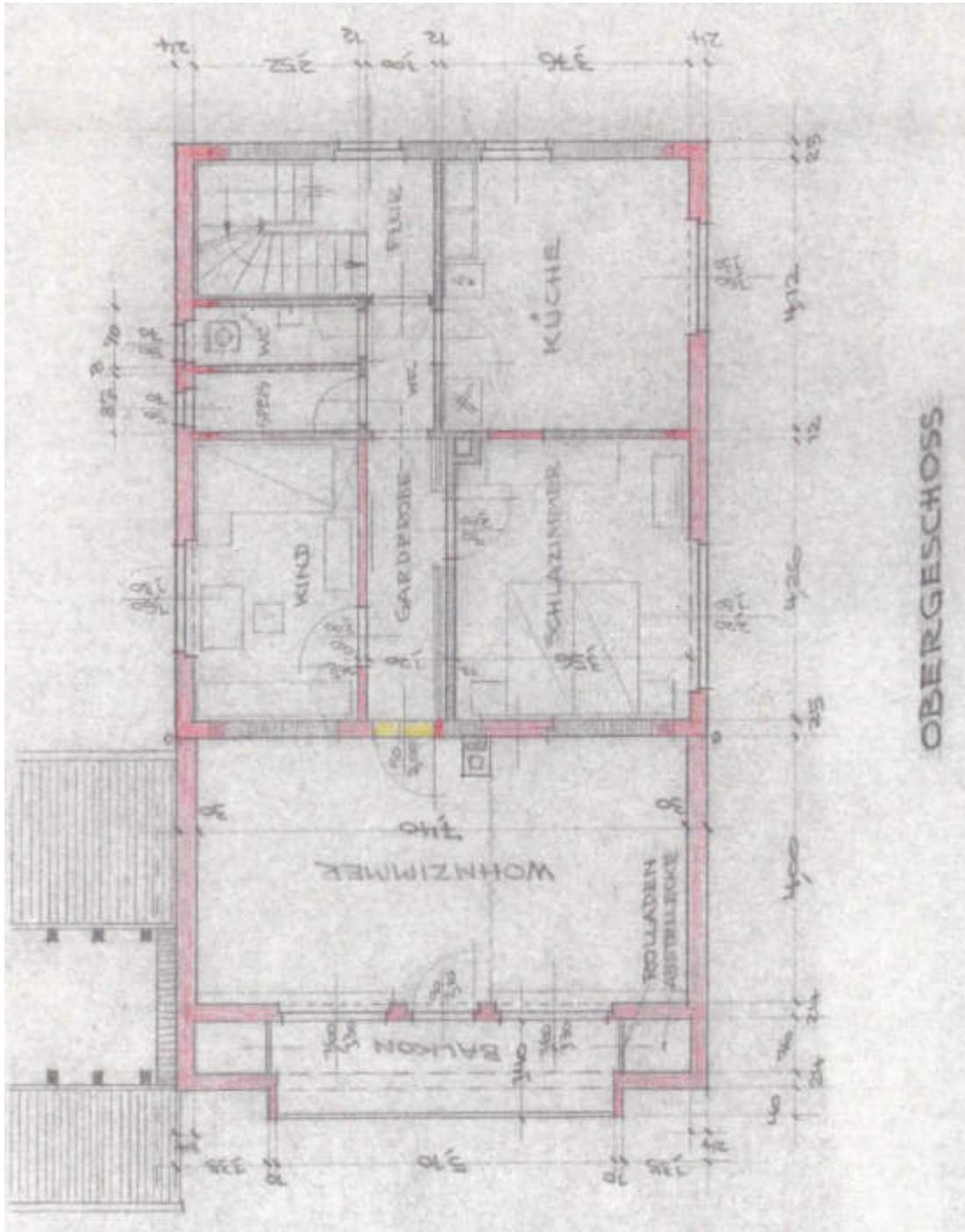




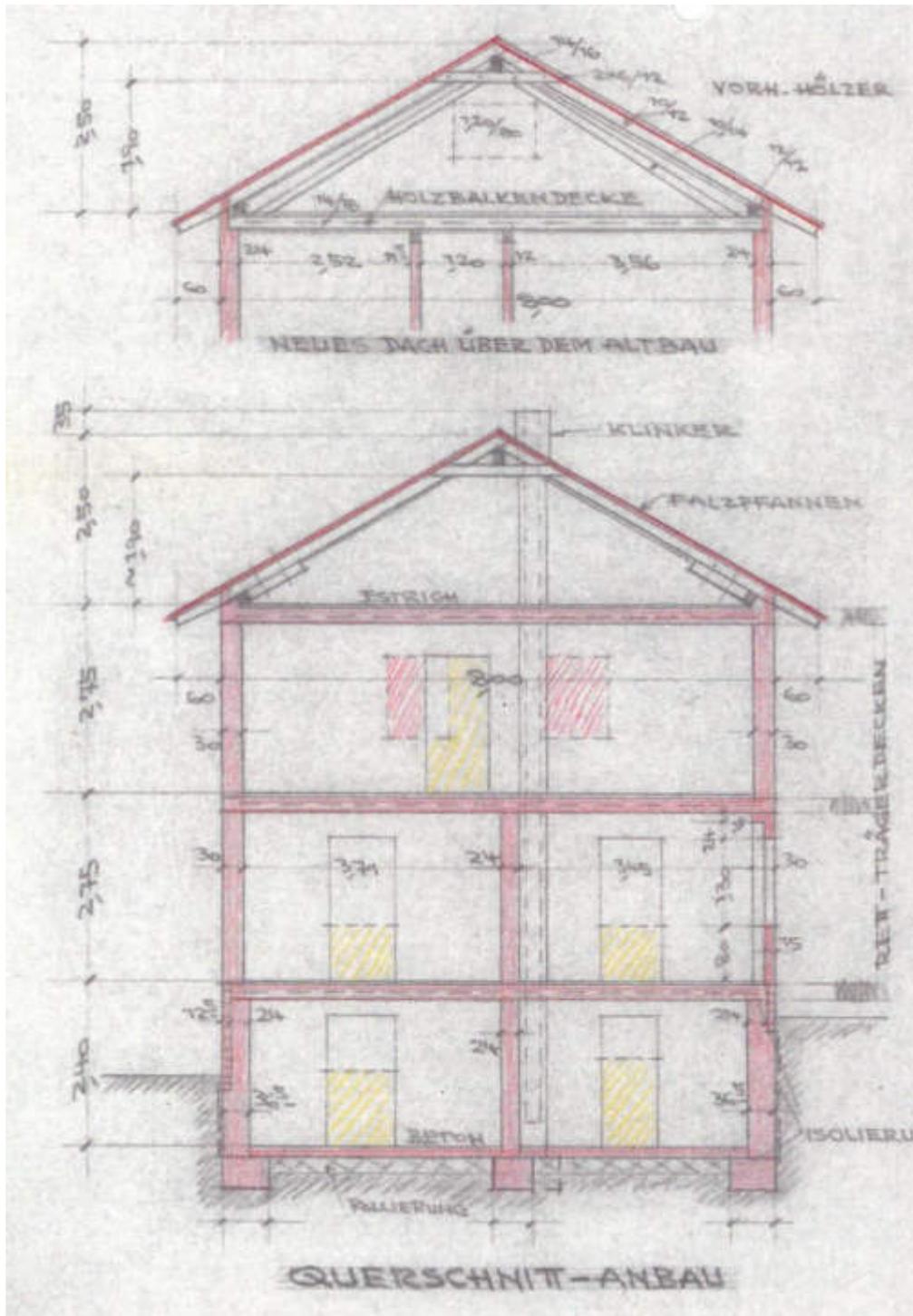
( Grundriss Erdgeschoss )



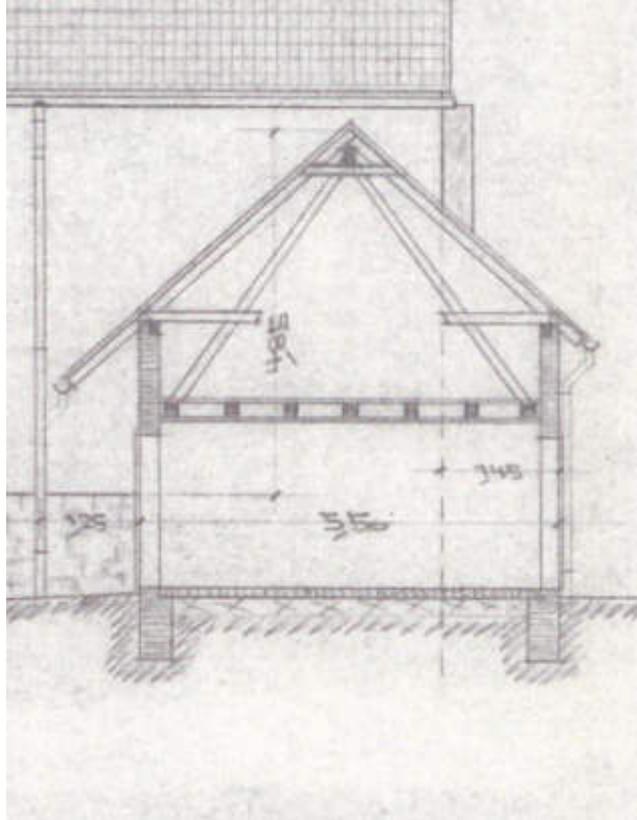
( Grundriss Obergeschoss )



( Querschnitt )



## 2) Garage/Nebengebäude ( Querschnitt )



**9.10 Lichtbilder ( vom 11.10.2024 )**





**1) Zweifamilienwohnhaus: Ostseite, Giebel Südseite ( von SO )**



**1) Zweifamilienwohnhaus: Ostseite, Giebel Südseite ( von S )**



**1) Zweifamilienwohnhaus u. 2) Garage/Nebengebäude Südseite ( von SW )**



**2) Garage/Nebengebäude: Querbau rechts Westseite bzw. Südseite ( von SW )**



**2) Garage/Nebengebäude: Hauptbau Südseite ( von S )**



**2) Garage/Nebengebäude: Querbau links Ostseite ( von SO )**



**2) Garage/Nebengebäude: Hauptbau Nordseite ( von N )**



**Blick in „Harenberg“ ( von Norden nach Süden )**



## 9.11 Flächennutzungsplan



## 9.12 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>	Kompendium 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