

Üchtelhausen/Zell, 18.05.2021

# Gutachten W 05/2021

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes** 3 K 23/20

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Qualitätsstichtag</b> | <b>05.05.2021 ( Datum der Ortsbegehung )</b> |
|--------------------------|--|

**Stadt/Gemeinde** 97776 Eußenheim

**Ortsteil/Straße** Bühler/Bühler Straße 2

**Gebäude/Bebauung**  
1) Einfamilienhaus  
2) Garage/Nebengebäude 1  
3) Garage/Nebengebäude 2

**Eigentümer** **sh. Grundbuch!**



**Umfang des Gutachtens: 69 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       |  |
| 2.2 Grundbuchdaten   | Seite(n) | 4 – 6   |  |
| 2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung                       | Seite(n) | 6       |  |
| 2.3.1 Standort ( Makrolage )                               | Seite(n) | 6 – 7   |  |
| 2.3.2 Standort ( Mikrolage )                               | Seite(n) | 7 – 8   |  |
| 2.3.3 Standort ( Umfeld )                                  | Seite(n) | 8 – 9   |  |
| 2.3.4 Örtliche Infrastruktur                               | Seite(n) | 9 – 12  |  |
| 2.3.5 Wirtschaftsstruktur                                  | Seite(n) | 12 – 14 |  |
| 2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )         | Seite(n) | 14 – 15 |  |
| 2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )         | Seite(n) | 15      |  |
| 2.3.8 Gestalt u. Form                                      | Seite(n) | 15 – 16 |  |
| 2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation                     | Seite(n) | 17      |  |
| <b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b> |          |         |  |
| 3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten               | Seite(n) | 17 – 18 |  |
| 3.2 Entwicklungszustand                                    | Seite(n) | 18      |  |
| 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung                       | Seite(n) | 18 – 20 |  |
| <b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>                             |          |         |  |
| 4.1 Allgemeine Angaben                                     | Seite(n) | 20 – 22 |  |
| 4.2 Flächen u. Massen                                      | Seite(n) | 22 – 23 |  |
| <b>5.0 Baubeschreibung</b>                                 |          |         |  |
| 5.1 Bauweise   | Seite(n) | 23      |  |
| 5.2 Baujahre   | Seite(n) | 23      |  |
| 5.3 Bautechnische Beschreibung                             | Seite(n) | 23 – 24 |  |
| 5.4 Bauausführung u. Ausstattung                           | Seite(n) | 24 – 27 |  |
| <b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>                         |          |         |  |
| 6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt                      | Seite(n) | 27 – 28 |  |
| 6.2 Allgemeine Zusammenfassung                             | Seite(n) | 28      |  |
| <b>7.0 Wertermittlung</b>                                  |          |         |  |
| 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens                  | Seite(n) | 29      |  |
| 7.1.1 Vorüberlegungen                                      | Seite(n) | 29      |  |
| 7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens       | Seite(n) | 29      |  |
| 7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens          | Seite(n) | 29      |  |
| 7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens             | Seite(n) | 29      |  |
| 7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens                    | Seite(n) | 30      |  |
| 7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl           | Seite(n) | 30      |  |
| 7.2 Bodenwertermittlung                                    | Seite(n) | 30      |  |
| 7.2.1 Grundlage  | Seite(n) | 30      |  |
| 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes                      | Seite(n) | 30 – 31 |  |
| 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung                  | Seite(n) | 31      |  |
| 7.2.4 Ergebnis Bodenwert                                   | Seite(n) | 31      |  |
| 7.3 Sachwert   | Seite(n) | 31      |  |
| 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) | 32      |  |
| 7.3.4 Baunebenkosten                                       | Seite(n) | 32      |  |
| 7.3.5 Korrekturfaktoren                                    | Seite(n) | 32      |  |
| 7.3.6 Baupreisindizes                                      | Seite(n) | 32 – 33 |  |
| 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer                    | Seite(n) | 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 – 35 |  |
| 7.3.11 Besondere Bauteile                                  | Seite(n) | 35      |  |
| 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung                       | Seite(n) | 35      |  |
| 7.3.13 Mehrwertsteuer                                      | Seite(n) | 35 – 36 |  |
| 7.4 Sachwert   | Seite(n) | 36      |  |
| 7.4.1 Sachwertberechnung 1) Wohnhaus                       | Seite(n) | 36      |  |
| 7.4.2 Sachwertberechnung 2) Garage 1                       | Seite(n) | 37      |  |
| 7.4.3 Sachwertberechnung 3) Garage 2                       | Seite(n) | 38      |  |
| Fortsetzung Sachwertberechnung                             | Seite(n) | 38 – 39 |  |
| 7.5 Ertragswert  | Seite(n) | 39      |  |
| 7.5.1 Vorbemerkungen                                       | Seite(n) | 39      |  |
| 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren                    | Seite(n) | 39 – 40 |  |
| 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen                  | Seite(n) | 40      |  |
| 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag                           | Seite(n) | 40      |  |
| 7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages                     | Seite(n) | 40 – 41 |  |
| 7.5.6 Bewirtschaftungskosten                               | Seite(n) | 41      |  |
| 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten                   | Seite(n) | 41 – 43 |  |
| 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes                    | Seite(n) | 43      |  |
| 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag                           | Seite(n) | 43 – 44 |  |
| 7.5.10 Relativer Grundstücksanteil                         | Seite(n) | 44      |  |
| 7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer                   | Seite(n) | 44      |  |
| 7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages                      | Seite(n) | 44      |  |
| 7.5.13 Rentenbarwertfaktor                                 | Seite(n) | 44 – 45 |  |
| 7.5.14 Baumängel u. Bauschäden                             | Seite(n) | 45      |  |
| 7.6 Ertragswertberechnung                                  | Seite(n) | 45 – 46 |  |
| <b>8.0 Verkehrswert</b>                                    |          |         |  |
| 8.1 Definition des Verkehrswertes                          | Seite(n) | 46      |  |
| 8.2 Zusammenstellung der Berechnungen                      | Seite(n) | 46      |  |
| 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                     | Seite(n) | 47      |  |
| 8.4 Marktanpassung   | Seite(n) | 47      |  |
| 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )                              | Seite(n) | 47      |  |
| <b>9.0 Anlagen</b>   |          |         |  |
| 9.1 Berechnung der Wohnfläche                              | Seite(n) | 48      |  |
| 9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche                       | Seite(n) | 48 – 49 |  |
| 9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche                      | Seite(n) | 49 – 50 |  |
| 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes                     | Seite(n) | 50      |  |
| 9.5 Straßenkarte   | Seite(n) | 51      |  |
| 9.6 Luftbild   | Seite(n) | 52      |  |
| 9.7 Ortsplan   | Seite(n) | 53      |  |
| 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )                                | Seite(n) | 54      |  |
| 9.9 Eingabepläne M 1 : 100                                 | Seite(n) | 55 – 64 |  |
| 9.10 Lichtbilder: 8 St. ( vom 05.05.2021 )                 | Seite(n) | 64 – 68 |  |
| 9.10 Literaturverzeichnis                                  | Seite(n) | 69      |  |

### Zusammenfassung

|  |   |
|--|---|
| <b>Bezeichnung des Objektes</b>  | Fl. Nr. 179, Bühler Straße 2  |
| <b>Gemarkung</b>   | 97776 Eußenheim-Bühler  |
| <b>Bewertungsgegenstand</b>  | <b>1) Einfamilienhaus<br/>2) Garage/Nebengebäude 1<br/>3) Garage/Nebengebäude 2</b> |
| <b>Ergebnis der Wertermittlung</b>   | Sh. Seite 47  |
| <b>Verkehrswert</b>  | <b>272.000.- € ( zweihundertzweiundsiebzigttausend Euro )</b>                       |
| <b>Mieter/Pächter</b>  | Keine ( Eigennutz durch Antragsgegnerin )   |
| <b>Verwalter im Sinne der §§<br/>20 – 29 WEG</b>                                   | -----   |
| <b>Zahlungen i.S.v. § 57c,<br/>Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG</b>                          | -----   |
| <b>Wert des Zubehörs i.S.<br/>der §§ 97 u. 98 BGB u.<br/>§ 55 i.V. m. § 90 ZVG</b> | Keines feststellbar   |
| <b>Subjektiv dingliche Rechte<br/>im Sinne des § 96 BGB</b>                        | Keine feststellbar  |
| <b>Grundstücksgleiche Rechte<br/>i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>                    | Keine feststellbar  |
| <b>Überbauten im Sinne der<br/>§§ 912-916 BGB</b>                                  | Keine feststellbar  |

### Ansprechpartner

|                              |                       |                   |
|------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Gemeinde Eußenheim           | Zentrale              | Tel: 09353/97470  |
| Gemeinde Eußenheim           | Herr Heun             | Tel: 09353/974715 |
| Landratsamt Main-Spessart    | Zentrale              | Tel: 09353/7930   |
|                              | Gutachterausschuss    | Tel: 09353/793233 |
| Vermessungsamt Lohr am Main  | Zentrale              | Tel: 09352/87940  |
| Amtsgericht Gemünden am Main | Grundbuchamt          | Tel: 09351/809204 |
| Amtsgericht Würzburg         | Vollstreckungsgericht | Tel: 0931/3812305 |
|                              |                       | Tel: 0931/3812055 |
|                              |                       | Tel: 0931/3812056 |

### Hilfreiche Links

[www.eussenheim.de](http://www.eussenheim.de)  
[www.eussenheim.main-spessart.info](http://www.eussenheim.main-spessart.info)  
[www.meinestadt.de/eussenheim](http://www.meinestadt.de/eussenheim)  
[www.mainspessart.de](http://www.mainspessart.de)  
[www.naturpark-spessart.de](http://www.naturpark-spessart.de)  
[www.msp-info.de](http://www.msp-info.de)  
[www.spessart-touristinfo.de](http://www.spessart-touristinfo.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Würzburg  
-Abt. f. Zwangsversteigerungssachen-  
Ottostraße 5  
97070 Würzburg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg  
( Abt. f. Zwangsversteigerungs- u. Zwangsverwaltungs-  
sachen ) unter dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 23/20  
mit Schreiben vom 23.12.2020 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flur-  
stück 179 ( bebaut mit Einfamilienhaus u. zwei Gara-  
gen/Nebengebäuden ) in der Bühler Straße 2 der Ge-  
markung 97776 Bühler ( Gemeinde Eußenheim )
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der Auf-  
hebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert des  
beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **05.05.2021 ( Datum der Ortsbegehung )**
- *Ortsbesichtigung/  
Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 05. Mai  
2021 durch den Unterzeichner ab 13.00 Uhr besichtigt  
Der zunächst für Mittwoch 31.03.2021, 9.30 Uhr anbe-  
raumte Besichtigungstermin wurde auf Wunsch der An-  
tragsgegnerin auf Mittwoch 14.04.2021, 13.00 Uhr ver-  
legt  
Auf nochmaligen Wunsch der Antragsgegnerin wurde  
auch dieser Termin auf Mittwoch, 05.05.2021, 13.00 Uhr  
verlegt  
Dieser Termin wurde schließlich von der Antragsgeg-  
nerin am Morgen des 05.05.2021 per E-Mail abgesagt,  
ohne weitere Terminvorschläge zu unterbreiten  
Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von  
außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf  
dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen  
Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u.  
dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht  
möglich  
Die Ortsbesichtigung endete um ca. 13.30 Uhr
- *Zur Wertermittlung ver-  
wendete ( amtliche ) Unter-  
lagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen )  
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-  
schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original  
bzw. Kopie übergeben. Diese Unterlagen umfassen im  
Einzelnen:
  - Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwalt-  
ung ( Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermess-  
ung in Lohr am Main ) im Maßstab 1 : 1000 vom  
19.01.2021

- Grundbuchauszug ( Gemünden am Main für Bühler, Blattstelle 1292 ) Ausdruck vom 23.12.2020 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
- Bauakt mit Baubescheid und Eingabeplänen ( Neubau eines Nebengebäudes ), des Planungsbüros Wilhelm Rudolph, Eußenheim von Mai 1970 ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Karlstadt vom 09.09.1970, Genehmigungsnummer 445/70 ) aus dem Besitz der Gemeinde Eußenheim
- Bauakt mit Baubescheid und Eingabeplänen ( Neubau eines Nebengebäudes ), des Planungsbüros Wilhelm Rudolph, Eußenheim vom 25.01.1970 ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart vom 29.07.1975, Genehmigungsnummer 130/75 ) aus dem Besitz der Gemeinde Eußenheim
- Bestandspläne bezüglich des Wohnhauses von Februar 1961 aus dem Besitz des Antragstellers
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eußenheim im Landkreis Main-Spessart für den Gemeindeteil Bühler aus dem Besitz der Gemeinde Eußenheim
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Richtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart ( Stand 31.12.2018 )
  - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Main-Spessart ( Altlastenkataster, Denkmalliste usw. )
  - Gemeinde Eußenheim ( Bauakte, Kasse usw. )
  - Vermessungsamt Lohr am Main

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| - <i>Bundesland</i>          | Freistaat Bayern       |
| - <i>Regierungsbezirk</i>    | Unterfranken           |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i>      | 97776 Eußenheim        |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Bühler/Bühler Straße 2 |

### **2.2 Grundbuchdaten**

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

- |                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Gemünden am Main |
| - <i>Grundbuchamt</i>       | Gemünden am Main |

- Grundbuch von Bühler
- Blattstelle 1 292

#### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes 1
- Bisherige Lfd. Nr. ---
- Gemarkung Bühler
- Flurstücks- Nr. 179
- Wirtschaftsart u. Lage Bühler Straße 2, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße 1 067 m<sup>2</sup>
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte Keine feststellbar

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

- Lfd. Nr. der Eintragung 1.1 u. 1.2
- Eigentümer Sh. Grundbuch
- Lfd. Nrn. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1 ( = Fl. Nr. 179 )
- Grundlage der Eintragung Auflassung vom 29.12.2016 URNr. V 1844/2016 Notariatsverwalterin Wengenmayer, Karlstadt; eingetragen am 06.04.2017;
- Eigentumsverhältnisse Als Miteigentümer je zu ½

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

- Lfd. Nr. der Eintragung 1
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstücke im BSV 1 ( = Fl. Nr. 179 )
- Lasten u. Beschränkungen Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ( Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 23/20 ); eingetragen am 06.05.2020

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

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

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

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

## **2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

### **2.3.1 Standort ( Makrolage )**

#### *- Allgemeine Lage*

Bühler ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Eußenheim im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart

Der Gemeindeteil Bühler liegt etwa sechs Kilometer nordöstlich des Verwaltungsortes Eußenheim bzw. ca. mittig zwischen der Stadt Karlstadt ( ca. 15.000 Einwohner ca. 12 km Entfernung ) und der Stadt Hammelburg ( ca. 11.000 Einwohner, ca. 19 km Entfernung )

Durch den Gemeindeteil Bühler fließt der Aschbach

Weitere größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind beispielsweise das Oberzentrum Würzburg ( ca. 128.000 Einwohner ) im Süden ( ca. 35 km Entfernung ), das Oberzentrum Schweinfurt ( ca. 54.000 Einwohner ) im Osten ( ca. 32 km Entfernung ), die Stadt Gemünden am Main ( ca. 11.000 Einwohner ) im Nordwesten ( ca. 17 km Entfernung ), die Stadt Lohr am Main ( ca. 16.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 28 km Entfernung ), die Stadt Marktheidenfeld ( ca. 12.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 32 km Entfernung ), sowie die Stadt Aschaffenburg ( ca. 68.000 Einwohner ) im Westen ( ca. 66 km Entfernung )

Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit ca. 765.000 Einwohnern ist in ca. 105 km Entfernung zu erreichen

#### *- Ortsteile*

Neben dem Hauptort Eußenheim bestehen die Gemarkungen bzw. Ortsteile Schönarts, Aschfeld, Münster, Bühler, Hundsbach und Obersfeld

#### *- Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Gemeinde Eußenheim beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Eußenheim ( inklusive der Gemeindeteile ) rd. 3.100 Einwohner, wobei rd. 260 Einwohner auf den Gemeindeteil Bühler entfallen

#### *- Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Gemeinde Eußenheim beträgt die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Eußenheim rd. 56,81 Quadratkilometer ( inklusive der Gemeindeteile ), wobei rd. 5,27 Quadratkilometer auf den Gemeindeteil Bühler entfallen

- *Einwohnerdichte* Gemeinde Eußenheim ca. 55 Einwohner je Quadratkilometer, Gemeindeteil Bühler ca. 49 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.* Gemeindeteil Bühler ca. 201 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 194 und 195 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.484.000 Einwohner, ca. 288 km Entfernung )

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

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gemeindeteil Bühler, unmittelbar südlich des Aschbaches, unmittelbar westlich bzw. südwestlich des örtlichen Sportgeländes (SV Bühler-Münster), unmittelbar östlich der Bühler Straße ( = Kreisstraße MSP 1 ), bzw. Nähe des Ortsausgangs nach Münster
- *Wohnlage* Durchaus angenehme, jedoch auch stark ländlich geprägte Ortsrand-Wohnlage, Ortsteil mit kaum nennenswerter Infrastruktur  
Die Entfernung zum Verwaltungsort Eußenheim beträgt zwischen fünf und sechs Kilometer
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte Geschäftslage, lt. Flächennutzungsplan jedoch auch Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet, d.h. grundsätzlich auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet, Gesamtcharakter der Umgebung jedoch eher Wohngebiet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Der Gemeindeteil Bühler hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraße MSP 1  
Die Bundesstraße 27 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 8 km Entfernung, die Bundesstraße 26a befindet sich in ca. 13 km Entfernung usw.  
Die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle „Gramschatzer Wald“ ) und die Bundesautobahn 70 ( Dreieck „Schweinfurt/Werneck“ ) ist in ca. 18 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 ( Autobahndreieck „Wernatal“ ) ist in ca. 25 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 ( Anschlußstelle „Würzburg Heidingsfeld“ ) ist in ca. 40 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 81 ( Dreieck „Würzburg West“ ) ist in ca. 42 km Entfernung erreichbar
- *Flughäfen* Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz im ca. 52 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. 110 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 132 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 183 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 169 km Entfernung ) zu finden

*- Bahnhöfe*

Der Gemeindeteile Bühler selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene Bahnhof für den Personen- u. Güterverkehr ist der Bahnhof im ca. 12 km entfernten Karlstadt

Der Bahnhof Karlstadt liegt an der Main-Spessart-Bahn ( Würzburg – Hanau ). Er wird meist stündlich von Regionalexpresszügen der Linie Würzburg-Frankfurt am Main und von Regionalbahnzügen der Linie Würzburg-Gemünden-Jossa bedient

Zudem vereinigt sich im ca. 7 km entfernten Gemünden am Main die Nord-Süd-Strecke Fulda-Würzburg mit der West-Ost-Strecke Aschaffenburg-Würzburg. Westlich der Stadt Gemünden überquert die Neubaustrasse Hannover-Würzburg -mit der Maintalbrücke-Gemünden den Main. Außerdem zweigt in Gemünden die fränkische Saaletalbahn zum Kurort Bad Kissingen ab

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg Altstadt in ca. 36 km Entfernung bzw. der Hauptbahnhof Aschaffenburg in ca. 70 km Entfernung

*- Omnibusverbindungen*

Der Gemeindeteil Bühler selbst wird nicht vom öffentlichen Personen-Nahverkehr angefahren

Der Haupt- bzw. Verwaltungsort Eußenheim hingegen ist durch die OVF-Linie 8140 ( Arnstein – Sachserhof – Karlstadt ) rel. gut an das Umland sowie die benachbarten Städte u. Gemeinden angebunden

Zahlreiche weitere OVF-Linien -z.B. 8067 ( Karlstadt – Lohr ), 8068 ( Würzburg – Karlstadt ), 8091 ( Marktheidenfeld – Urspringen – Karlstadt/Zellingen ) 8060 ( Gemünden – Karlstadt ), 8065 ( Karlstadt – Würzburg ) sowie 8099 ( Arnstein – Karlstadt ) laufen in der ca. 12 km entfernten Stadt Karlstadt zusammen

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

*- Umgebungsbebauung*

Unmittelbar nördlich und westlich Sportgelände mit Sportheim ( unmittelbar westlich zudem Kinderspielfeld ), östlich Freiwillige Feuerwehr, ansonsten Wohnhäuser, landwirtschaftliche Gebäude u.ä.

- |  |  |
|--|--|
| <p>- <i>Benachbarte ( störende )<br/>Betriebe</i></p>    | <p>Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermines als nicht störend dar, allerdings muss -zumindst zeitweise- mit Lärmbelastung durch nahe gelegenen Spiel- u. Sportplatz sowie nahe gelegene Feuerwehr gerechnet werden</p> |
| <p>- <i>Beeinträchtigung durch/<br/>Emissionen</i></p>   | <p>Zum Zeitpunkt des Ortstermines keine Emissionen wahrnehmbar ( Bühler Straße bzw. Kreisstraße MSP 1 lediglich schwach frequentiert ), ansonsten sh. oben</p>   |
| <p>- <i>Sonstige wertbeeinflussende<br/>Umstände</i></p> | <p>---</p>   |

### **2.3.4 Örtliche Infrastruktur**

- |   |  |
|---|--|
| <p>- <i>Kindergärten u. Kinder-<br/>horte</i></p> | <p>Im Gemeindeteil Bühler selbst ist kein Kindergarten vorhanden</p> <p>Der nächstgelegene Kindergarten ( Kindergarten „Kleine Strolche“ ) befindet sich im ca. 3 km entfernten Gemeindeteil Obersfeld</p> <p>Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren ( bzw. bis zum Schuleintritt ), bietet der Kindergarten Obersfeld auch die Betreuung von Kleinkindern ab dem ersten Lebensjahr an ( jeweils eine Gruppe für die Regelkinder bzw. eine Gruppe für die Krippenkinder )</p> <p>Weitere Kindergärten befinden sich im ca. 4 km entfernt gelegenen Ortsteil Aschfeld ( Kindergarten „St. Bonifatius“ ) bzw. im ca. 6 km entfernt gelegenen Hauptort Eußenheim ( Kindergarten St. Josef )</p> |
| <p>- <i>Schulische Einrichtungen</i></p>          | <p>Die Grundschule für die Schüler des Gemeindeteils Bühler -mit den Grundschulklassen eins bis vier- befindet sich im ca. 4 km entfernt gelegenen Gemeindeteil Aschfeld</p> <p>Die Haupt- bzw. Mittelschule für die Schüler aus der Gemeinde Eußenheim befindet sich im ca. 6 km entfernt gelegenen Haupt- bzw. Verwaltungsort Eußenheim selbst</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, besteht an der Mittelschule Eußenheim mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn ( sog mittlerer-Reife-Zug an Hauptschulen ) auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen</p>  |
| <p>- <i>Weiterführende Schulen</i></p>            | <p>Die Gemeinde Eußenheim selbst verfügt über keine weiterführenden Schulen</p> <p>Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler aus Eußenheim für gewöhnlich den Schulort Karlstadt in ca. 12 km Entfernung</p>   |

Das schulische Angebot dort umfasst ein Gymnasium ( Johann-Schöner-Gymnasium ), eine staatliche Realschule ( Johann-Rudolph-Glauber-Realschule ), eine Förderschule ( Leo-Weismantel-Förderzentrum ), eine staatliche Berufsschule sowie eine Technikerschule ( Fachrichtung Mechatronik ). Zusätzlich wird das schulische Angebot dort durch eine Musik- u. Singschule sowie eine Volkshochschule ergänzt

Weitere schulische Angebote bietet zudem die ca. 18 km entfernt gelegenen Stadt Gemünden am Main mit dem Friedrich-List-Gymnasium, der staatliche Realschule, dem Mädchenbildungswerk der Schwestern vom Heiligen Kreuz ( Gymnasium, Realschule u. Fachakademie für Sozialpädagogik )

Eine weitere Realschule ( „Jakob-Kaiser-Realschule ) sowie ein weiteres Gymnasium ( „Frobenius Gymnasium“ usw. ) befindet sich zudem im ca. 19 km entfernten Hammelburg. Ein zusätzliches schulisches Angebot bietet dort auch die Bayerische Musikakademie

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 ( Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen ) sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten ( katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ) sind zudem im ca. 35 km entfernten Würzburg zu finden

#### *- Einkaufsmöglichkeiten*

Im Gemeindeteil Bühler selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten ( zumindest für kurz- bzw. mittelfristige Einkäufe ) sind im Hauptort Eußenheim gegeben ( z.B. Bäckerei mit Café, Getränkehandel, Bauern-/Dorfladen, Blumenladen, Weinhandel, Sonderpostenmarkt usw. )

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. aller gängigen Warengruppen ( sowohl für kurz-, mittel- als auch für langfristige Einkäufe ) sind in der ca. 12 km entfernt gelegenen Stadt Karlstadt ( insbesondere in der Kernstadt ) gegeben ( insgesamt mehr als 130 Einzelhandelsbetriebe )

- *Dienstleistungsunternehmen* Alle gängigen Dienstleistungsunternehmen ( Sparkassenfiliale, VR-Bankfiliale, verschiedene Handwerksbetriebe, Frisöre, Fahrschule usw. ) sind ebenfalls im Verwaltungsort Eußenheim gegeben
  
- *Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Gemeinde Eußenheim bietet ihren Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung sowie zur aktiven Freizeitgestaltung ( z.B. Festhalle, Sportplätze für verschiedene Ballsportarten, Fitnessstudio mit Saunagarten u. Salzgrotte usw. )

Ebenso durchziehen zahlreiche Wander- u. Radwanderwege das Gemeindegebiet

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Eußenheim gelten insbesondere die Pfarrkirche St. Marcellinus und St. Petrus, die Kirchenburg in Aschfeld die um 1500 erbaut wurde, der Bildstockwanderweg u.v.m.

Zahlreiche weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet zudem die nahe gelegene Stadt Karlstadt ( z.B. Klettergarten am Edelweis, Freibad am Main, Hallenbad des Landkreises Main-Spessart, Fitnesscenter, verschiedene Sporthallen, Sportplätze, Segelflugplatz am Saupurzel, Theater in der Gerberstraße, Kino im Ortsteil Mühlbach usw. )

Die etwa mittige Lage innerhalb des Ferienlandes Franken bzw. des Naturparks Spessart, die Nähe zum Main, sowie die vom Weinbau geprägte Umgebung, unterstreicht den hohen Freizeit- u. Wohnwert der Gemeinde Eußenheim
  
- *Vereinsleben*

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

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

Das Vereinsregister der Gemeinde Eußenheim weist mehr als 60 Vereine aus
  
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

Die Gemeinde Eußenheim liegt am südlichen Rand des Naturparks Bayerische Rhön bzw. am nordwestlichen Rand des Naturparks Spessart

Des Weiteren ist die Gemeinde Eußenheim ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete ( z.B. Saale- u. Schondratal, NSG Schwarze Berge, Biosphärenreservat Lange Rhön, Naturschutzgebiet Hohe Rhön usw. )

Weitere Naturparks ( z.B. Hassberge, Steigerwald, Thüringer Wald, Odenwald usw. ) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

*- Medizinische Versorgung*

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Eußenheim ist durch zwei Allgemeinmediziner ( Gemeinschaftspraxis ) im ca. 6 km entfernten Verwaltungsort Eußenheim sowie eine weitere Allgemeinmedizinerin im ca. 4 km entfernt gelegenen Gemeindeteil Aschfeld gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können z.B. in der Apotheke im ca. 8 km entfernten Gössenheim oder in den fünf Karlstädter Apotheken erworben werden

Weitere Mediziner bzw. Fachärzte sind in der ca. 12 km entfernt gelegenen Stadt Karlstadt ( z.B. im örtlichen Gesundheitszentrum) niedergelassen ( sieben Allgemeinmediziner, ein Anästhesiologe, ein Augenarzt, zwei Chirurgen, zwei Radiologen, drei Frauenärzte, ein HNO-Arzt, ein Hautarzt, fünf Internisten, ein Kinderarzt, ein Orthopäde, ein Urologe, elf Zahnärzte zwei Veterinären usw. )

Ein Krankenhaus für Akutmedizin ( Klinikum Main-Spessart ), ein Krankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie u. psychosomatische Medizin und eine Augen-Laser-Klinik (ALG GmbH) sind zudem in der ca. 28 km entfernt gelegenen Stadt Lohr am Main vorhanden

*- Kirchen*

Die Bevölkerungsstruktur von Eußenheim ist überwiegend kath. geprägt und gehört zum Dekanat Karlstadt des Bistums Würzburg

Ein katholisches Gotteshaus ( St. Nikolaus ) ist im Gemeindeteil Bühler vorhanden

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung von Eußenheim befindet sich beispielsweise in der nahe gelegenen Stadt Karlstadt ( „St. Johannis“ ). Diese ist dem Dekanat Lohr der evangelisch-lutherischen Kirche in Bayern zugeordnet

Ein Gebetshaus der Neuapostolen, eine evangelische Freikirche sowie eine islamische Religionsgemeinschaft ist ebenfalls in der Stadt Karlstadt vorhanden

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

*- Allgemein*

Der Wirtschaftsstandort Eußenheim bzw. der des Landkreises Main-Spessart ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors mit einem Anteil von 58,60 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor ( sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 40,50 % )

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 0,90 % eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch mit bestimmten Sonderkulturen ( z.B. dem Weinbau ) vertreten

Ebenso stellt das Gastronomie- bzw. Beherbergungsgewerbe einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor dar

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Eußenheim finden ihren Arbeitsplatz jedoch in der nahe gelegenen Stadt Karlstadt ( z.B. bei der Fa. Schwenk die sich auf die Herstellung von Zement bzw. Baustoffen spezialisiert hat oder den Eisenwerken Düker )

Ein großer Teil der Einwohner der Gemeinde Eußenheim pendelt auch zu den großen Arbeitgebern in Lohr am Main ( z.B. zur Fa. Bosch Rexroth AG mit alleine rd. 6.600 Beschäftigten ), das mit rd. 7.000 Einpendlern täglich Arbeitsplatzschwerpunkt für die Umlandgemeinden ist

Ein negativer Pendlersaldo von rd. -1.109 bei rd. 1.383 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein rel. schlechtes Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Eußenheim auf ( lediglich ca. 274 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Main-Spessart beträgt derzeit rd. 2,40 % und liegt damit noch unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,70 %

- *Steuerhebesätze*

|                      |       |
|----------------------|-------|
| <i>Grundsteuer A</i> | 490 % |
| <i>Grundsteuer B</i> | 380 % |
| <i>Gewerbesteuer</i> | 340 % |

- *Zentralitätsstufe*

Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. Einstufung

- *Gebietskategorie*

ALR-H ( allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf )

- *Kaufkraftkennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Main-Spessart liegt bei **99,44**

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 Main-Spessart verfügt im Mittel über 99,44 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*
- Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100
- Liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt
- Die Umsatzkennziffer des Landkreises Main-Spessart liegt bei **87,79** d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 12,21 % 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 Main-Spessart ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **88,28**

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

- *Straßenart*
- Bühler Straße = örtliche Hauptstraße bzw. Kreisstraße
- *Zufahrtsmöglichkeiten*
- Das Bewertungsobjekt in der Bühler Straße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ )
- Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h
- *Straßenausbau*
- Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist voll ausgebaut
- Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden ( Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Gehwege rotbraunes Beton-Rechteckpflaster )
- Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen ( einseitig der Fahrbahn bzw. des Gehweges ) installiert

- Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 11,50 m ( inklusive Gehwege )
- *Öffentliche Stellflächen*

Insgesamt kann die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes als günstig eingestuft werden

Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden

Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei u. unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden
  - *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
    - Öffentliches Kanalnetz
    - Elektrische Energie
    - Wasser
    - Telefon
    - Breitbandkabel (DSL mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload )

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

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

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

- *Grundstücksgestalt*

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

Die Straßenfrontlänge zur Bühler Straße beträgt rd. 17,00 m
- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite ( von Süden nach Norden ) beträgt ca. 22,50 m
- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe ( von Osten nach Westen ) beträgt ca. 49,50 m
- *Grundstückstopographie*

Annähernd ebenes Gelände bzw. minimal nach Südwesten fallendes Gelände
- *Baugrund/Bodenklasse*

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB
- *Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter bzw. der unmittelbaren Lage am Aschbach sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht auszuschließen bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in rel. geringer Tiefe ansteht

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zwar nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, allerdings befindet sich der nördliche Grundstücksbereich in einem Gebiet, das von hundertjährigen Hochwässern betroffen ist ( sog. Hochwassergefahrenfläche HQ100 = mittlere Gefahrenkulisse )

Zudem befindet sich die nördliche Grundstücksfläche ( inklusive der beiden Garagen-/Nebengebäude ) in einer sog. extremen Hochwasserkulisse (HQextrem), was mit einer seltenen Hochwassergefahr, der keine Jährlichkeit für Hochwasserabflüsse zugrunde liegt ( deutlich seltener als z.B. hundertjährige Hochwässer ) einhergeht, d.h. eine Überschwemmung des Grundstückes bzw. der beiden Garagen-/Nebengebäude ) ist bei extremen Hochwasserabflüssen nicht ausgeschlossen

*- Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Main-Spessart wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Main-Spessart vom 27.01.2021 (FB Bodenschutz, vertreten durch Frau Schraut) befindet sich das Grundstück 179 der Gemarkung Bühler **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Main-Spessart) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann damit zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- und 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, d.h. die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

*- Oberflächenbeschaffenheit*

Derzeit sind ca. 26 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt. Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz, oder durch ausreichende Sickerpackung 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 Main-Spessart bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern ( als obere Denkmalschutzbehörde ) berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück 179 der Gemarkung Bühler nicht ( auch nicht in Teilbereichen )
  
- *Ensembleschutz* Laut Angabe der Gemeinde Eußenheim tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht  
Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
  
- *Umlegungs-, Flurbe-  
reinigung- u. Sa-  
nierungsverfahren* Laut Angabe der Gemeinde Eußenheim ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet  
Laut Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen und der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
  
- *Beitragssituation* Laut Angabe der Gemeinde Eußenheim ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen  
Bezüglich der Erschließungsbeiträge ist die Bühler Straße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten anzusehen  
Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

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

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

- *Bauordnungsrecht* Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem zu bewertenden Objekt, wurde vor Ort -soweit von außen möglich- stichpunktartig überprüft  
Soweit erkennbar, stimmen die vor Ort vorgefundenen Verhältnisse weitestgehend mit den vorhandenen Baugesuchen überein bzw. konnten von außen keine Abweichungen mit bauordnungsrechtlicher Relevanz festgestellt werden

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

Lediglich geringfügige Abweichungen gegenüber den genehmigten Eingabeplänen konnten festgestellt werden ( z.B. Größe der Fensteröffnungen, Tor- und Türöffnungen der Nebengebäude u.ä. ). Diese Abweichungen haben jedoch keinen Einfluss auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit bzw. sind diese genehmigungsfähig

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie den Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen mit der Wirklichkeit kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Gemeinde Eußenheim noch dem Landratsamt Main-Spessart bekannt

- *Stand der Bauleitplanung*

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor ( unbepaneter 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 ( Umgebungsorientierung )

### **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 und erschlossen

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

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

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

Lt. Aussage der Gemeinde Eußenheim handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche

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

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein dörfliches Mischgebiet (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 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- von 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 )

Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

- *Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )*

§ 17 der BauNVO nennt eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- von 1,20

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grund-  
flächenzahl ( überschlägig )*

|                                 |   |        |
|---------------------------------|---|--------|
| 1) Wohnhaus EG ( sh. Anlage )   | = | 90,00  |
| 2) Garage 1 EG ( sh. Anlage )   | = | 48,00  |
| 3) Garage 2 EG ( sh. Anlage )   | = | 22,47  |
| Garagenzufahrt lt. BayernAtlas+ | = | 115,00 |

---

**zusammen = 275,47**

Berechnung GRZ:  $275,47 \text{ m}^2 : 1\,067 \text{ m}^2 = 0,258$

**GRZ tatsächlich: ~ 0,26 ( max. zul. 0,60 )**

- *Tatsächliche Geschoss-  
flächenzahl ( überschlägig )*

|                               |   |       |
|-------------------------------|---|-------|
| 1) Wohnhaus EG ( sh. Anlage ) | = | 90,00 |
| 2) Wohnhaus DG ( sh. Anlage ) | = | 90,00 |

---

**zusammen = 180,00**

Berechnung GFZ:  $180,00 \text{ m}^2 : 1\,067 \text{ m}^2 = 0,169$

**GFZ tatsächlich: ~ 0,17 ( max. zul. 1,20 )**

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der GFZ ist das Kellergeschoss nicht zu berücksichtigen, da es 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

Das Dachgeschoss hingegen findet Berücksichtigung, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist

Die Garagen-/Nebengebäude finden keine Berücksichtigung, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- *Erforderliche Stell-  
plätze*

Auf dem Grundstück sind derzeit zwei Garagenstellplätze bei einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eußenheim sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist

## 4.0 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

1) Wohnhaus

Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ( Satteldach )

2) Garage 1

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Garagen-/Nebengebäude mit Pultdach

3) Garage 2

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagen-/Nebengebäude mit flach geneigtem Pultdach

|  |  |
|--|--|
| - <i>Grundrissgestaltung</i>                         |  |
| Kellergeschoss                                       | <b><u>1) Wohnhaus:</u></b><br>Nicht feststellbar, lt. Bestandsplänen: zentrale Diele Flur bzw. Vorraum, drei Abstellräume sowie Heizraum   |
| Erdgeschoss  | Nicht feststellbar, lt. Bestandsplänen: Windfang mit Treppenzugang zum Keller- und Dachgeschoss, Zwischenflur, Bad, Wohnküche mit Speisekammer, Wohnzimmer sowie zwei weitere Schlafräume  |
| Dachgeschoss   | Nicht feststellbar, lt. Bestandsplänen: Treppenraum, Zwischenflur, drei Schlafräume sowie Bad  |
| Erdgeschoss  | <b><u>2) Garage/Nebengebäude 1:</u></b><br>Nicht feststellbar, lt. Baugesuch: links Garage, rechts Holzlege/Abstellraum  |
| Obergeschoss   | Nicht feststellbar, soweit von außen erkennbar: von außen zugänglicher Abstellraum/Lagerboden  |
| Erdgeschoss  | <b><u>3) Garage/Nebengebäude 2:</u></b><br>Nicht feststellbar, lt. Baugesuch bzw. soweit von außen erkennbar: vorderer Teil PKW-Garage, dahinter Abstellraum   |
| - <i>Geschosshöhen</i><br>( <i>nur Wohnhaus</i> )    | Kellergeschoss : ~ 2,25 m<br>Erdgeschoss : ~ 2,50 m<br>Dachgeschoss : ~ 2,50 m*  |
|  | *) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Zwischendecke  |
| <i>Anmerkung:</i>                                    | Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüberliegenden Geschosses<br><br>Achtung! Maßentnahme erfolgte aus vorliegenden Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden |
| - <i>Lichte Raumhöhen</i><br>( <i>nur Wohnhaus</i> ) | Kellergeschoss : ~ 2,10 m<br>Erdgeschoss : ~ 2,30 m<br>Dachgeschoss : ~ 2,30 m*  |
|  | *) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Zwischendecke  |
| <i>Anmerkung:</i>                                    | Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen<br><br>Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden   |
| - <i>Erweiterungsmöglichkeiten</i>                   | GRZ und GFZ zwar nicht bestmöglich ausgenutzt, allerdings dennoch keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar ( Bau von Garagen o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar )   |
| - <i>Deckennutzlasten</i>                            | Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen, bzw. waren keine derartigen Unterlagen verfügbar  |

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

## 4.2 Flächen u. Massen

### - Vorbemerkung

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ( Eingabepläne aus dem Besitz der Gemeinde Eußenheim bzw. Bestandspläne aus dem Besitz des Antragstellers ) durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maße sowie der Übereinstimmung der Darstellungen 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:

**rd. 118 m<sup>2</sup>**

#### 1) Wohnhaus

### - Nutzfläche ( NFL )

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

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

#### NFL demnach:

**rd. 74 m<sup>2</sup> ( Kellergeschoss )**

#### 1) Wohnhaus

#### 2) Garage 1

**rd. 41 m<sup>2</sup> ( nur Erdgeschoss )**

#### 3) Garage 2

**rd. 17 m<sup>2</sup>**

### - Brutto-Grundfläche ( BGF )

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

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

#### BGF demnach:

**rd. 270 m<sup>2</sup>**

#### 1) Wohnhaus

#### 2) Garage 1

**rd. 96 m<sup>2</sup>**

#### 3) Garage 2

**rd. 22 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

BRI demnach:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>1) Wohnhaus</b>                 | <b>rd. 702 m<sup>3</sup></b>   |
| <b>2) Garage 1</b>                 | <b>rd. 214 m<sup>3</sup></b>   |
| <b>3) Garage 2</b>                 | <b>rd. 54 m<sup>3</sup></b>  |
| <br>                               |  |
| - Funktions- u. Nutzungskennzahlen |  |
| <b>1) Wohnhaus</b>                 | <u>BGF/BRI</u> : 270 m <sup>2</sup> : 702 m <sup>3</sup> = 0,38 (normal) |
|                                    | <u>WFL/BRI</u> : 118 m <sup>2</sup> : 702 m <sup>3</sup> = 0,17 (normal) |
|                                    | <u>WFL/BGF</u> : 118 m <sup>2</sup> : 270 m <sup>2</sup> = 0,44 (normal) |
| <b>2) Garage 1</b>                 | <u>BGF/BRI</u> : 96 m <sup>2</sup> : 214 m <sup>3</sup> = 0,45 (normal)  |
|                                    | <u>NFL/BRI</u> : 41 m <sup>2</sup> : 214 m <sup>3</sup> = 0,19 (normal)  |
|                                    | <u>NFL/BGF</u> : 41 m <sup>2</sup> : 96 m <sup>2</sup> = 0,43 (normal)   |
| <b>3) Garage 2</b>                 | <u>BGF/BRI</u> : 22 m <sup>2</sup> : 54 m <sup>3</sup> = 0,41 (normal)   |
|                                    | <u>NFL/BRI</u> : 17 m <sup>2</sup> : 54 m <sup>3</sup> = 0,31 (gut)      |
|                                    | <u>NFL/BGF</u> : 17 m <sup>2</sup> : 22 m <sup>2</sup> = 0,77 (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

|                    |          |
|--------------------|----------|
| <b>1) Wohnhaus</b> | ca. 1961 |
| <b>2) Garage 1</b> | ca. 1970 |
| <b>3) Garage 2</b> | ca. 1975 |

- Sanierung/Modernisierung

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>1) Wohnhaus</b> | Umfängliche Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen ca. ab 2017 ausgeführt ( Sanierung Fassade samt Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung der Fenster und der Haustür, Sanierung Dach/Dachhaut, vermutlich vollständige Erneuerung des Innenausbaus samt Installation u. Haustechnik usw. ) |
| <b>2) Garage 1</b> | ---  |
| <b>3) Garage 2</b> | ---  |

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 05.05.2021

Da eine Innenbesichtigung -trotz drei anberaumter Besichtigungstermine- nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit wird jedoch -ohne Anspruch auf Richtigkeit- unterstellt

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

#### **5.4 Bauausführung u. Ausstattung**

##### **1) Wohnhaus**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>- Fundamente/Gründung</b> | Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Keller-sohlplatte                   |
| <b>- Außenwände</b>          | Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, Geschoss-Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk |
| <b>- Innenwände</b>          | Nicht feststellbar, vermutlich wie außen   |
| <b>- Decken</b>              |  |
| Konstruktion                 | Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken  |
| Aufbau                       | Nicht feststellbar ( vermutlich Verbundestrich o.ä. )  |
| Untersichten                 | Nicht feststellbar   |
| <b>- Dach</b>                |  |
| Konstruktion                 | Nicht feststellbar, soweit erkennbar, Nadelholz-Sparrendachstuhl, darauf eventuell Holz-Faserplatten                               |
| Wärmedämmung                 | Nicht feststellbar ( vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren sowie Holz-Faserplatten über Sparren)                                |
| Eindeckung                   | Soweit erkennbar Ton-Ziegel, Gauben u. Kaminverblechung Titanzinkblech   |
| Rinnen u. Fallrohre          | Titanzinkblech   |
| <b>- Treppen</b>             |  |
| KG – EG                      | Nicht feststellbar   |
| EG – DG                      | Nicht feststellbar   |
| <b>- Wandbehandlung</b>      |  |
| außen                        | Farbig abgetönte, mineralische Reibputzfläche auf Wärmedämm-Verbundsystem ( vermutlich 120 mm Dämmstärke )                         |
| innen                        | Nicht feststellbar   |
| <b>- Fenster</b>             | Kunststoff-Isolierglas-Sprossenfenster ( Sprossen innenliegend ) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen                                 |
| <b>- Sonnenschutz</b>        | Soweit erkennbar, kein außenliegender Sonnenschutz in Form von Rollläden oder Jalousien vorhanden                                  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>- Türen</b>               |   |
| Eingangstüren                | Soweit von außen erkennbar, Eingangstür EG Kunststoff-Füllungstür mit Gussglas-Lichtausschnitt, Eingangstür Kellergeschoss ebenfalls Kunststoff-Füllungstür mit Gussglasfüllung ( sog. Nebeneingangstür )   |
| Innentüren                   | Nicht feststellbar  |
| <b>- Fußböden</b>            | Nicht feststellbar  |
| <b>- Heizung</b>             |   |
| Zentrale Warmwasserbereitung | Nicht feststellbar ( vermutlich Öl-Zentralheizung )<br>Nicht feststellbar ( vermutlich zentral über Heizzentrale )  |
| Heizkörper                   | Nicht feststellbar  |
| Brennstoffbevorratung        | Nicht feststellbar  |
| <b>- Installation</b>        |   |
| Frischwasser                 | Nicht feststellbar  |
| Heizleitungen                | Nicht feststellbar  |
| Abwasser                     | Nicht feststellbar  |
| <b>- Sanitär</b>             |   |
| Kellergeschoss               | Nicht feststellbar  |
| Erdgeschoss                  | Nicht feststellbar ( vermutlich Bad/WC, sowie Küchenanschlüsse )  |
| Dachgeschoss                 | Nicht feststellbar ( vermutlich Bad )   |
| <b>- Elektro</b>             | Nicht feststellbar  |
| <b>- Besondere Bauteile</b>  |   |
| Gauben                       | Zwei Schleppgauben an Dachgeschoss- Nord- u. Südseite   |
| Äußerer Kellerabgang         | Wangenwand vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk bzw. Beton, Brüstung lackierte Stahlkonstruktion, Treppenlauf vermutlich Beton bzw. Werkstein-Blockstufen   |
| <b>- Wärmeschutz</b>         |   |
|                              | Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch der Energieeinsparverordnung 2014 oder 2016 ( EnEV 2014 bzw. EnEV 2016 ) entsprechend   |
|                              | Insgesamt vermutlich guter Wärmedämmstandard ( Fensterverglasung vermutlich dreifach, Außenwände vermutlich mit 120 mm Vollwärmeschutz versehen, Dach vermutlich Vollsparrendämmung + 60 mm Aufdachdämmung, Heizung selbst vermutlich mit Brennwerttechnik ausgestattet usw. )  |
|                              | Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar  |
|                              | Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt ( da die Zwangsversteigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich ) |

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich ( Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)

**- Schallschutz**

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar

Vermutlich mindestens DIN 4109 ( Schallschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend

**- Brandschutz**

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

Vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend

**- Nebengebäude**

Kurz-  
Baubeschreibung

**2) Garage 1**

Beton-/Stahlbeton Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk ( außen verputzt ), Zwischendecke vermutlich Holz-Balkendecke, Dach = Holz-Balkenlage auf Beton-Ringanker, Eindeckung Well-Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig), Rinne und Fallrohr verzinktes Stahlblech (gestrichen), Belichtung Garage Stahlfenster mit Einfachverglasung, 1 x lackiertes Stahlblech-Schwingtor, 1 x lackierte Stahlblechtür, Obergeschoss Holz-Lattentür usw.

**- Nebengebäude**

Kurz-  
Baubeschreibung

**3) Garage 2**

Beton-/Stahlbeton Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk ( außen verputzt ), Dach = Holz-Balkenlage auf Beton-Ringanker, Eindeckung Well-Eternitplatten ( vermutlich asbesthaltig), Rinne und Fallrohr verzinktes Stahlblech, Belichtung Garage Glasbausteine, 1 x lackiertes Stahlblech-Schwingtor, 2 x lackierte Stahlblechtür, usw.

**- Außenanlagen**

Bodenbefestigung

Freitreppe

Einfriedungen

Zufahrt zunächst Bitumen-Schwarzdecke, Hofbefestigung Beton-Verbundsteinpflaster

Vor Hauseingang sieben Steigungen ( soweit erkennbar Beton-Blockstufen auf Mauerwerksscheiben mit lackiertem Stahl-Staketengeländer )

Straßenseitig und entlang der Südgrenze Holz-Jägerzaun an verzinkten Stahlstützen auf Beton-Sockel, im Bereich der Zufahrt zweiflügeliges Holztor und einflügelige Holztür ( Jägerzaunoptik ) zwischen Stahlstützen, ansonsten Heckeneinfriedung bzw. einfacher Maschendrahtzaun an lackierten Stahlrohrstützen

Bepflanzung/Grünanlagen

Straßenseitig Rasen- bzw. Wiesenflächen mit Obstbaumbestand sowie im Hausbereich verschiedenen Blühpflanzen bzw. im Bereich Bachlauf Hecken, rückwärtiger Grundstücksbereich ebenfalls Blühpflanzen sowie Nutzgartenbereich

**- Belichtung u. Belüftung**

Allseitig belichteter Baukörper, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar, Gebäudestellung allerdings nicht ideal ( südliche Freifläche mit geringem Grenzabstand, Westseite zum Sport-/Spielplatz orientiert usw. )

**- Architektonische Baugestaltung**

Durchaus angenehmer Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, Baugestaltung und Materialauswahl zeitgemäß und weitestgehend zeitlos, Nebengebäude ( Garage 1 und Garage 2 ) mit typischen gestalterischen Merkmalen der 1970er Jahre

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

**- Definition**

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

**- Vorhandene Baumängel u. Bauschäden**

- 1) Wohnhaus
- 2) Garage 1
- 3) Garage 2

Von außen keine Mängel u. Schäden erkennbar  
Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig  
Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig

**- Tierischer Schädlingsbefall**

- 1) Wohnhaus
- 2) Garage 1
- 3) Garage 2

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

**- Pflanzlicher Schädlingsbefall**

- 1) Wohnhaus
- 2) Garage 1
- 3) Garage 2

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

**- Gesundheitsgefährdende  
Baustoffe**

- |             |   |
|-------------|---|
| 1) Wohnhaus | Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe ( z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben   |
| 2) Garage 1 | Dacheindeckung vermutlich asbesthaltige Faserzement- bzw. Eternit-Wellplatten ( Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten bzw. Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material signifikant ), ansonsten haben sich beim Ortstermin keine weiteren Verdachtsmomente auf gesundheitsschädliche oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien ( z.B. Blei, Formaldehyd usw. ) ergeben |
| 3) Garage 2 | wie vor   |

**- Bauunterhalt**

- |             |   |
|-------------|---|
| 1) Wohnhaus | Soweit von außen erkennbar bzw. beurteilbar, ca. ab 2017 durchgreifend und umfänglich modernisierter Baukörper ( insgesamt gepflegt wirkend ) |
| 2) Garage 1 | Soweit erkennbar, altersgemäßer Normalzustand ( seit dem Ursprungsbaujahr vermutlich keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt )     |
| 3) Garage 2 | wie vor   |

**6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Garagen/Nebengebäude mit Pultdach sowie um ein weiteres nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagen-/Nebengebäude mit flach bzw. minimal geneigtem Pultdach im Eußenheimer Gemeindeteil Bühler

Da eine Innenbesichtigung trotz drei anberaumter Ortstermine nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand sowie zum Ausstattungsstandard nicht möglich, insgesamt jedoch gepflegt wirkendes Anwesen ( Wohnhaus vermutlich ab ca. 2017 umfänglich saniert/modernisiert )

Grundsätzlich angenehme, durchaus idyllische, jedoch auch rel. stark ländlich geprägte Wohnlage. Zudem vermutlich zeitweise lärmbelastet, da unmittelbar angrenzend an öffentlichen Kinderspielplatz und Sportgelände

Standortvorteil dieser Immobilie ist die Nähe zur Kreisstadt Karlstadt ( ca. 12 km Entfernung ) sowie die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken bzw. innerhalb des Naturparkes Spessart

Gesamtes Anwesen vermutlich von der Antragsgegnerin selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit zwei Garagen-/Nebengebäuden

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

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

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

### **7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl**

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- oder 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 des Gutachterausschusses beim Landratsamt Main-Spessart ( Stand 31.12.2018 ) nennt für die Gemarkung Bühler einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 30.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land im Dorfgebiet ( Bodenrichtwertnummer 4 )

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

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

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

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Ende 2018 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden

### 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart ( für die Gemarkung Bühler ) mit 30.- €/m<sup>2</sup> ( ebf. ) ohne weitere Zu- u. Abschläge anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

#### **Bodenwert Fl. Nr. 179 ( zum 05.05.2021 ) demnach:**

|                                |   |                                  |
|--------------------------------|---|----------------------------------|
| Bodenwert lt. Richtwertkarte   | : | 30,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* ) |
| x                              | x |                                  |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch | : | 1 067,00 m <sup>2</sup>          |
| =                              | = |                                  |
| <b>Bodenwert ( ebf.* )</b>     |   | <b>: 32 010,00</b>               |

### 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Bodenwert Fl. Nr. 179 ( zum 05.05.2021 )</b> | <b>32 010.- € ( ebf. )</b> |
|---|----------------------------|

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

## 7.3 Sachwert

### 7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

#### **Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse**

| <b>Fl. Nr.</b> | <b>Gebäude</b> | <b>BGF ( m<sup>2</sup> )</b> | <b>sh. Seite</b> |
|----------------|----------------|------------------------------|------------------|
| 179            | 1) Wohnhaus    | 270 m <sup>2</sup>           | 22 u. 49         |
|                | 2) Garage 1    | 96 m <sup>2</sup>            | 22 u. 49         |
|                | 3) Garage 2    | 22 m <sup>2</sup>            | 22 u. 50         |

### 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> |
|---------|-------------|--------------------|--------|---|
| 179     | 1) Wohnhaus | 1.01               | mittel | 614.-                                     |
|         | 2) Garage 1 | 28.1-29 ( Anhang ) | -----  | 230.-                                     |
|         | 3) Garage 2 | 28.1-29 ( Anhang ) | -----  | 230.-                                     |

### 7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt. Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

| Fl. Nr. | Gebäude     | Baunebenkosten nach NHK 2000 | gewählte Baunebenkosten |
|---------|-------------|------------------------------|-------------------------|
| 179     | 1) Wohnhaus | 16 %                         | 16 %                    |
|         | 2) Garage 1 | 10 – 12 %                    | 10 %                    |
|         | 3) Garage 2 | 10 – 12 %                    | 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 ( ~ 3.100 ) | 0,91 – 1,05 | gewählt | 0,91        |
| Korrekturfaktor Marktlage ( gut )         | 0,90 – 1,00 | gewählt | 1,10        |
| <b>Gesamtkorrekturfaktor</b>              |             |         | <b>1,05</b> |

### 7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ( Mai 2021 ) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor ( Stand Februar 2021 ) ist dort mit 156,00 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass die Baupreise seit 2000 sich um 56,00 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $156,00 : 100 = 1,560$

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b> | <b>1,560</b> |
|--|--------------|

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

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1759, 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) Einfamilienhaus ( Massivbau ) | : 60 bis 100 Jahre | ( gewählt 80 Jahre ) |
| 2) Garage 1                      | : 50 bis 70 Jahre  | ( gewählt 60 Jahre ) |
| 3) Garage 2                      | : 50 bis 70 Jahre  | ( gewählt 60 Jahre ) |

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

|                                  |                         |               |
|----------------------------------|-------------------------|---------------|
| 1) Einfamilienhaus ( Massivbau ) | : 80 Jahre – 60 Jahre = | RND: 20 Jahre |
| 2) Garage 1                      | : 60 Jahre – 51 Jahre = | RND: 9 Jahre  |
| 3) Garage 2                      | : 60 Jahre – 46 Jahre = | RND: 14 Jahre |

- \*) 1961 als Ursprungsbaujahr angenommen
- \*\*) 1970 als Ursprungsbaujahr angenommen
- \*\*\*) 1975 als Ursprungsbaujahr angenommen

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

Wie bereits beschrieben, wurde das Wohnhaus ca. 1961 erbaut und im Jahre 2017 umfangreich saniert bzw. modernisiert, d.h. hier ist ein durchschnittliches, fiktives Baujahr im Verhältnis zur jeweiligen Baumasse ( verbleibende Grundsubstanz aus 1961 ca. 55 % der Gesamtbaumasse, Sanierung/Modernisierung aus 2000 ca. 45 % der Gesamtbaumasse ) zu ermitteln

Das fiktive Baujahr ergibt sich nun aus der Summe der Produkte der entsprechenden Baujahre mit dem rel. Anteil der zugehörigen Bauwerksmasse geteilt durch 100:

$$\{ ( 1961 \times 55 ) + ( 2017 \times 45 ) \} : 100 = \mathbf{rd. 1986 ( = fiktives Baujahr )}$$

Bei einem fiktiven Baujahr von 1986 wäre das Gebäude zum Stichtag also theoretisch/ fiktiv 35 Jahre alt

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann demnach wie folgt errechnet werden:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ( 80 Jahre ) – Gebäudealter ( 35 Jahre ) = wirtschaftliche Restnutzungsdauer ( 45 Jahre )

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus</b> | <b>45 Jahre ( bei GND 80 Jahre )</b> |
|--|--------------------------------------|

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage 1</b> | <b>9 Jahre ( bei GND 60 Jahre )</b> |
|--|-------------------------------------|

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Gewählte wirtschaftliche RND: 3) Garage 2</b> | <b>14 Jahre ( bei GND 60 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 Haubitzeneschützes ). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

| <b>Fl. Nr.</b> | <b>Gebäude</b> | <b>Alter tat.</b> | <b>Alter fikt.</b> | <b>GND tat.</b> | <b>GND fikt.</b> | <b>Divisor linear</b> |
|----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 179            | 1) Wohnhaus    | 60                | 35                 | -----           | 80               | 43,75 %               |
|                | 2) Garage 1    | 51                | -----              | 60              | -----            | 85,00 %               |
|                | 3) Garage 2    | 46                | -----              | 60              | -----            | 76,67 %               |

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

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

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

Nach üblicher Verkehrsauffassung wird entsprechend des Alters und der Art der Bauteile niemand von einer mangel- bzw. schadensfreien Situation ausgehen. Im vorliegenden Bewertungsfalle ist 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 erscheint die Immobilie gepflegt, bzw. sind von außen keine Mängel- u. Schäden erkennbar. Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen ( u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ) halte ich einen Sicherheitsabschlag von pauschal 10.000.- € für erforderlich

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Baumängel- u. Bauschäden demnach: 1) Wohnhaus</b> | <b>10.000.- €</b> |
|--|-------------------|

**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 1791, Randnummer 33 )

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

### **7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

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

| <i><b>Fl. Nr.</b></i>    | <i><b>Besonderes Bauteil</b></i>             | <i><b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b></i> |
|--------------------------|--|--|
| 179                      | - 2 x Schleppgaube<br>- Äußerer Kellerabgang | 5 000.-<br>1 000.-                           |
| <b>Zeitwert zusammen</b> |  | <b>6 000.-</b>                               |

### **7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen**

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

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

### **7.3.13 Mehrwertsteuer**

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

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

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

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle

Im Verkehrswert ist die MwSt. rechnerisch nicht enthalten. Sie ist auch nicht aus dem Kaufpreis abzugsfähig

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

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

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

|  |                              |                |                    |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|
| <b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 ) | m <sup>2</sup> | 270 m <sup>2</sup> |
| x  |                              |                |                    |
| <b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>                                      | ( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32 ) | €              | 614.-              |
| =  |                              |                |                    |
| <b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>                                     |                              | €              | 165 780.-          |
| x  |                              |                |                    |
| <b>Korrekturfaktor</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 ) |                | 1,05               |
| =  |                              |                |                    |
| <b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>                                    |                              | €              | 174 069.-          |
| +  |                              |                |                    |
| <b>Baunebenkosten ( 16 % aus 174 069.- )</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32 ) | €              | 27 851.-           |
| =  |                              |                |                    |
| <b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>                           |                              | €              | 201 920.-          |
| x  |                              |                |                    |
| <b>Baupreisindex</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33 ) |                | 1,560              |
| =  |                              |                |                    |
| <b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>                                       |                              | €              | 314 995.-          |
| -  |                              |                |                    |
| <b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 34 ) | €              | 10 000.-           |
| =  |                              |                |                    |
| <b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b> |                              | €              | 304 995.-          |
| -  |                              |                |                    |
| <b>Wertminderung wegen Alters ( 43,75 % aus 304 995.- )</b>                                    | ( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34 ) | €              | 133 435.-          |
| =  |                              |                |                    |
| <b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>  |                              | €              | 171 560.-          |

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 171 560.- : 702 m<sup>3</sup> = 244.-

#### 7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage 1

|  |                              |                |                   |
|--|------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 ) | m <sup>2</sup> | 96 m <sup>2</sup> |
| x  |                              |                |                   |
| <b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>                                      | ( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32 ) | €              | 230.-             |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>                                     |                              | €              | 22 080.-          |
| x  |                              |                |                   |
| <b>Korrekturfaktor</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 ) |                | 1,05              |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>                                    |                              | €              | 23 184.-          |
| +  |                              |                |                   |
| <b>Baunebenkosten ( 10 % aus 23 184.- )</b>  | ( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32 ) | €              | 2 318.-           |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>                           |                              | €              | 25 502.-          |
| x  |                              |                |                   |
| <b>Baupreisindex</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33 ) |                | 1,560             |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>                                       |                              | €              | 39 783.-          |
| -  |                              |                |                   |
| <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> |                              | €              | 39 783.-          |
| -  |                              |                |                   |
| <b>Wertminderung wegen Alters ( 85,00 % aus 39 783.- )</b>                                     | ( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34 ) | €              | 33 816.-          |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>  |                              | €              | 5 967.-           |

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 5 967.- : 214 m<sup>3</sup> = 28.-

### 7.4.3 Sachwertberechnung: 3) Garage 2

|  |                              |                |                   |
|--|------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 ) | m <sup>2</sup> | 22 m <sup>2</sup> |
| x  |                              |                |                   |
| <b>Objekt- u. ausstattungsbezog-<br/>nem Quadratmeterpreis</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32 ) | €              | 230.-             |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten des<br/>Gebäudes vor Korrektur</b>   |                              | €              | 5 060.-           |
| x  |                              |                |                   |
| <b>Korrekturfaktor</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 ) |                | 1,05              |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten des<br/>Gebäudes nach Korrektur</b>  |                              | €              | 5 313.-           |
| +  |                              |                |                   |
| <b>Baunebenkosten<br/>( 10 % aus 5 313.- )</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32 ) | €              | 531.-             |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten nach<br/>Korrektur, inkl. Bauneben-<br/>kosten</b>                           |                              | €              | 5 844.-           |
| x  |                              |                |                   |
| <b>Baupreisindex</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33 ) |                | 1,560             |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Berichtigte Normalherstellungs-<br/>kosten zum Stichtag</b>   |                              | €              | 9 117.-           |
| -  |                              |                |                   |
| <b>Wertminderung wegen baulicher<br/>Mängel u. Schäden</b>   | ( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 34 ) | €              | -----             |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Berichtigte Normalherstellungs-<br/>kosten zum Stichtag abzüglich<br/>baulicher Mängel u. Schäden</b> |                              | €              | 9 117.-           |
| -  |                              |                |                   |
| <b>Wertminderung wegen Alters<br/>( 76,67 % aus 9 117.- )</b>  | ( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34 ) | €              | 7 036.-           |
| =  |                              |                |                   |
| <b>Berichtigte Normalherstellungs-<br/>kosten zum Stichtag abzüglich<br/>Wertminderung wegen Alters</b>  |                              | €              | 2 081.-           |

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 2 018.- : 54 m<sup>3</sup> = 39.-

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

pauschal geschätzt

|   |   |         |   |   |                |
|---|---|---------|---|---|----------------|
| - Entwässerungseinrichtungen                | € | 1 500.- | } | entspricht rd. 5,01 % des<br>Gebäude-Sachwertes |                |
| - Versorgungseinrichtungen ( W, E, T usw. ) | € | 2 500.- |   |   |                |
| - Bodenbefestigungen/Terrassen              | € | 2 500.- |   |   |                |
| - Stützwände/Einfassungen                   | € | 500.-   |   |   |                |
| - Einfriedungen/Freitreppen                 | € | 2 000.- |   |   |                |
| - Sonstiges                                 | € |         |   |   |                |
| <b>zusammen</b>                             |   |         | ↓ | €   | <b>9 000.-</b> |

|  |   |         |
|--|---|---------|
| <b>Wert des Zubehörs</b><br>( Zeitwert zum Stichtag )  | € | -----   |
| <b>Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile</b><br>( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11 | € | 6 000.- |
| <b>Wert der sonstigen Anlagen</b>  | € | -----   |

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 31 ) € 32 010.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

1) Einfamilienhaus ( sh. Seite 36 Pkt. 7.4.1 ) € 171 560.-

2) Garage 1 ( sh. Seite 37 Pkt. 7.4.2 ) € 5 967.-

3) Garage 2 ( sh. Seite 38 Pkt. 7.4.3 ) € 2 081.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 36 ) € 9 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € 6 000.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 194 608.-

**Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes** € **226 618.-**

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| <b>Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g</b> | € | <b>227 000.-</b> |
|---|---|------------------|

**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. 179 demnach ( zum 05.05.2021 )**

**: 32 010.- €**

### 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 auf dem Grundstück vorhandene Garagen-/Nebengebäude 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 Anwesen ist von der Antragsgegnerin genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich 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

Für vergleichbare Wohnimmobilien ( Wohnungsgröße über 80 Quadratmeter, fiktives Baujahr zwischen 1985 und 1992 und gute Ausstattung ) werden Mieten zwischen 5,00 und 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 umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten usw. ). Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau ( zuzüglich der genannten 5 % ) für angemessen. Quadratmetermiete demnach:  $5,25 + 5\% = \sim 5,50 \text{ €/m}^2$

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

Für die Garagenstellplätze in den Nebengebäuden sind pauschal 30.- € je Stellplatz u. Monat ortsüblich

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

#### 1) Wohnhaus

| Mieteinheit                        | Wohn-/Nutzfläche<br>m <sup>2</sup> | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete |                 |                 |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    |                                    | je m <sup>2</sup> ( € )               | monatlich ( € ) | jährlich ( € )  |
| Wohnung EG u. DG                   | 118 m <sup>2</sup>                 | 5,50                                  | 649,00          | 7 788,00        |
| <b>Summe ( R o h e r t r a g )</b> |                                    |                                       | <b>649,00</b>   | <b>7 788,00</b> |
| <b>Rohrertrag gerundet</b>         |                                    |                                       |                 | <b>7 788,00</b> |

**2) Garage 1**

| Mieteinheit  | Wohn-/Nutzfläche<br>m <sup>2</sup> | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete |                 |                                |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
|  |                                    | je m <sup>2</sup> ( € )               | monatlich ( € ) | jährlich ( € )                 |
| Garage 1   | -----                              | pauschal                              | 30,00           | 360,00                         |
| <b>Summe ( R o h e r t r a g )</b><br><b>Roherttrag gerundet</b> |                                    |                                       | <b>30,00</b>    | <b>360,00</b><br><b>360,00</b> |

**3) Garage 2**

| Mieteinheit  | Wohn-/Nutzfläche<br>m <sup>2</sup> | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete |                 |                                |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
|  |                                    | je m <sup>2</sup> ( € )               | monatlich ( € ) | jährlich ( € )                 |
| Garage 2   | -----                              | pauschal                              | 30,00           | 360,00                         |
| <b>Summe ( R o h e r t r a g )</b><br><b>Roherttrag gerundet</b> |                                    |                                       | <b>30,00</b>    | <b>360,00</b><br><b>360,00</b> |

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

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

**- Abschreibung**

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

**- Verwaltungskosten**

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

**- Instandhaltungskosten**

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

**- Mietausfallwagnis**

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

**7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten**

**Auswahl der Abschreibung:**

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Wohnhaus : 3,83 %
- 2) Garage 1 : 10,81 %
- 3) Garage 2 : 10,81 %

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Gewählte Verwaltungskosten: 1) Wohnhaus</b> | <b>3 % des Rohertrages</b> |
|--|----------------------------|

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Gewählte Verwaltungskosten: 2) Garage 1</b> | <b>4 % des Rohertrages</b> |
|--|----------------------------|

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Gewählte Verwaltungskosten: 3) Garage 2</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 8 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 14,92 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,36 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 88,23 € ( inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Wohnhaus : 20,55 %
- 2) Garage 1 : 24,51 %
- 3) Garage 2 : 24,51 %

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Gewählte Instandhaltungskosten: 1) Wohnhaus</b> | <b>14 % des Rohertrages</b> |
|--|-----------------------------|

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Gewählte Instandhaltungskosten: 2) Garage 1</b> | <b>16 % des Rohertrages</b> |
|--|-----------------------------|

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Gewählte Instandhaltungskosten: 3) Garage 2</b> | <b>16 % des Rohertrages</b> |
|--|-----------------------------|

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

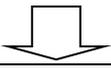
Die Fachliteratur ( Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117 ) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 170.- € jährlich angespart

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

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits 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: 1), 2) u. 3)</b>                          | <b>3 % des Rohertrages</b>         |
|  |                                    |
| <b>Gesamt-BWK demnach: 1) Wohnhaus</b>  | <b>( 3 % + 14 % + 3 % ) = 20 %</b> |
| <b>Gesamt-BWK demnach: 2) Garage 1</b>  | <b>( 4 % + 16 % + 3 % ) = 23 %</b> |
| <b>Gesamt-BWK demnach: 3) Garage 2</b>  | <b>( 4 % + 16 % + 3 % ) = 23 %</b> |

### 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

### 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

#### Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau abzüglich 0,50 % für sachgerecht bzw. angemessen ( u.a. wegen des historisch niedrigen Kapitalmarktzinssatzes, der generell hohen Nachfrage nach Immobilien und der zunehmenden Kapitalflucht in Sachwerte )

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b> | <b>2,00 %</b> |
|---|---------------|

### 7.5.10 Relativer Grundstücksanteil

Da im vorliegenden Bewertungsfalle die Berechnungsparameter der einzelnen Gebäude differieren, ist es erforderlich den Ertragswert in mehreren Rechenschritten zu ermitteln. Für die Verzinsung des Bodenwertes u. um kein verzerrtes Ergebnis zu erhalten, ist es deshalb erforderlich, das Grundstück bzw. den Bodenwert ( fiktiv ) gemäß dem Verhältnis der jeweils aufstehenden Gebäudesubstanz ( deren Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten usw. differiert ) aufzuteilen. Zur Aufteilung bediene ich mich hierbei der Brutto-Grundfläche des jeweiligen Gebäudeabschnittes

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Gesamt BGF                       | : 388 m <sup>2</sup> ( sh. Anlage ) = 100 %       |
| BGF 1) Wohnhaus ( RND 45 Jahre ) | : 270 m <sup>2</sup> ( sh. Anlage ) = <b>69 %</b> |
| BGF 2) Garage 1 ( RND 9 Jahre )  | : 96 m <sup>2</sup> ( sh. Anlage ) = <b>25 %</b>  |
| BGF 3) Garage 2 ( RND 14 Jahre ) | : 22 m <sup>2</sup> ( sh. Anlage ) = <b>6 %</b>   |

Der fiktive Bodenwertanteil kann demnach wie folgt berechnet werden:

|                              |                   |                     |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1) Wohnhaus ( RND 45 Jahre ) | : 32 010.- x 69 % | = <b>22 087.- €</b> |
| 2) Garage 1 ( RND 9 Jahre )  | : 32 010.- x 25 % | = <b>8 002.- €</b>  |
| 3) Garage 2 ( RND 14 Jahre ) | : 32 010.- x 6 %  | = <b>1 921.- €</b>  |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Relativer Bodenwertanteil 1) Wohnhaus</b> | <b>: 22 087.- €</b> |
|--|---------------------|

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Relativer Bodenwertanteil 2) Garage 1</b> | <b>: 8 002.- €</b> |
|--|--------------------|

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Relativer Bodenwertanteil 3) Garage 2</b> | <b>: 1 921.- €</b> |
|--|--------------------|

### 7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 33 Pkt. 7.3.7

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus</b> | <b>45 Jahre</b> |
|--|-----------------|

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage 1</b> | <b>9 Jahre</b> |
|--|----------------|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Gewählte wirtschaftliche RND: 3) Garage 2</b> | <b>14 Jahre</b> |
|--|-----------------|

### 7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages

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

### 7.5.13 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 45 J. RND u. 2,00 % LZ: 1) Wohnhaus</b> | <b>29,49</b> |
|--|--------------|

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Vervielfältiger bei 9 J. RND u. 2,00 % LZ: 2) Garage 1</b> | <b>8,16</b> |
|---|-------------|

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Vervielfältiger bei 14 J. RND u. 2,00 % LZ: 3) Garage 2</b> | <b>12,11</b> |
|--|--------------|

#### 7.5.14 Baumängel u. Bauschäden

Mängel u. Schäden, sh. Seite 34 Pkt. 7.3.9

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Baumängel u. Bauschäden: 1) Wohnhaus</b> | <b>10 000.-</b> |
|---|-----------------|

#### 7.6 Ertragswertberechnung

|    |  |                              |     |                  |
|----|--|------------------------------|-----|------------------|
| 1) | <b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>                            | sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 40 )  | €   | 7 788.-          |
|    | -  |                              |     |                  |
|    | <b>Bewirtschaftungskosten</b><br>( 20 % aus 7 788.- )        | sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 43 )  | € - | 1 558.-          |
|    | =  |                              |     |                  |
|    | <b>Jahresreinertrag</b>                                      | sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 43 )  | € = | 6 230.-          |
|    | -  |                              |     |                  |
|    | <b>Verz. des Bodenwertanteils</b><br>( 2,00 % aus 22 087.- ) | sh. Pkt. 7.5.9 u. 7.5.10     | € - | 442.-            |
|    | =  |                              |     |                  |
|    | <b>Barwert des Jahresreinertrages</b>                        | sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 44 ) | € = | 5 788.-          |
|    | x  |                              |     |                  |
|    | <b>Rentenbarwertfaktor</b>                                   | sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 44 ) | x   | 29,49            |
|    | =  |                              |     |                  |
|    | <b>Gebäudeertragswert</b>                                    |                              | € = | 170 688.-        |
|    | -  |                              |     |                  |
|    | <b>Mängel u. Schäden</b>                                     | sh. Pkt. 7.5.14 ( Seite 45 ) | € - | 10 000.-         |
|    | +  |                              |     |                  |
|    | <b>Bodenwertanteil 1)</b>                                    | sh. Pkt. 7.5.10 ( Seite 44 ) | € + | 22 087.-         |
|    | =  |                              |     |                  |
|    | <b>Rechnerischer Ertragswert</b>                             | 1) Wohnhaus                  | € = | <b>182 775.-</b> |
|    |  | +                            |     |                  |
| 2) | <b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>                            | sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 41 )  | €   | 360.-            |
|    | -  |                              |     |                  |
|    | <b>Bewirtschaftungskosten</b><br>( 23 % aus 360.- )          | sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 43 )  | € - | 83.-             |
|    | =  |                              |     |                  |
|    | <b>Jahresreinertrag</b>                                      | sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 43 )  | € = | 277.-            |
|    | -  |                              |     |                  |
|    | <b>Verz. des Bodenwertanteils</b><br>( 2,00 % aus 8 022.- )  | sh. Pkt. 7.5.9 u. 7.5.10     | € - | 160.-            |
|    | =  |                              |     |                  |
|    | <b>Barwert des Jahresreinertrages</b>                        | sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 44 ) | € = | 117.-            |
|    | x  |                              |     |                  |
|    | <b>Rentenbarwertfaktor</b>                                   | sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 44 ) | x   | 8,16             |
|    | =  |                              |     |                  |
|    | <b>Gebäudeertragswert</b>                                    |                              | € = | 955.-            |
|    | -  |                              |     |                  |
|    | <b>Mängel u. Schäden</b>                                     | sh. Pkt. 7.5.14 ( Seite 45 ) | € - | -----            |
|    | +  |                              |     |                  |
|    | <b>Bodenwertanteil 2)</b>                                    | sh. Pkt. 7.5.10 ( Seite 44 ) | € + | 8 002.-          |
|    | =  |                              |     |                  |
|    | <b>Rechnerischer Ertragswert</b>                             | 2) Garage 1                  | € = | <b>8 957.-</b>   |

|    |   |                              |   |                  |
|----|---|------------------------------|---|------------------|
|    |   | +                            |   |                  |
| 3) | <b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>                           | sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 41 )  | € | 360.-            |
|    | -   |                              |   |                  |
|    | <b>Bewirtschaftungskosten</b><br>( 23 % aus 360.- )         | sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 43 )  | € | - 83.-           |
|    | =   |                              |   |                  |
|    | <b>Jahresreinertrag</b>                                     | sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 43 )  | € | = 277.-          |
|    | -   |                              |   |                  |
|    | <b>Verz. des Bodenwertanteils</b><br>( 2,00 % aus 1 921.- ) | sh. Pkt. 7.5.9 u. 7.5.10     | € | - 38.-           |
|    | =   |                              |   |                  |
|    | <b>Barwert des Jahresreinertrages</b>                       | sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 44 ) | € | = 239.-          |
|    | x   |                              |   |                  |
|    | <b>Rentenbarwertfaktor</b>                                  | sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 44 ) | x | 12,11            |
|    | =   |                              |   |                  |
|    | <b>Gebäudeertragswert</b>                                   |                              | € | = 2 894.-        |
|    | -   |                              |   |                  |
|    | <b>Mängel u. Schäden</b>                                    | sh. Pkt. 7.5.14 ( Seite 45 ) | € | - -----          |
|    | +   |                              |   |                  |
|    | <b>Bodenwertanteil 3)</b>                                   | sh. Pkt. 7.5.10 ( Seite 44 ) | € | + 1 921.-        |
|    | =   |                              |   |                  |
|    | <b>Rechnerischer Ertragswert</b>                            | 3) Garage 2                  | € | = 4 815.-        |
|    | <b>Rechnerischer Ertragswert 1) + 2) + 3)</b>               |                              | € | = 196 547.-      |
|    | <b>Ertragswert gerundet</b>                                 |                              | € | <b>197 000.-</b> |

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von  
( 197 000.- : 8 508.- ) 23,15

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von  
( 197 000.- : 118.- ) 1 669.-

## 8.0 Verkehrswert

### 8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

|                                  |                                     |                      |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Rechnerischer Sachwert</b>    | <b>Fl. Nr. 179 ( sh. Seite 39 )</b> | <b>: 227 000.- €</b> |
| <b>Rechnerischer Ertragswert</b> | <b>Fl. Nr. 179 ( sh. Seite 46 )</b> | <b>: 197 000.- €</b> |

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 36 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

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

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt, im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert

### 8.4 Marktanpassung

Wegen der derzeit günstigen Marktlage, des historisch niedrigen Kapitalmarktzinssatzes, der generell hohen Immobiliennachfrage, der zunehmenden Kapitalflucht in Sachwerte sowie des guten Eindruckes den das Anwesen vermittelt, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungszuschlag von 20 % für erforderlich

Verkehrswert Fl. Nr. 179 demnach: 227.000.- € x 1,20 = 272.400.- €/rd. **272.000.- €**

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 05.05.2021 ) ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Bühler, Fl. Nr. 179 272 000.- €**

*( in Worten: zweihundertzweiundsiebzigttausend 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, 18.05.2021

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

Einheit: 1) Wohnhaus

| Bezeichnung der Wohnung<br>( Geschoss, Lage, Hs.-Nr.<br>Raumbezeichnung ) | Grundfläche<br>nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne<br>Abzugsflächen ) |   |          | Abzugsfläche<br>nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4<br>WoFIV |   |      | Ermittelte Grundfläche<br>Differenz zwischen<br>Grundfläche und<br>Abzugsfläche<br>m <sup>2</sup> |
|---|---|---|----------|--|---|------|---|
|   | m   | x | m        | m  | x | m    |   |
| <u>Erdgeschoss:</u>   |   |   |          |  |   |      |   |
| Flur/Treppe   | 1,00  | x | 4,35     |  |   |      | 4,35  |
|   | + 1,00  | x | 1,20     |  |   |      | 1,20  |
|   | + 1,58  | x | 1,20     |  |   |      | 1,90  |
| Bad/WC  | 1,35  | x | 3,00     |  |   |      | 4,05  |
| Schlafzimmer  | 3,35  | x | 4,35     |  |   |      | 14,57   |
| Wohnzimmer  | 4,61  | x | 3,81     |  |   |      | 17,56   |
| Wohnküche   | 4,665   | x | 3,81     | 0,915  | x | 2,00 | 15,94   |
| Speisekammer  | 0,80  | x | 1,885    |  |   |      | 1,51  |
| <u>Dachgeschoss:</u>  |   |   |          |  |   |      |   |
| Flur  | 3,80  | x | 1,40     |  |   |      | 5,32  |
|   | + 1,00  | x | 3,115    |  |   |      | 3,12  |
| WC/Bad  | + 1,35  | x | 3,00     |  |   |      | 4,05  |
| Zimmer 1  | 2,56  | x | 1,00 x ½ |  |   |      | 1,28  |
|   | + 2,56  | x | 2,70     |  |   |      | 6,91  |
| Zimmer 2  | 3,70  | x | 1,00 x ½ |  |   |      | 1,85  |
|   | + 3,70  | x | 2,70     |  |   |      | 9,99  |
| Zimmer 3  | 3,50  | x | 1,00 x ½ |  |   |      | 1,75  |
|   | + 4,61  | x | 2,20     |  |   |      | 10,14   |
|   | + 1,11  | x | 1,50     |  |   |      | 1,67  |
| Zimmer 4  | 2,50  | x | 1,00 x ½ |  |   |      | 1,25  |
|   | + 4,665   | x | 2,20     |  |   |      | 10,26   |
|   | + 2,165   | x | 1,50     |  |   |      | 3,25  |
| <b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>                                    |   |   |          |  |   |      | <b>121,92</b>   |
| <b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>                                    |   |   |          |  |   |      |   |
| ( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )                                       |   |   |          |  |   |      | 3,66  |
| <b>Anrechenbare Wohnfläche</b>  |   |   |          |  |   |      | <b>118,26</b>   |
| <b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>   |   |   |          |  |   |      | <b>118,00</b>   |

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

| Gebäude: 1) Wohnhaus ( Kellergeschoss )          |      |   |      |  |                       |                      |                      |
|--|------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung                                  | m    | x | m    | Nutzfläche   |                       | VF<br>m <sup>2</sup> | TF<br>m <sup>2</sup> |
|  |      |   |      | HNF<br>m <sup>2</sup>                              | NNF<br>m <sup>2</sup> |                      |                      |
| Treppenraum                                      | 3,47 | x | 4,35 |  |                       | 15,09                | 9,66                 |
| Heizraum ?                                       | 2,22 | x | 4,35 |  |                       |                      |                      |
| Kellerraum 1                                     | 4,55 | x | 3,81 |  | 17,34                 |                      |                      |
| Kellerraum 2                                     | 4,61 | x | 3,81 |  | 17,56                 |                      |                      |
| Kellerraum 3                                     | 3,23 | x | 4,35 |  | 14,05                 |                      |                      |
| <b>Summe</b>                                     |      |   |      |  | <b>48,95</b>          | <b>15,09</b>         | <b>9,66</b>          |
| <b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b> |      |   |      | <b>73,70 m<sup>2</sup>/rd. 74,00 m<sup>2</sup></b> |                       |                      |                      |

| <b>Gebäude: 2) Garage 1 ( Erdgeschoss )</b>      |       |   |      |  |                       |                      |                      |
|--|-------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung                                  | m     | x | m    | Nutzfläche   |                       | VF<br>m <sup>2</sup> | TF<br>m <sup>2</sup> |
|  |       |   |      | HNF<br>m <sup>2</sup>                              | NNF<br>m <sup>2</sup> |                      |                      |
| Garage   | 3,01  | x | 5,52 |  | 16,62                 |                      |                      |
| Holzlege   | 4,335 | x | 5,52 |  | 23,93                 |                      |                      |
| <b>Summe</b>                                     |       |   |      |  | <b>40,55</b>          |                      |                      |
| <b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b> |       |   |      | <b>40,55 m<sup>2</sup>/rd. 41,00 m<sup>2</sup></b> |                       |                      |                      |

| <b>Gebäude: 3) Garage 2 ( Erdgeschoss )</b>      |      |   |      |  |                       |                      |                      |
|--|------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung                                  | m    | x | m    | Nutzfläche   |                       | VF<br>m <sup>2</sup> | TF<br>m <sup>2</sup> |
|  |      |   |      | HNF<br>m <sup>2</sup>                              | NNF<br>m <sup>2</sup> |                      |                      |
| Garage   | 4,76 | x | 2,52 |  | 12,00                 |                      |                      |
| Holzlege   | 2,01 | x | 2,52 |  | 5,07                  |                      |                      |
| <b>Summe</b>                                     |      |   |      |  | <b>17,07</b>          |                      |                      |
| <b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b> |      |   |      | <b>17,07 m<sup>2</sup>/rd. 17,00 m<sup>2</sup></b> |                       |                      |                      |

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

| <b>Gebäude: 1) Wohnhaus</b>             |      |   |       |  |                      |                        |                        |                      |
|---|------|---|-------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil                             | m    | x | m     | Grundrissebene                                       |                      |                        |                        |                      |
|   |      |   |       | KG/UG<br>m <sup>2</sup>                              | EG<br>m <sup>2</sup> | 1.OG<br>m <sup>2</sup> | 2.OG<br>m <sup>2</sup> | DG<br>m <sup>2</sup> |
| Kellergeschoss                          | 9,00 | x | 10,00 | 90,00  |                      |                        |                        |                      |
| Erdgeschoss                             | 9,00 | x | 10,00 |  | 90,00                |                        |                        |                      |
| Dachgeschoss                            | 9,00 | x | 10,00 |  |                      |                        |                        | 90,00                |
| <b>Summe</b>                            |      |   |       | <b>90,00</b>   | <b>90,00</b>         |                        |                        | <b>90,00</b>         |
| <b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b> |      |   |       | <b>270,00 m<sup>2</sup>/rd. 270,00 m<sup>2</sup></b> |                      |                        |                        |                      |

| <b>Gebäude: 2) Garage 1</b>             |      |   |      |  |                      |                        |                        |                      |
|---|------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil                             | m    | x | m    | Grundrissebene                                     |                      |                        |                        |                      |
|   |      |   |      | KG/UG<br>m <sup>2</sup>                            | EG<br>m <sup>2</sup> | 1.OG<br>m <sup>2</sup> | 2.OG<br>m <sup>2</sup> | DG<br>m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss                             | 8,00 | x | 6,00 |  | 48,00                |                        |                        |                      |
| Obergeschoss                            | 8,00 | x | 6,00 |  |                      | 48,00                  |                        |                      |
| <b>Summe</b>                            |      |   |      |  | <b>48,00</b>         | <b>48,00</b>           |                        |                      |
| <b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b> |      |   |      | <b>96,00 m<sup>2</sup>/rd. 96,00 m<sup>2</sup></b> |                      |                        |                        |                      |

| Gebäude: 3) Garage 2                    |      |   |      |  |                      |                        |                        |                      |
|---|------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil                             | m    | x | m    | Grundrissebene                                     |                      |                        |                        |                      |
|   |      |   |      | KG/UG<br>m <sup>2</sup>                            | EG<br>m <sup>2</sup> | 1.OG<br>m <sup>2</sup> | 2.OG<br>m <sup>2</sup> | DG<br>m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss                             | 7,49 | x | 3,00 |  | 22,47                |                        |                        |                      |
| <b>Summe</b>                            |      |   |      |  | <b>22,47</b>         |                        |                        |                      |
| <b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b> |      |   |      | <b>22,47 m<sup>2</sup>/rd. 22,00 m<sup>2</sup></b> |                      |                        |                        |                      |

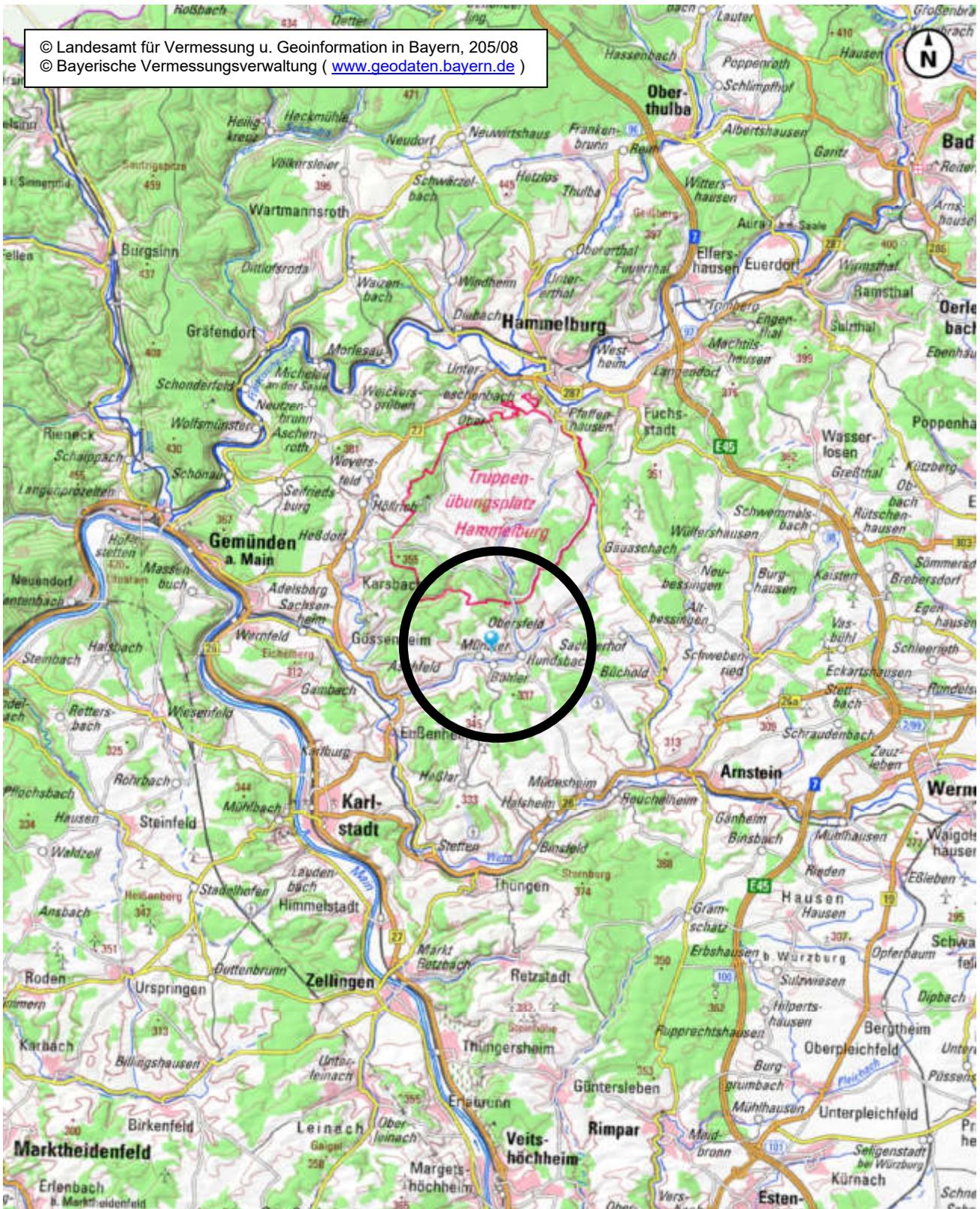
#### 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes ( nach DIN 277/2005 )

| Gebäude: 1) Wohnhaus                   |            |   |             |   |           |                       |          |        |
|--|------------|---|-------------|---|-----------|-----------------------|----------|--------|
| Gebäudeteil                            | Länge<br>m | x | Breite<br>m | x | Höhe<br>m | BRI<br>m <sup>3</sup> |          |        |
| Kellergeschoss                         | 9,00       | x | 10,00       | x | 2,30      | 207,00                |          |        |
| Erdgeschoss                            | 9,00       | x | 10,00       | x | 2,75      | 247,50                |          |        |
| Dachgeschoss                           | 9,00       | x | 10,00       | x | 0,25      | 22,50                 |          |        |
|  | +          |   | 9,00        | x | 10,00     | x                     | 5,00 x ½ | 225,00 |
| <b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b> |            |   |             |   |           | <b>702,00</b>         |          |        |
| <b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>      |            |   |             |   |           | <b>702,00</b>         |          |        |

| Gebäude: 2) Garage 1                   |            |   |             |   |           |                       |
|--|------------|---|-------------|---|-----------|-----------------------|
| Gebäudeteil                            | Länge<br>m | x | Breite<br>m | x | Höhe<br>m | BRI<br>m <sup>3</sup> |
| Erdgeschoss                            | 8,00       | x | 6,00        | x | 2,60      | 124,80                |
| Obergeschoss                           | 8,00       | x | 6,00        | x | 1,30      | 62,40                 |
| Dachgeschoss                           | 8,00       | x | 6,00        | x | 1,10 x ½  | 26,40                 |
| <b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b> |            |   |             |   |           | <b>213,60</b>         |
| <b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>      |            |   |             |   |           | <b>214,00</b>         |

| Gebäude: 3) Garage 2                   |            |   |             |   |           |                       |
|--|------------|---|-------------|---|-----------|-----------------------|
| Gebäudeteil                            | Länge<br>m | x | Breite<br>m | x | Höhe<br>m | BRI<br>m <sup>3</sup> |
| Erdgeschoss                            | 7,49       | x | 3,00        | x | 2,30      | 51,68                 |
| Dachgeschoss                           | 7,49       | x | 3,00        | x | 0,20 x ½  | 2,25                  |
| <b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b> |            |   |             |   |           | <b>53,93</b>          |
| <b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>      |            |   |             |   |           | <b>54,00</b>          |

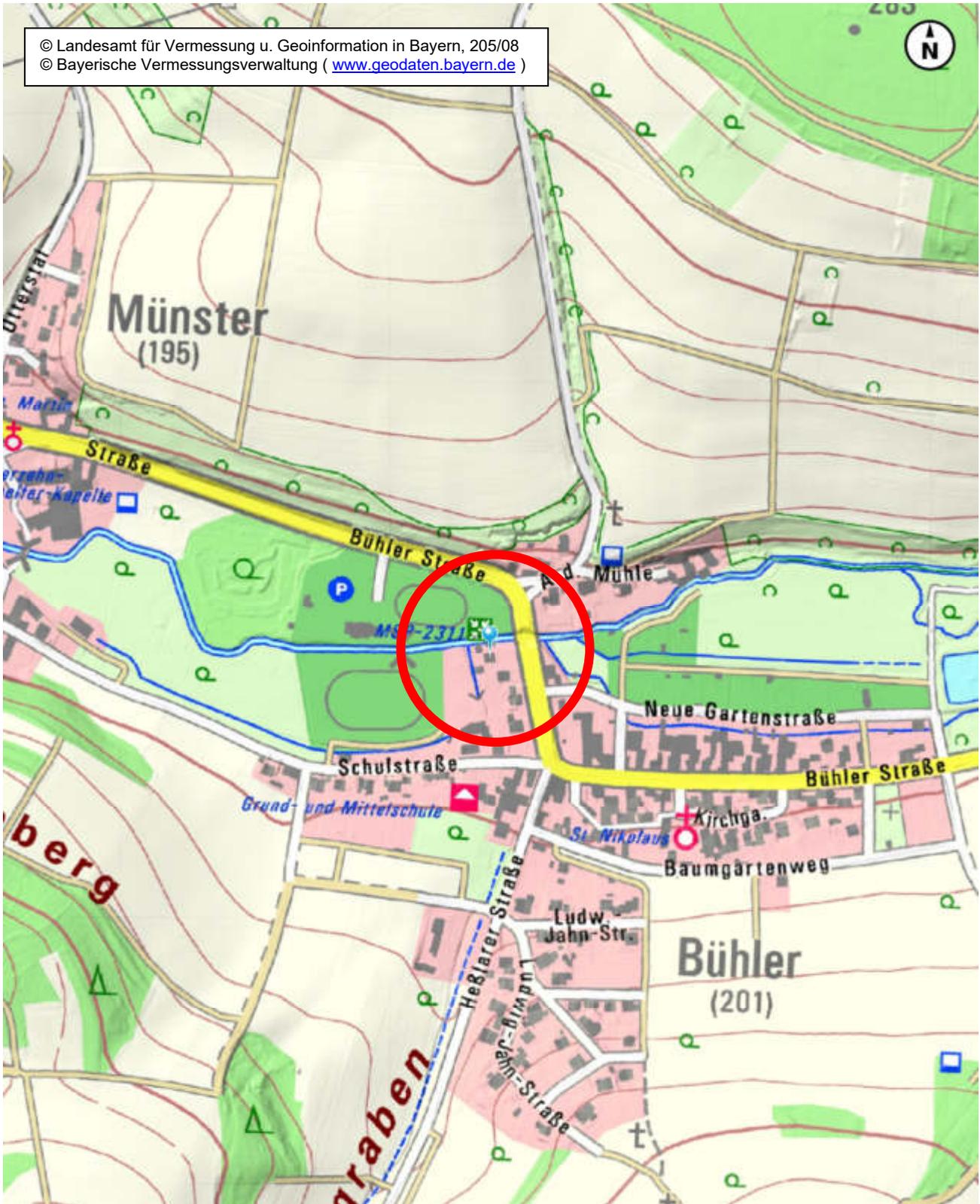
## 9.5 Straßenkarte



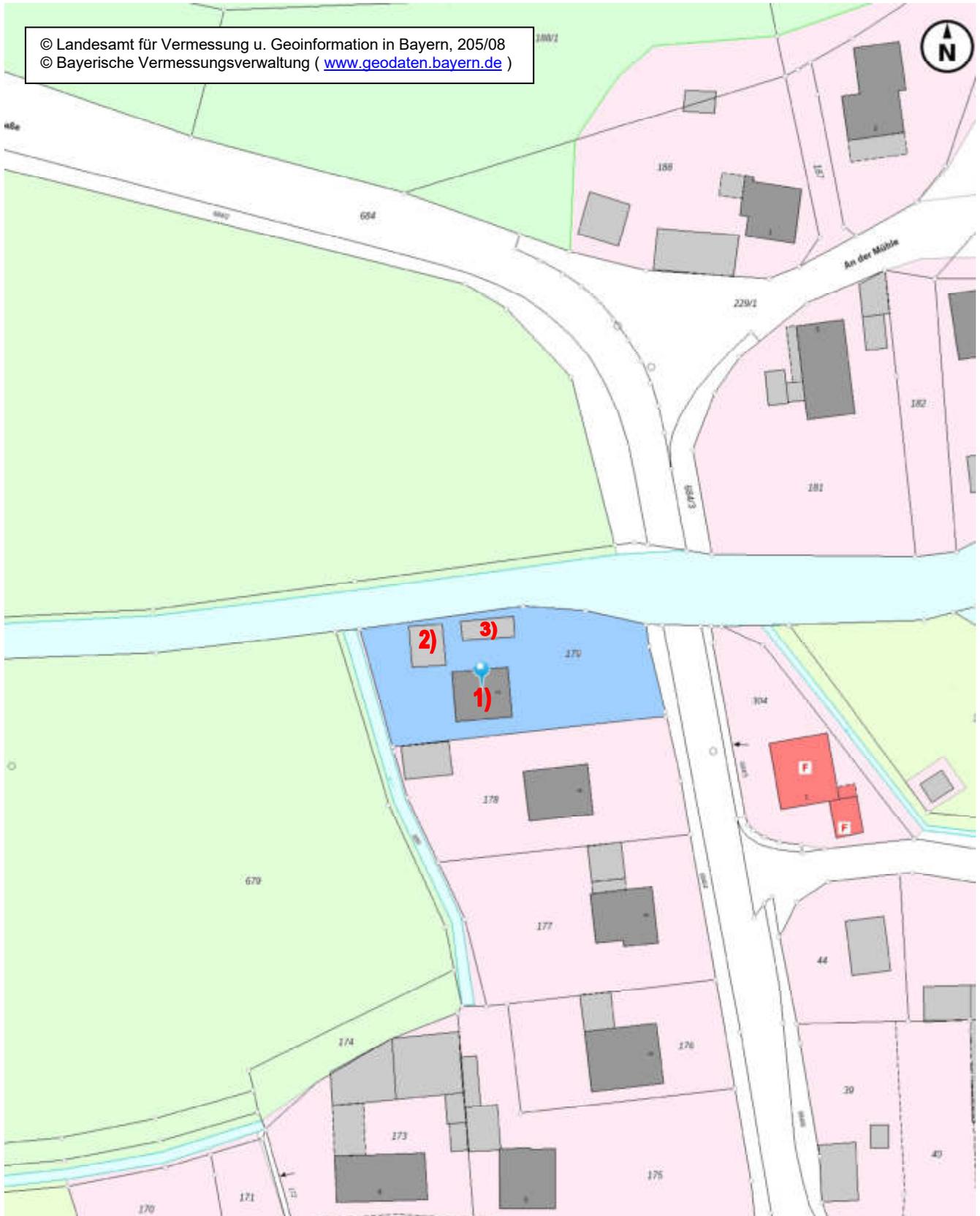
## 9.6 Luftbild



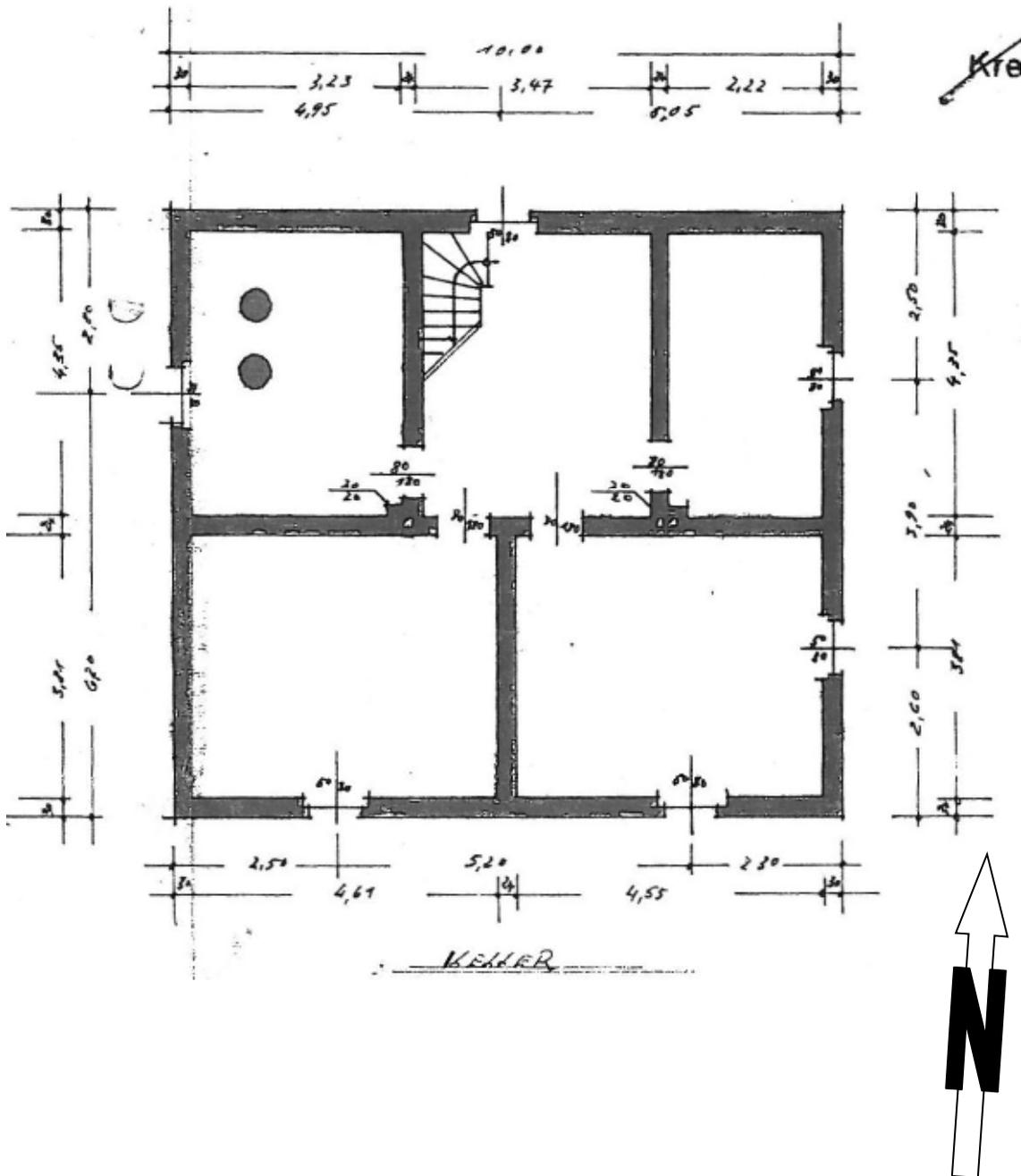
## 9.7 Ortsplan



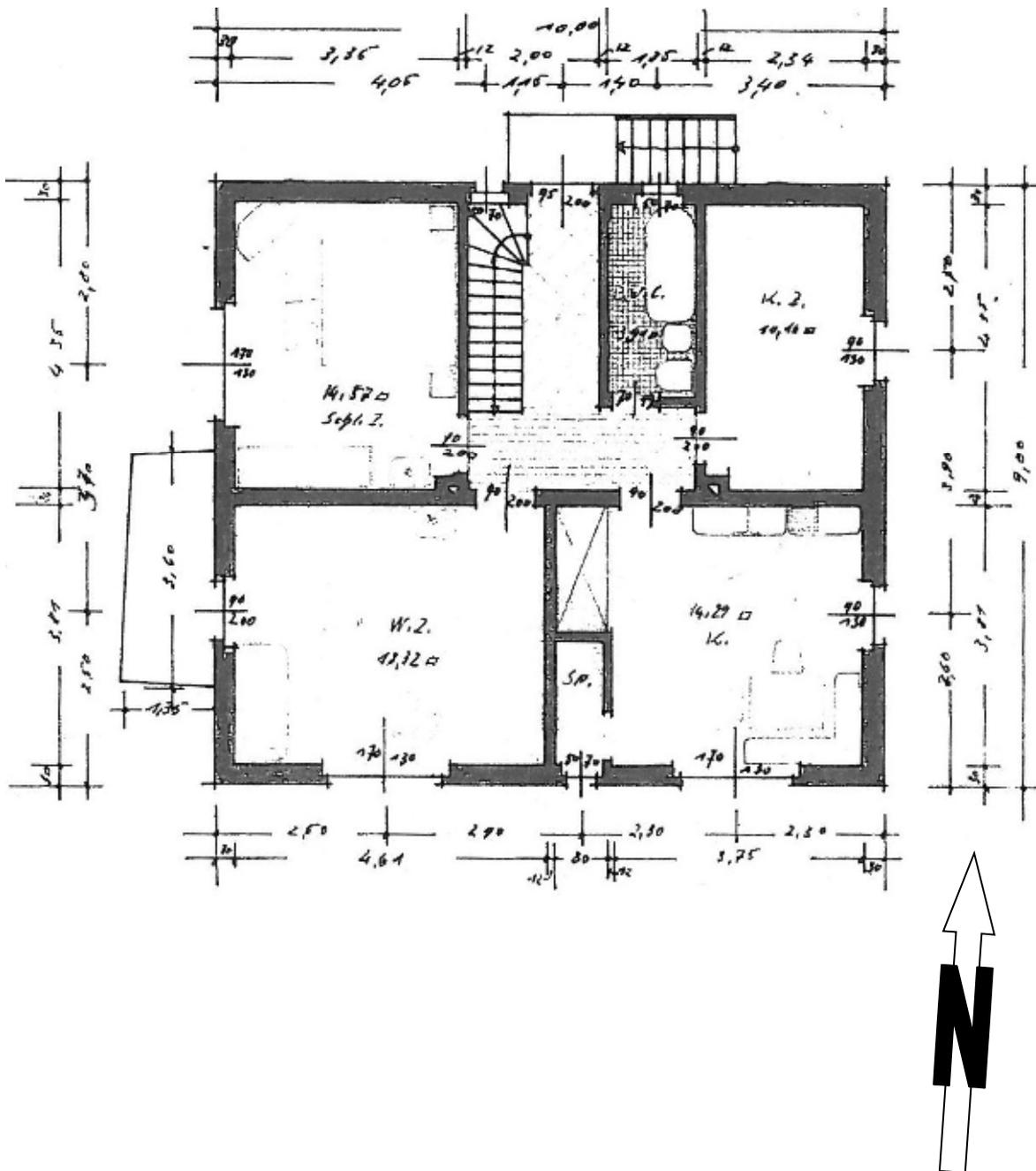
### 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )



9.9 Eingabe/Bestandspläne M 1 : 100: 1) Wohnhaus: ( Grundriss Kellergeschoss )

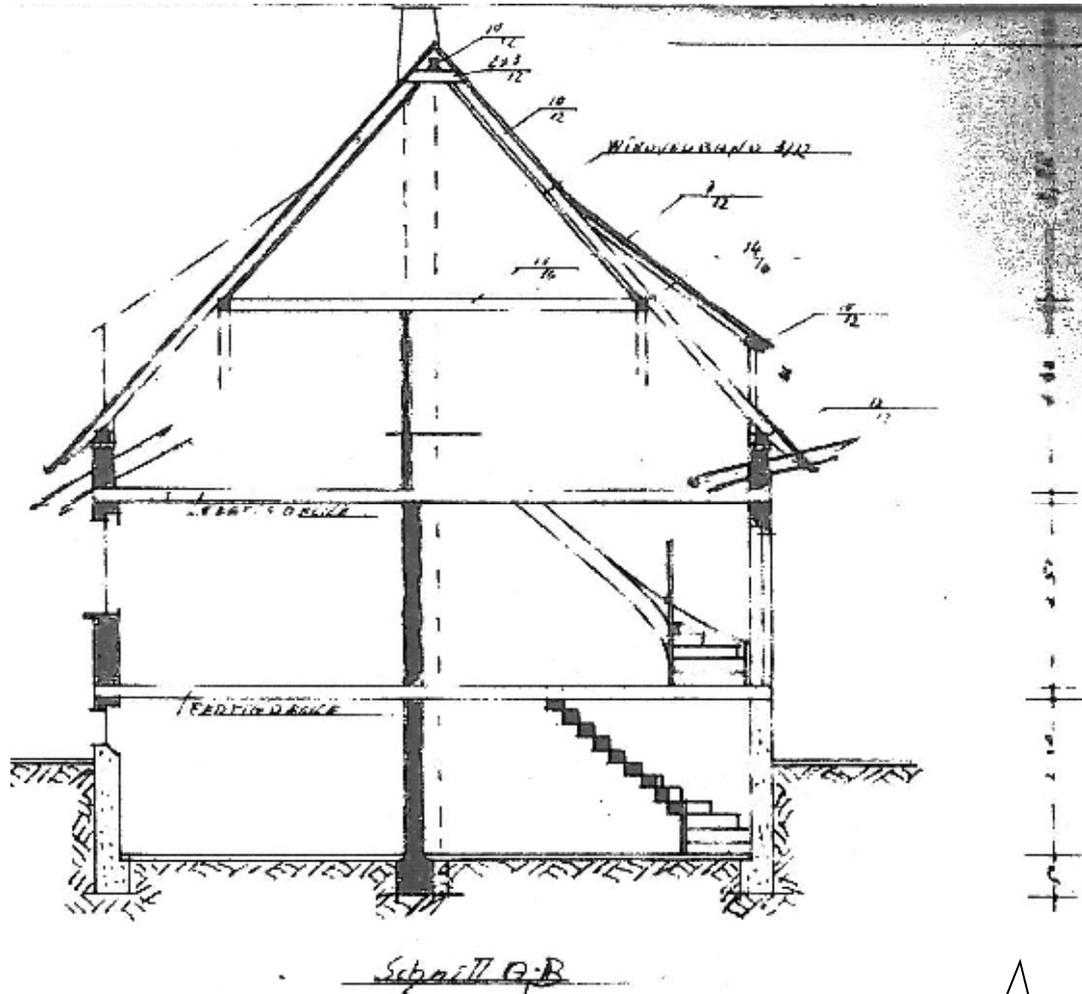


1) Wohnhaus: ( Grundriss Erdgeschoss )

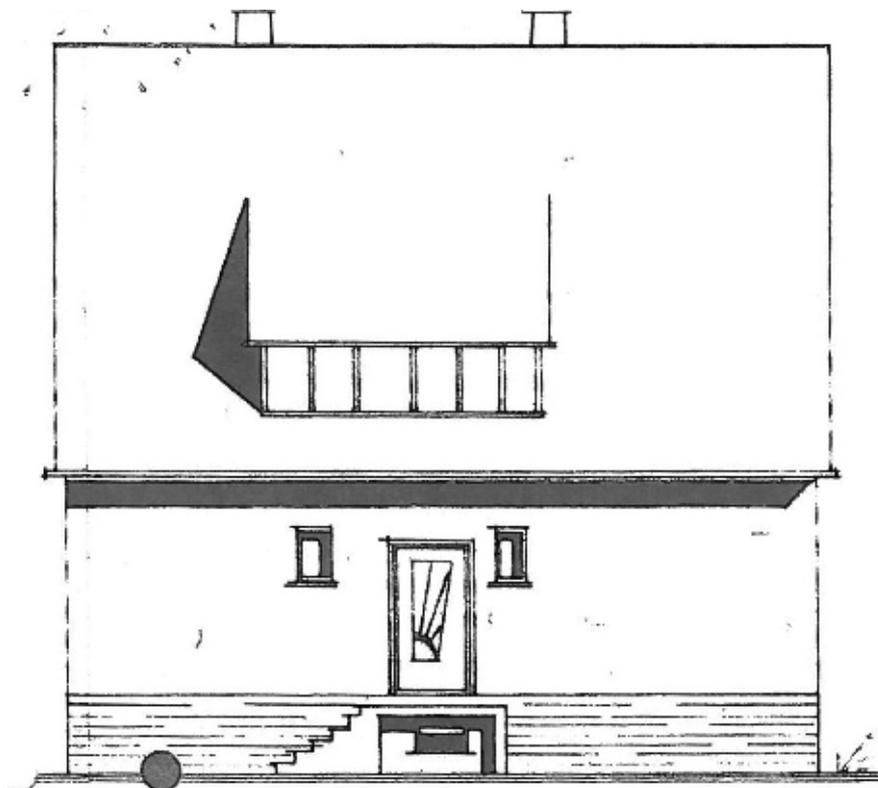
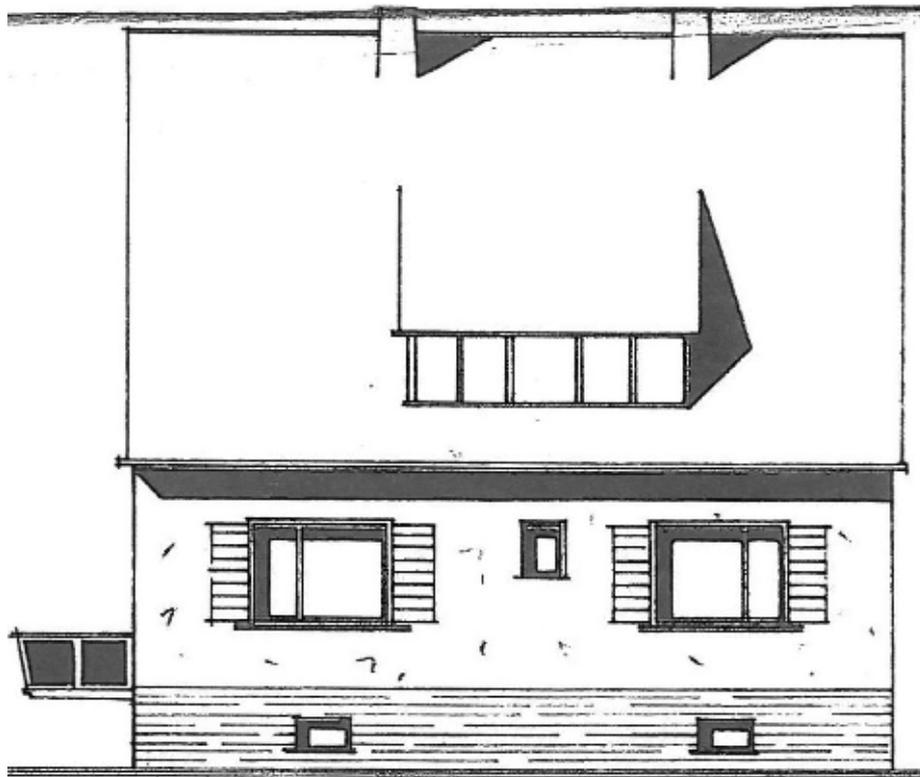




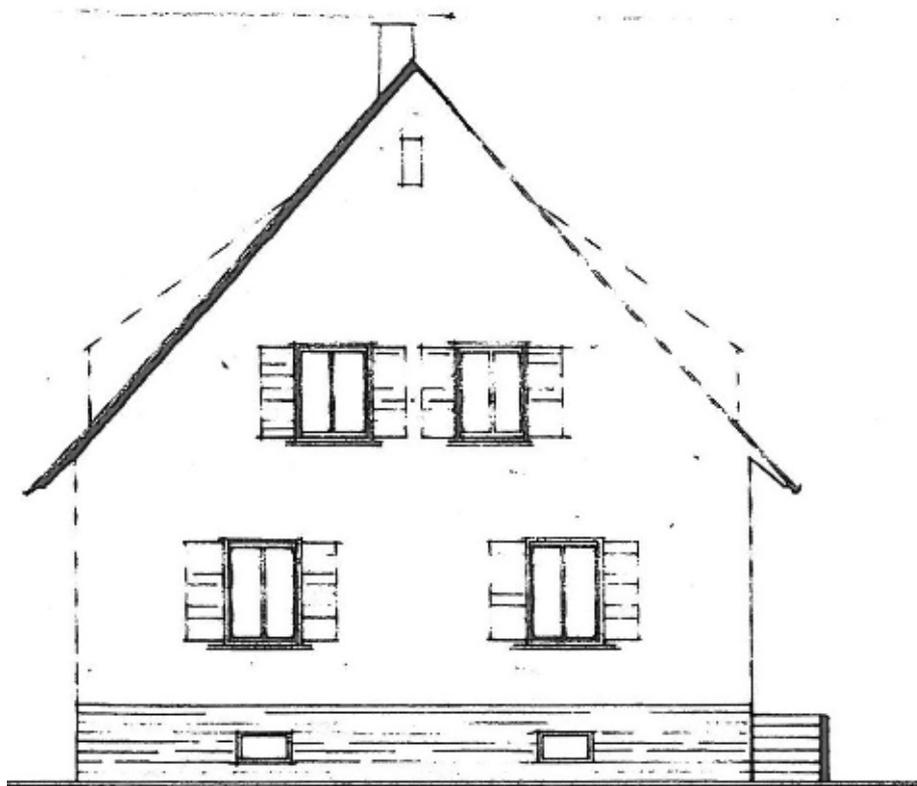
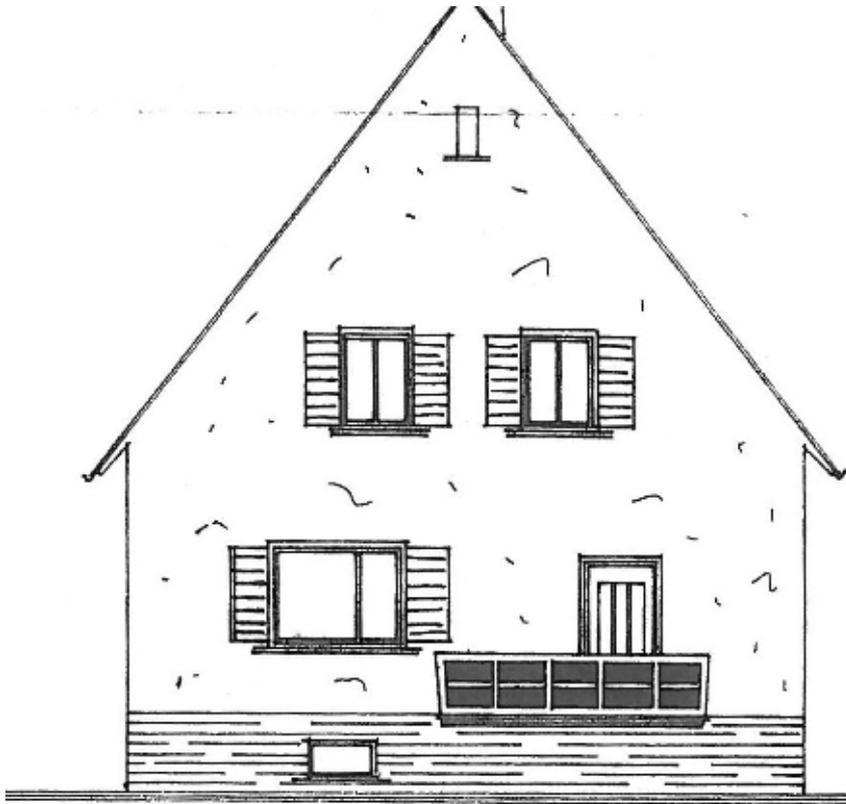
1) **Wohnhaus:** ( Querschnitt )



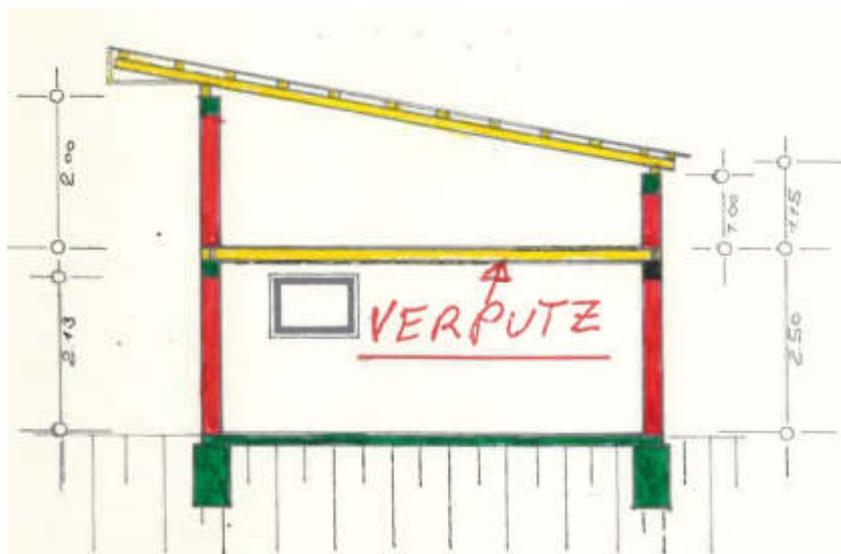
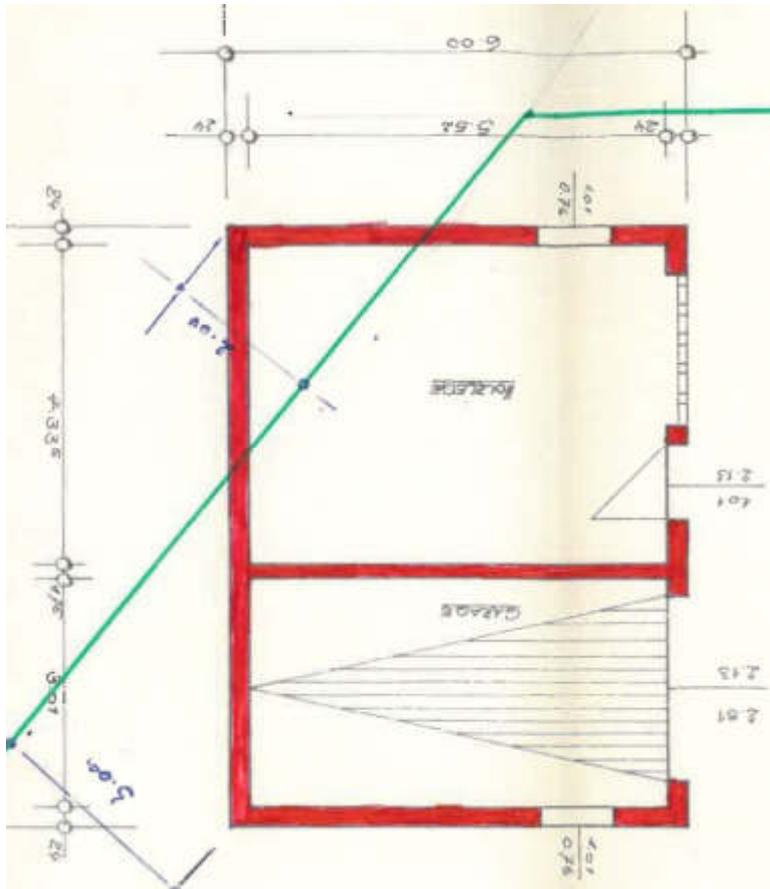
**1) Wohnhaus: ( Süd- u. Nordansicht )**



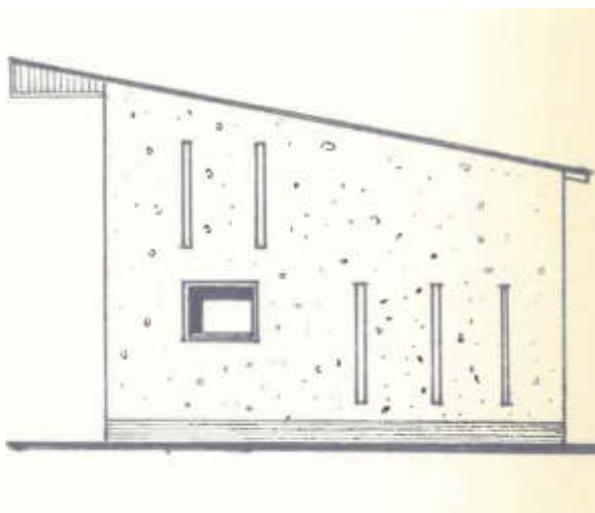
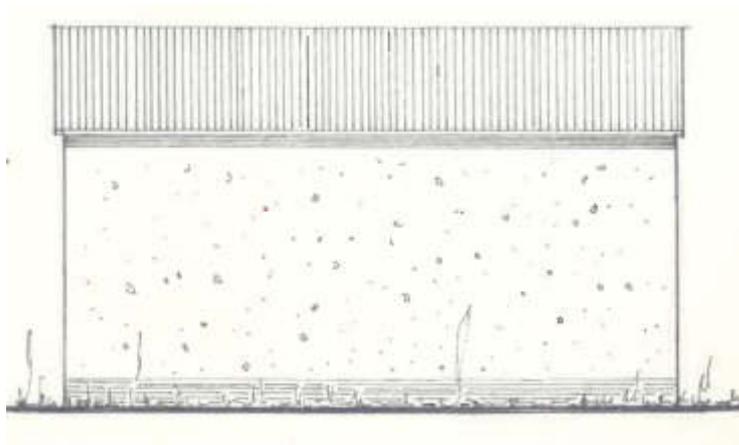
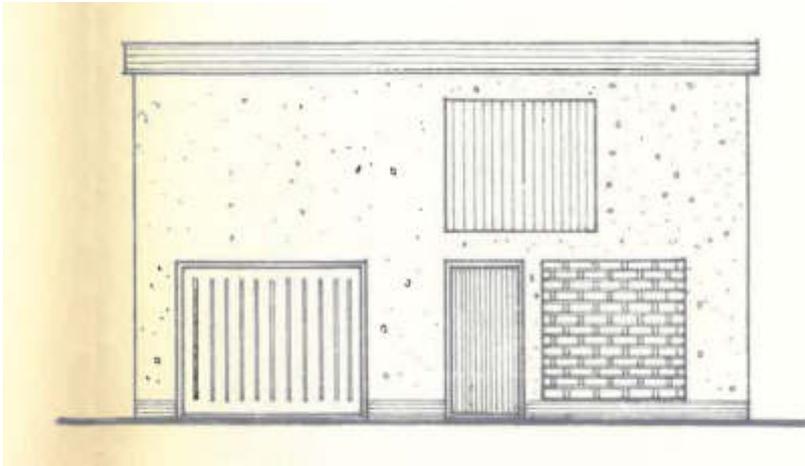
**1) Wohnhaus: ( West- u. Ostansicht )**



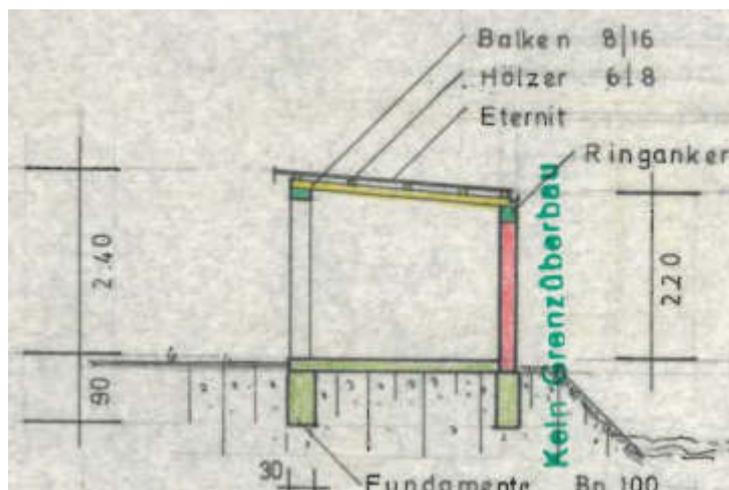
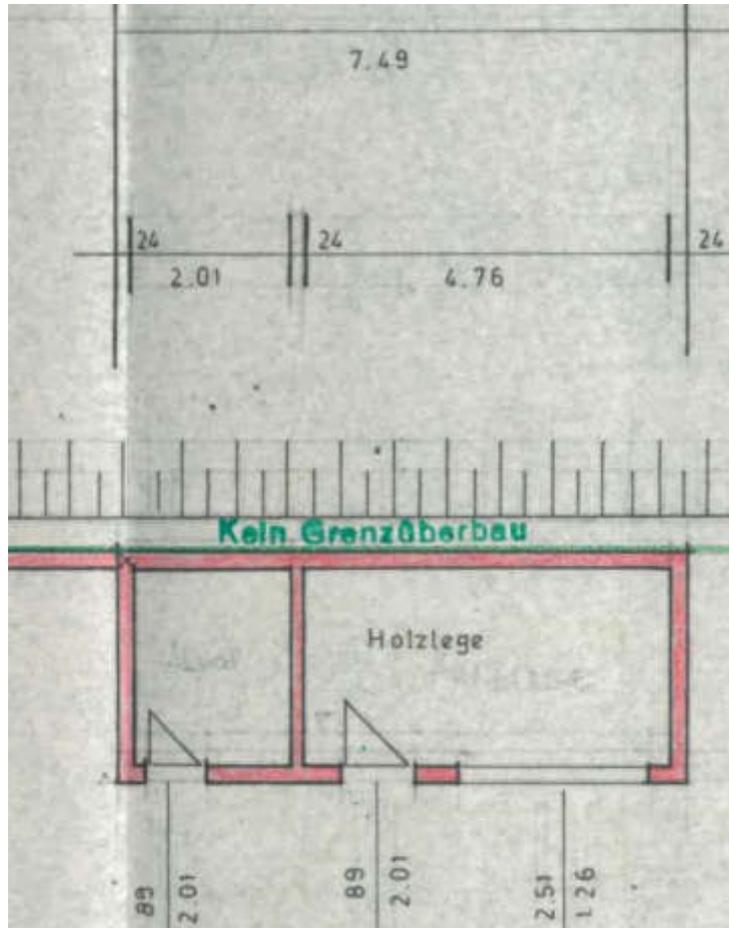
2) Garage 1: ( Grundriss Erdgeschoss u. Querschnitt )



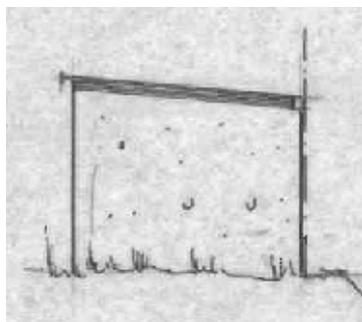
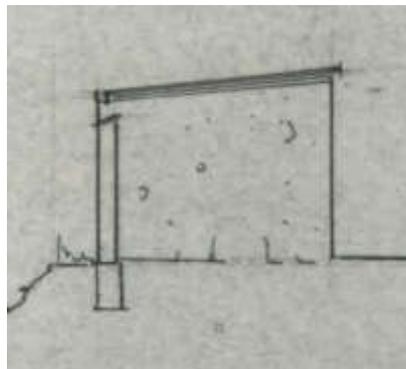
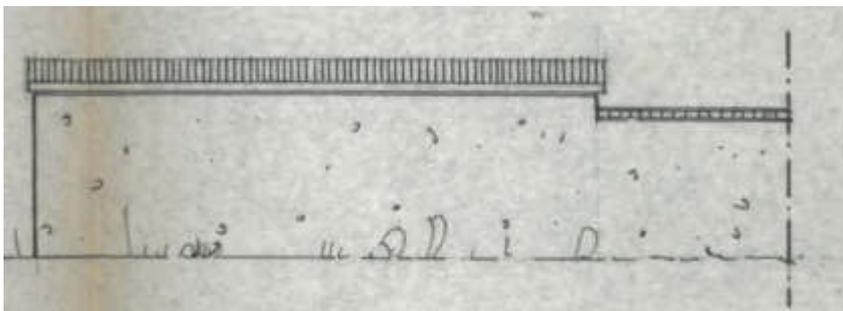
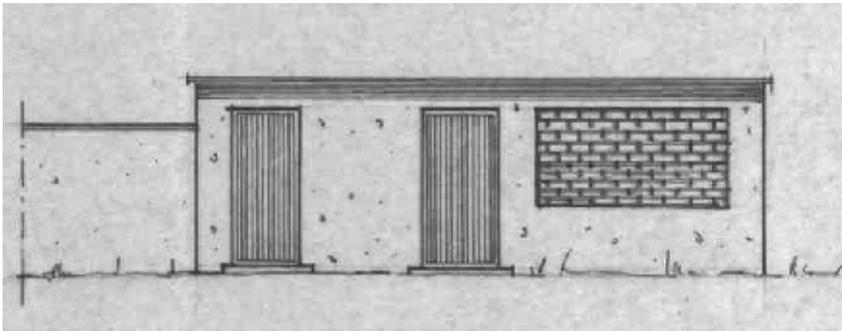
**2) Garage 1: ( Ost-, West- und Nordansicht )**



3) Garage 2: ( Grundriss Erdgeschoss u. Querschnitt )



**3) Garage 2: ( Süd-, Nord-, West- u. Ostansicht )**



**9.10 Lichtbilder ( vom 05.05.2021 )**









### 9.11 Literaturverzeichnis

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