

Üchtelhausen/Zell, 20.04.2024

Gutachten B 03/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen

2 K 76/23

Stichtag/Qualitätsstichtag	29.02.2024 (Datum der Ortsbegehung)
-----------------------------------	--

Stadt/Gemeinde 96117 Memmelsdorf

Ortsteil/Straße Bahnhofstraße 13a

Gebäude/Bebauung Mehrfamilienwohnhaus -Eigentumswohnanlage- mit Carport

Bewertungsgegenstand **Sondereigentum Nr. 4** (Dreizimmerwohnung mit Küche, Speisekammer, Bad, Abstellraum und Balkon im 1. Obergeschoss, links des Treppenhauses, samt Abstellraum im Kellergeschoss) u. **Sondernutzungsrecht Nr. 4** (KFZ-Abstellplatz im Carport)



Umfang des Gutachtens: 56 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen		
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4
2.0 Gegenstand der Wertermittlung		
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	7 – 8
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	8 – 9
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	10
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 12
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	16 – 17
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 18
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22
4.0 Gebäudebeschreibung		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23
5.0 Baubeschreibung		
5.1 Bauweise	Seite(n)	23 – 24
5.2 Baujahre	Seite(n)	24
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 28
6.0 Bautechnische Bewertung		
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	28
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	28 – 29
7.0 Wertermittlung		
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 – 30
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	30
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	31
7.3 Ertragswert	Seite(n)	31
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	31
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	32
7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	32
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes	Seite(n)	32 – 33
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages	Seite(n)	34
7.3.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	34
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	34 - 35
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	35
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	36
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	36
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	36
7.3.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	37
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	37
7.4 Ertragswert	Seite(n)	38
7.4.1 Ertragswertberechnung	Seite(n)	38
8.0 Verkehrswert		
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	38
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	38
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	39
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	39
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	39
9.0 Anlagen		
9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	40
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	40
9.3 Straßenkarte	Seite(n)	41
9.4 Luftbild	Seite(n)	42
9.5 Ortsplan	Seite(n)	43
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	44
9.7 Aufteilungspläne (M 1 : 200)	Seite(n)	45 – 46
9.8 Energieausweis	Seite(n)	47 – 51
9.9 Lichtbilder (8 Stück) vom 29.02.2024	Seite(n)	52 – 55
9.10 Literaturverzeichnis	Seite(n)	56

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 21, Bahnhofstraße 13a
Gemarkung	96117 Memmelsdorf
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum Nr. 4 (Dreizimmerwohnung mit Küche, Speisekammer, Bad, Abstellraum und Balkon im 1. Obergeschoss, links des Treppenhauses, samt Abstellraum im Kellergeschoss) u. Sondernutzungsrecht Nr. 4 (KFZ-Abstellplatz im Carport)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 39
Verkehrswert	SE Nr. 4 mit SNR Nr. 4: 244.000.- €
Mieter/Pächter	Wohnung vermietet (Mieter sh. Anschreiben)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	Brigitte Neundorfer Bahnhofstraße 13a 96117 Memmelsdorf
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	- ca. 5,50 lfdm. Kücheneinrichtung, bestehend aus Unter- u. Oberschränken mit Arbeitsplatte, Hochschränken, Einbauspüle, Einbau-Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine, Dunstabzugshaube usw. (Wert pauschal geschätzt 4.000.- €) - ca. 4,00 lfdm. Ikea-Kleiderschrank mit Schubfächern jedoch ohne Türen (Wert pauschal geschätzt 1.500.- €) - 6 x Vorhang samt Stange bzw. Schiene (Wert pauschal geschätzt 250.- €) Achtung! Wert des Zubehörs im Verkehrswert enthalten
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Memmelsdorf (Zentrale)		Tel: 0951 40960
Gemeinde Memmelsdorf (Bauamt)	F.Heinkelmann	Tel: 0951 409632
Landratsamt Bamberg (Bauverwaltung)	Frau Dörfler	Tel: 0951 85444
Landratsamt Bamberg (Bauplanung)	Herr Wolf	Tel: 0951 85404
Landratsamt Bamberg (Denkmalschutz)	Herr Krug	Tel: 0951 85403
Landratsamt Bamberg (Gutachterausschuss)	H. Rügheimer	Tel: 0951 85406
Landratsamt Bamberg (Altlastenkataster)	Herr Martin	Tel: 0951 85705
Vermessungsamt Bamberg		Tel: 0951 95330
Amtsgericht Bamberg (Grundbuchamt)		Tel: 0951 8332034
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.memmelsdorf.de
www.wikipedia.org/wiki/Memmelsdorf
www.frankentourismus.de/orte/memmelsdorf-314
www.bambergguide.de/item/memmelsdorf
www.landkreis-bamberg.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Bamberg -Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung- Synagogenplatz 1 96047 Bamberg
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung), mit Schreiben vom 27.12.2023 unter dem Geschäftszeichen 2 K 76/23 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Sondereigentum Nr. 4 (Dreizimmerwohnung mit Küche, Speisekammer Bad, Abstellraum und Balkon im 1. Obergeschoss, links des Treppenhauses, samt Abstellraum im Kellergeschoss) verbunden mit dem Sondernutzungsrecht Nr. 4 (KFZ-Abstellplatz im Carport) in der Bahnhofstraße 13a der Gemarkung 96117 Memmelsdorf
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Sondereigentumseinheit ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	29.02.2024 (Datum der Ortsbegehung)
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 29. Februar 2024 durch den Unterzeichner ab ca. 13.00 Uhr besichtigt Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch die Antragstellerin mit deren prozessbevollmächtigtem Rechtsanwalt und deren Mutter, der Antragsgegner, sowie die Mieterin des Sondereigentums Nr. 4 anwesend Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit sowie der Gemeinschaftsräume wurde durch vor genannte Personen bzw. die Mieterin ermöglicht Die Anfertigung von Lichtbildern im Wohnungsinnen bzw. deren Einarbeitung in das Gutachten wurde nicht gewünscht bzw. wurde keine dahingehende Vollmacht erteilt Die Ortsbesichtigung endete um ca. 13.30 Uhr
- Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Bamberg) im Maßstab 1 : 1.100 vom 16.01.2024
- Wohnungsgrundbuchauszug (Bamberg für Memmelsdorf, Blattstelle 3100), amtlicher Ausdruck vom 02.11.2023 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Urkunde aus der Grundakte (Begründung von Wohnungseigentum und Baubeschreibung) des Notariats Heinz Weidner, Bamberg vom 05.10.1994 (URNr. W2257/94) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Bamberg
- Urkunde aus der Grundakte (Nachtrag zur Teilungserklärung des Notars Heinz Weidner in Bamberg vom 05.10.1994 -URNr. 2257-) des Notariats Dr. Heinz Weidner, Bamberg vom 15.07.1999 (URNr. 1248/99) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Bamberg
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Memmelsdorf im Maßstab 1 : 10.000 vom 21.11.1995
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswertes im Bereich des Landkreises Bamberg (Stand 01.01.2022)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswertes im Bereich des Landkreises Bamberg
 - Energieausweis der Stadtwerke Bamberg, gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 15.07.2015 aus dem Besitz der Hausverwaltung
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen
 - Landratsamt Bamberg (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
 - Gemeinde Memmelsdorf (Bauakte Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Bamberg
 - Hausverwaltung Brigitte Neundorfer, Memmelsdorf

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Oberfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 96117 Memmelsdorf |
| - Gemeindeteil/Straße | Bahnhofstraße 13a |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Bamberg
- Grundbuchamt	Bamberg
- Grundbuch von	Memmeldorf
- Blattstelle	3100

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstücks	1 u 2/zu 1
- Flurstücks- Nr.	21
- Wirtschaftsart u. Lage	Bahnhofstraße 13a, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	1 179 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	141,279/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß links nebst Balkon und einem Keller- raum -Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4- Sondernutzungsrechte bestehen Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 85 Blatt 3097 bis Blatt 3102) Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehören- den Sondereigentumsrechte beschränkt Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte der Seitenlinie, an Verwandte zweiten Grades der Seit- enlinie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, sowie dann nicht, wenn Grundpfand- gläubiger ein von ihnen erworbenes Wohnungs- bzw. Teileigentum weiter- veräußern; Erstveräußerung durch Herrn [REDACTED] [REDACTED], Memmeldorf Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 05.10.1994

- *Bestand u. Zuschreibung*
 - Hier zugeordnet: Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Ziffer 4 bezeichneten Kfz.-Stellplatz im Freien; eingetragen am 30.11.1998
 - Die Teilungserklärung vom 05.10.1994 wurde geändert; gemäß Bewilligung vom 15.07.1999 (URNr. 1248 Notar Wieder, Bamberg) eingetragen am 15.09.1999

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 6.1 u. 6.2
- *Eigentümer* sh. Grundbuch!
- *Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis* 1 u. 2/zu 1 (= Fl. Nr. 21)
- *Eigentumsverhältnisse* Als Miteigentümer je zu ½
- *Grundlage der Eintragung* Auflassung vom 25.06.2019; eingetragen am 03.01.2020

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

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 6
- *Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis* 1 u. 2/zu 1 (= Fl. Nr. 21)
- *Lasten u. Beschränkungen* 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 76/23); eingetragen am 31.10.2023

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 geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden

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

Die Gemeinde Memmelsdorf mit den Gemeindeteilen Drossendorf, Kremmeldorf, Lauben, Lichteneiche, Meedensdorf, Merkendorf, Schmerldorf, Weichendorf und dem Schloss Seehof ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg und zählt zur Metropolregion Bamberg. Memmelsdorf grenzt östlich unmittelbar an die Stadt Bamberg

Die Gemeinde befindet sich zudem innerhalb der sog. fränkischen Toskana bzw. vor den Toren der fränkischen Schweiz. Bekannt ist die Gemeinde Memmelsdorf u.a. durch das Schloss Seehof als touristisches Juwel und Denkmal von europäischem Rang

Nächstgelegene größere Städte sind die Industrie- und Universitätsstadt Bamberg (ca. 80.000 Einwohner) im Osten (Stadtgrenze praktisch unmittelbar angrenzend, Stadtmitte in ca. 8 km Entfernung), die Universitätsstadt Erlangen (ca. 117.000 Einwohner) im Süden (ca. 43 km Entfernung), die Stadt Fürth (ca. 131.000 Einwohner) im Süden (ca. 57 km Entfernung), die Stadt Nürnberg (ca. 523.000 Einwohner) im Südosten (ca. 64 km Entfernung), die Stadt Forchheim (ca. 33.000 Einwohner) im Südosten (ca. 29 km Entfernung), die Festspielstadt Bayreuth (ca. 75.000 Einwohner) im Osten (ca. 53 km Entfernung), die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Westen (ca. 59 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 87 km Entfernung) usw.

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Gemeinde Memmelsdorf, beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Memmelsdorf rd. 8.800 Einwohner, wobei rd. 3.300 Einwohner auf den Haupt- bzw. Verwaltungsort Memmelsdorf entfallen

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Gemeinde Memmelsdorf beträgt die gesamte Fläche des Gemeindegebietes ca. 26,24 km²

- Einwohnerdichte

Ca. 335 Einwohner je Quadratkilometer

- Ortsteile

Neben dem Haupt- bzw. Verwaltungsort Memmelsdorf bestehen die Gemeindeteile Drossendorf, Kremmeldorf, Lauben, Lichteneiche, Meedensdorf, Merkendorf, Schmerldorf, Weichendorf und das Schloss Seehof

- Höhenlage ü. NN.

Gemeinde Memmelsdorf ca. 261 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 258 und 259 m ü. NN.

- <i>Bundesland</i>	Freistaat Bayern
- <i>Regierungsbezirk</i>	Oberfranken
- <i>Landeshauptstadt</i>	München (ca. 1.512.000 Einwohner, ca. 227 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- <i>Innerörtliche Lage</i>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Rande des alten Ortskerns bzw. am westlichen Ortsrand von Memmelsdorf, etwa vis à vis der Einmündung zur Zehntstraße bzw. zwischen Staatsstraße 2190 und Bahnhofstraße, ca. 200 m südöstlich der Bundesautobahn 70
- <i>Wohnlage</i>	Insgesamt durchaus angenehme, jedoch auch lärm-belastete Ortsrand-Wohnlage mit Grundstücksübergang im Westen in landwirtschaftlich genutzte Flächen Beliebter Wohn-Vorort von Bamberg mit guten infrastrukturellen Einrichtungen Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Memmelsdorf beträgt rd. 150 bis 200 Meter, die Entfernung zur Bamberger Innenstadt beträgt rd. 8 km (Stadtgrenze -mit dem Gemeindeteil Lichteneichen unmittelbar angrenzend)
- <i>Geschäftslage</i>	Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings lt. Flächennutzungsplan Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 Bau-NVO, d.h. prinzipiell auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet, Lage jedoch inzwischen innerhalb von eher wohnwirtschaftlich geprägtem Gebiet
- <i>Anbindung an das über-regionale Straßennetz</i>	Der Gemeindeteil Memmelsdorf hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2190 und die Kreisstraßen BA 5 und BA 43 Die Bundesstraße 4 befindet sich in ca. 6 km Entfernung, die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 9 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 15 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 9 km Entfernung usw. Die Bundesautobahn 73 (Anschlußstelle Memmelsdorf) ist in ca. 2,5 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Autobahnkreuz Bamberg) ist in ca. 3,5 km Entfernung, die Bundesautobahn 9 (z.B. Anschlußstelle Trockau) ist in ca. 54 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Pommersfelden) ist in ca. 30 km Entfernung zu erreichen usw.

- Flughäfen

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Sonderlandeplatz Bamberg-Breitenau in ca. 4,5 km Entfernung, der von den Stadtwerken Bamberg bzw. dem Aero-Club Bamberg e.V. betrieben wird

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

Der Verkehrsflughafen Nürnberg in ca. 61 km Entfernung stellt die nationale und internationale Luftverkehrs-anbindung von Nordbayern sicher. Er gehört zu den zehn größten Flughäfen Deutschlands und bietet der Metropolregion Nürnberg gute Verbindungen zu vielen internationalen Zielen. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg liegt in City-Nähe mit direktem U-Bahn-Anschluss zum Hauptbahnhof Nürnberg

Weitere internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 198 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 231 km Entfernung), in München (ca. 212 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 148 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Memmelsdorf selbst verfügt heute über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn mehr

D.h. der nächstgelegene Bahnhof (auch ICE-Bahnhof) für den Personen- und Güterverkehr ist der Bahnhof Bamberg in ca. 6 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken

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

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

- Omnibusverbindungen

Der Gemeinde Memmelsdorf ist durch die VGN-Linien 907 (Bamberg ZOB – Bahnhof – Memmelsdorf), 917 (Bamberg ZOB – Memmelsdorf – Laubend) u. 927 (Bamberg ZOB – Memmelsdorf – Schamelsdorf) gut an die umliegenden Städte (insbesondere an die Stadt Bamberg) u. Gemeinden angebunden

Die östlich liegenden Gemeinden Scheßlitz bis Hollfeld sind durch den OVF (Omnibusverkehr Franken) mit den Linien 963 (Bamberg – Scheßlitz – Weismain) und 969 (Bamberg – Scheßlitz – Hollfeld) erreichbar

Die nächstgelegene Haltestelle auf den Linien 917, 963 u. 969 ist die Haltestelle „Memmelsdorf Bahnhofstraße“ in ca. 100 m Entfernung, die nächstgelegene Haltestelle auf den Linien 907, 927 ist die Haltestelle „Memmelsdorf Rathaus“ in ca. 300 m Entfernung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- | | |
|---|--|
| - <i>Umgebungsbebauung</i> | Insgesamt gemischte Umgebungsbebauung (Wohnhäuser, ehem. landwirtschaftliche Anwesen u.ä.) heute jedoch überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Anwesen (Ein- u. Mehrfamilienhäuser u.ä.) |
| - <i>Benachbarte (störende) Betriebe</i> | Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar |
| - <i>Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i> | <p>Nicht unerhebliche Lärmbelastung durch Nähe zu Staatsstraße 2190 (in ca. 150 m Entfernung) und durch Nähe zu stark befahrener Bundeautobahn 70 (ca. 200 m Entfernung) zumindest im Außenbereich deutlich feststellbar</p> <p>Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 6.000 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 60319406 (= Staatsstraße 2190) bzw. ca. 22.500 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 60319012 (= Bundesautobahn 70)</p> <p>Lt. Lärmkataster des BayernAtlas (Layer mroadbyln) über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel (Pegelraster LDEN) am Bewertungsgrundstück bzw. am Wohngebäude 59,40 dB(A) und 60,20 dB(A)</p> |
| - <i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i> | Keine feststellbar |

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - <i>Kindergärten u. Kinderhorte</i> | <p>Im Haupt- bzw. Verwaltungsort Memmelsdorf ist ein Kindergarten unter kirchlicher Trägerschaft vorhanden (Kindergarten St. Christopherus)</p> <p>Neben vier Gruppen für die Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren, verfügt der Kindergarten St. Christopherus auch über drei Krippengruppen für Kinder ab dem ersten Lebensjahr</p> <p>Weitere Kindergärten unter kirchlicher Trägerschaft bestehen zudem in den Gemeindeteilen Drosendorf (ca. 2 km Entfernung), Lichteneiche (ca. 2 km Entfernung) u. Merkendorf (ca. 3 km Entfernung)</p> <p>Alternativ können Eltern ihre Kinder im BRK-Bauernhofkindergarten (Waldkindergarten), im AWO-Haus für Kinder am Sylvanersee (Montessori-Pädagogik), im Caritas-Haus St. Elisabeth (integrative und Montessori-Pädagogik), im Waldorfkindergarten Bamberg e.V. (Waldorf-Pädagogik) im nahe gelegenen Bamberg betreuen lassen</p> |
| - <i>Schulische Einrichtungen</i> | Die Gemeinde Memmelsdorf verfügt sowohl über eine Grundschule mit den Grundschulklassen eins bis vier als auch über eine Haupt- bzw. Mittelschule (Ferdinand-Dietz Grund- und Mittelschule) mit Schulhäusern im Hauptort Memmelsdorf und den Gemeindeteilen Drosendorf und Lichteneiche |

Für die Mittelschule bilden die Gemeinden Gundelsheim und Memmelsdorf einen Schulverbund. Zusammen mit den Gemeinden Litzendorf, Gundelsheim und Scheßlitz bildet die Gemeinde Memmelsdorf einen Mittelschulverbund „östlicher Landkreis“

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Mittelschule Memmelsdorf -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden (sog. Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen) wobei der Mittlere-Reife-Zug im ca. 8 km entfernten Scheßlitz angeboten wird

- Weiterführende Schulen

Die Gemeinde Memmelsdorf selbst verfügt über keine weiterführenden Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Memmelsdorf für gewöhnlich den Schulort Bamberg in ca. 6 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst sechs Gymnasien (Calvius-Gymnasium, Dietzenhofer-Gymnasium, E.T.A-Hoffmann-Gymnasium, Eichendorf-Gymnasium, Franz-Ludwig-Gymnasium und Kaiser-Heinrich-Gymnasium), zwei Realschulen (Graf-Stauffenberg- u. Maria Ward-Realschule). Weitere staatliche Realschulen für den Landkreis Bamberg befinden sich zudem in Hirschaid (ca. 16 km Entfernung), in Scheßlitz (ca. 8 km Entfernung) usw.

Die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist ebenfalls im ca. 6 km entfernten Bamberg zu finden, bzw. die Friedrich - Alexander - Universität – Erlangen-Nürnberg mit den Fakultäten Medizin, Naturwissenschaft, Philosophie, Rechts- u. Wirtschaftswissenschaft sowie Technik befindet sich im ca. 43 km entfernten Erlangen bzw. zum Teil im ca. 64 km entfernten Nürnberg

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurzfristige Einkäufe sind am Ort bzw. in geringer Entfernung zum Bewertungsobjekt gegeben (z.B. Metzger, Bäcker usw.)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (u.a. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe) bestehen zudem im Gewerbegebiet am nordöstlichen Ortsrand bzw. an der Staatsstraße 2190 (Edeka, Lidl, Rossmann, KiK usw.)

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

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Weitere hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (ebenefalls aller denkbaren Warengruppen) bestehen ergänzend in der ca. 8 km entfernten Stadt Bamberg

Die Gemeinde Memmelsdorf bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Betätigung u. der aktiven Freizeitgestaltung. Dies ist u.a. gewährleistet durch die Seehofhalle (Sport- u. Veranstaltungshalle), dem Sportgelände des SV Memmelsdorf 1923 e.V. (Rasenplätze für verschiedene Ballsportarten, Aschenbahn, Hartplatz usw.) die Schulturnhalle, das Bürgerhaus, das Sportzentrum Schmittenu mit Baseballplatz der „Memmelsdorf Barons“ und Skateranlage, dem Wohnmobilstellplatz, den Trimm-Dich-Pfad „Max-Giggelberger-Weg, das Hallenbad im Gemeindeteil Lichteneiche, das Schützenhaus im Gemeindeteil Merkendorf usw.

Ebenso zeichnet sich die Gemeinde Memmelsdorf durch ein vielfältiges (auch internationales) gastronomisches Angebot aus (deutsche bzw. fränkische Küche, Brauerei-Gasthof bzw. Bierkeller, Italiener, Burger-Laden, mehrere Cafés usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Memmelsdorf gelten insbesondere das Schloss Seehof (ehemalige Sommerresidenz und Jagdschloss der Bamberger Fürstbischöfe) des Baumeisters Antonio Petrini, das zwischen 1683 und 1693 erbaut wurde, die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (Chorturmkirche aus dem frühen 14. Jahrhundert) sowie die zahlreichen Bau-denk-mäler (z.B. das Gasthaus „Drei Kronen“ aus dem 18. Jahrhundert)

Ebenfalls ist die nahe gelegene Stadt Bamberg mit ihren zahlreichen Bau- und Kulturdenkmälern beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung der Gemeinde Memmelsdorf

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

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Gemeinde Memmelsdorf 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 Memmelsdorf weist mehr als 60 aktive Vereine aus

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Memmelsdorf liegt innerhalb der sog. Fränkischen Toskana bzw. zwischen den Naturparks „Steigerwald“ und „Fränkische Schweiz“

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

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

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Memmelsdorf ist durch eine allgemeinmedizinische Gemeinschaftspraxis („Gesundhaus“), weitere Allgemeinmediziner, eine Frauenärztin u zwei Zahnärzte gewährleistet

Ergänzend hierzu sind die verschiedensten Therapeuten niedergelassen (mehrere Heilpraktiker, mehrere Physiotherapeuten usw.)

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

Nächstgelegenes Krankenhaus ist das Klinikum Bamberg im ca. 6 km entfernten Bamberg

Erwähnenswert ist auch das Universitätsklinikum im ca. 43 km entfernten Erlangen

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Memmelsdorf ist mit rd. 70 % Katholiken überwiegend katholisch geprägt und gehört zum Erzbistum Bamberg

Weitere 17 % der Bevölkerung gehört der evangelisch-lutherischen Konfession an, ca. 13 % der Einwohner von Memmelsdorf haben einen anderen Glauben oder sind konfessionslos

Im Haupt- bzw. Verwaltungsort Memmelsdorf ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt)

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung von Memmelsdorf befindet sich beispielsweise im ca. 2 km entfernten Gemeindeteil Lichteneiche (Himmelfahrtskirche)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neapostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw.) sind zudem im Stadtgebiet des ca. 6 km entfernten Bamberg vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Landkreis Bamberg liegt im Herzen Frankens zwischen dem Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und den oberfränkischen Zentren Bamberg und Bayreuth. Die hervorragende infrastrukturelle Anbindung wird durch überregional bedeutsame Verkehrswege sichergestellt. In Nord-Süd-Richtung ziehen sich die Bundesautobahn A 73, die Großschifffahrtsstraße Main-Donau-Kanal und die Bahnhauptstrecke München-Berlin (zukünftiger ICE Nürnberg-Erfurt) durch den Landkreis Bamberg

Ebenso ist der Staatshafen Bamberg gut zu erreichen

Alle wichtigen Verkehrsträger mit schnellen Verbindungen sind somit im Wirtschaftsraum vorhanden

Der Wirtschaftsstandort Memmelsdorf bzw. der des Landkreises Bamberg ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel- u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor. Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt heute nur noch eine untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Memmelsdorf dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe, Dienstleistungsunternehmen und der Einzelhandel. Größere bzw. weitläufige Gewerbegebiete sind nicht ausgewiesen

Größere örtliche Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. Josef Fösel GmbH sowie der Werner-Nostheide-Verlage. Der größte Teil der Einwohner der Gemeinde Memmelsdorf findet seinen Arbeitsplatz jedoch bei den großen Arbeitgebern im benachbarten Bamberg (z.B. bei der Fa. Bosch, Wieland-Electric usw.) oder bei der Fa. Brose und Michelin in Hallstadt. Zahlreiche Einwohner von Memmelsdorf sind auch Beamte in den Bamberger Behörden und Schulen

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

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

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	370 %
b) Grundsteuer B	370 %
c) Gewerbesteuer	320 %

- <i>Zentralitätsstufe</i>	Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. zentraler Einstufung
- <i>Kaufkraftkennziffer</i>	Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Bamberg beträgt 99,00 Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100 D.h. die Einwohner des Landkreises Bamberg verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 99 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft
- <i>Umsatzkennziffer</i>	Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100 Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt Die Umsatzkennziffer des Landkreises Bamberg beträgt 101,4, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 1,4 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
- <i>Zentralitätskennziffer</i>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region) Für den Landkreis Bamberg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von 102,40

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- <i>Straßenart</i>	Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße (frühere Hauptstraße)
- <i>Zufahrtsmöglichkeiten</i>	Das Bewertungsgrundstück in der Bahnhofstraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Direkte Zufahrt zum Bewertungsgrundstück jedoch nur über das Fremdgrundstück Fl. Nr. 22 möglich (entsprechendes Geh- u. Fahrrecht sowie Ver- u. Entsorgungsleitungsrecht in Memmelsdorf, Blattstellen 3400 bis 3405 Abt. II/3 u. 4 eingetragen)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h

- Straßenausbau

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (einseitig jedoch rel. schmal und durchgehend nur durch abgesenkte Bordsteinkante von der Fahrbahn getrennt)

Entlang der Ostseite der Bahnhofstraße sind zudem KFZ-Abstellplätze zwischen rel. jungem Straßenbegleitgrün installiert

Befestigung Fahrbahn u. östlicher Gehweg Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung westlicher Gehweg und Stellplatzbefestigung entlang der Ostseite Beton-Rechteckpflaster

Straßenlaternen sind in unregelmäßigen Abständen installiert

Mittlere Fahrbahnbreite (inklusive Gehwege und Stellplätze) im Bereich des Bewertungsgrundstücks ca. 9,50 m

- Öffentliche Stellflächen

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann grundsätzlich als gut eingestuft werden

Zahlreiche Stellflächen sind hier entlang der Fahrbahn bzw. auf den vor beschriebenen Stellplätzen vorhanden

Der Parkdruck -zumindest zum Zeitpunkt des Orts-termins- muss jedoch als rel. hoch eingestuft werden

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

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- Telefon
- Breitbandkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause
Kabel mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie

- Wasser
- Gas
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	Annähernd Trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- Straßenfrontlänge	---
- Grundstücksbreite	Die mittlere Grundstücksbreite (von Süden nach Norden) beträgt ca. 23,50 m im Mittel
- Grundstückstiefe	Die mittlere Grundstückstiefe (von Osten nach Westen) beträgt ca. 50,00 Meter
- Grundstückstopographie	Annähernd ebenes Gelände bzw. minimal nach Westen fallend (Höhenunterschied von Osten nach Westen maximal 1,00 m)
- Baugrund/Bodenklasse	Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus (zumindest im bebauten Bereich)
- Grundwasserstand	Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Leitenbach bzw. der Gründleinsbach) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin jedoch nicht erkennbar 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 nordwestliche Grundstücksbereich (jedoch nicht die Gebäude selbst) 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 der nordwestlichen Grundstücksecke ist bei extremen Hochwasserabflüssen nicht ausgeschlossen (Wassertiefen von bis zu 50 cm sind möglich)
- Altlasten	Das Altlastenkataster des Landratsamtes Bamberg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Bamberg, ist das Flurstück 21 der Gemarkung Memmelsdorf, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt. Die Wertermittlung unterstellt auch hier ungestörte Bodenverhältnisse

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 32 % 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 Sickereflächen 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 Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Grundstück Fl. Nr. 21 der Gemarkung Memmelsdorf kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Gemeinde Memmelsdorf tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble

- Bodendenkmal

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege, ist der direkte Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht von einem Bodendenkmal tangiert

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

Lt. Angabe der Gemeinde Memmelsdorf ist das Be-
wertungsgrundstück in keines der genannten Verfah-
ren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahm-
en sind bereits veranlagt u. abgerechnet

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

- Beitragssituation

Lt. Angabe der Gemeinde Memmelsdorf, ist die
Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von
Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist das Bewertungs-
grundstück als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus
diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als ab-
gegolten zu bewerten

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

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Bau-
genehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplan-
ung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde
lediglich stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Memmelsdorf
u. nach Einsicht der Bauakte erscheint die formelle u.
materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anla-
gen gewährleistet bzw. entsprechen die Darstellun-
gen in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplä-
nen weitestgehend den tatsächlich vorgefundenen
Verhältnissen (Abweichung sh. Plan in der Anlage)

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte
Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemein-
de Memmelsdorf noch dem Landratsamt Bamberg
bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

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

*- Stand der Bauleit-
planung*

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebau-
ungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter
Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit
von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit
von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang be-
bauten Ortsteile.....), d.h., hier hat sich das Bau-
vorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nut-
zung, 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 die östliche Teilfläche des Bewertungsgrundstücks mit rd. 1.800 Quadratmetern in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet u. erschlossen

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Gemeinde Memmelsdorf bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine gemischte Baufläche (M)

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

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, 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 der BauNVO nennt 0,60 als Obergrenze für die Grundflächenzahl in dörflichen Mischgebieten, 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 1,20 als Obergrenze für die Geschossflächenzahl in dörflichen Mischgebieten

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grundflächenzahl*

BGF 1) Wohnhaus	14,99	x	11,49	=	172,24
	+	4,49	x	8,37	= 37,58
	+	5,50	x	5,74	= 31,57
	+	0,365	x	5,37	= 1,96
Garage	6,365	x	5,10	=	32,46
BGF 2) Carport	11,50	x	5,00	=	57,50
BGF 3) Schuppen	2,75	x	5,50	=	15,13
	+	8,50	x	3,50	= 29,75

zusammen = 378,19

Berechnung GRZ: $378,19 \text{ m}^2 : 1.179 \text{ m}^2 = 0,321 \text{ m}^2$

GRZ tatsächlich: ~ 0,32 (max. zul. 0,60)

- *Tatsächliche Geschossflächenzahl*

BGF 1) Whn. EG	(sh. oben)	=	243,35
BGF 1) Whn. OG	(sh. oben)	=	243,35
BGF 1) Whn. DG	243,35 x 0,75	=	182,51

zusammen = 669,21

Berechnung GFZ: $669,21 \text{ m}^2 : 1.179 \text{ m}^2 = 0,568$

GFZ tatsächlich: ~ 0,57 (max. zul. 1,20)

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Kellergeschoss nicht zu berücksichtigen, da dieses größtenteils unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Kellergeschosses im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

Das Dachgeschoss des Wohnhauses hingegen ist zu berücksichtigen, da dieses ausgebaut ist

Die Nebengebäude (Garage am Wohnhaus, Carport und Schuppen) finden hingegen keine Berücksichtigung, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO sowie um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- Erforderliche Stellplätze

Auf dem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze sowie vier überdachte KFZ-Abstellplätze im Carport bei sechs abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nr. 4 ist einer dieser Stellplätze (im Carport) in Form eines Sondernutzungsrechtes zugeordnet

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Memmelsdorf sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist (zumindest in Bezug auf das Sondereigentum Nr. 4)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

Voll unterkellerte, zweigeschossige Eigentumswohnanlage mit ausgebautem Dachgeschoss (Krüppelwalmdach) sowie angegliederter, nicht unterkellelter, eingeschossiger PKW-Doppelgarage mit nicht ausgebautem Satteldach

Im Nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein Carport mit vier PKW-Einstellplätzen. Ein weiteres Nebengebäude zur gemeinschaftlichen Nutzung (Fahrradhalle, Tonnenstellplatz usw.) befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich

Die Anlage beinhaltet insgesamt sechs abgeschlossene Wohneinheiten, zwei Garagenstellplätze sowie vier KFZ-Abstellplätze im Carport

Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum Nr. 4 (Dreizimmerwohnung mit Küche, Speisekammer, Bad, Abstellraum und Balkon im 1. Obergeschoss, links des Treppenhauses, samt Abstellraum im Kellergeschoss)

Dem Sondereigentum Nr. 4 ist zudem ein KFZ-Abstellplatz im Carport in Form eines Sondernutzungsrechtes (Sondernutzungsrecht Nr. 4) zugeordnet

Neben den üblichen Gemeinschaftsflächen wie Außenanlagen, Verkehrsflächen sowie Technikräume beinhaltet die Anlage zudem umfängliche Gemeinschaftsflächen wie Trockenraum, Waschraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum usw.

Insgesamt Wohnung mit zweckmäßiger Grundrissgestaltung und rel. hochwertiger Ausstattung und Haustechnik

- *Deckennutzlasten*

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

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

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

GRZ u. GFZ zwar nicht bestmöglich ausgenutzt, dennoch keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Wohn- u. Nutzfläche bzw. der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Aufteilungspläne aus dem Besitz des Grundbuchamtes Bamberg durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen sowie der ermittelten Flächen und Massen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

Sondereigentum Nr. 4

rd. 77 m² (Wohnung Nr. 4, 1. Obergeschoss links)

- *Nutzfläche (NFL)*

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

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

NFL demnach:

Sondereigentum Nr. 4

rd. 10 m² (Kellerraum Nr. 4)

Sondernutzungsrecht Nr. 4

rd. 12 m² (Stellplatz im Carport)

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

- <i>Grundsubstanz</i>	
1) Wohnhaus	ca. 1994
2) Garage	ca. 1994
3) Carport	ca. 1999
4) Schuppen	unbekannt geschätzt ca. 1999
- <i>Sanierung/Modernisierung</i>	
1) Wohnhaus	Erweiterung um eine Dachgaube ca. 2017
2) Garage	----
2) Carport	----
3) Schuppen	----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 29.02.2024 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Wohnhaus

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Keller-sohlplatte
- Außenwände	Kellergeschoss Stahlbeton-Massivwände, Geschoss-wände nicht feststellbar, vermutlich porositertes HLZ-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, Geschosswändenwände vermutlich HLZ-Mauerwerk bzw. eventuell auch Gipskarton-Metallständerwände

- Decken

Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Filigrandecken mit Überbeton bzw. Fertigteildecken)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement-Estrich bzw. schwimmender Anhydrit-Estrich
Untersichten	Decken vermutlich abgehängte Trockenputzflächen mit hellem Farbanstrich (z.T. mit Einbauleuchten)

- Dach

Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (Pfettendachstuhl bzw. Krüppelwalmdach)
Eindeckung	Beton-Dachsteine (Frankfurter Pfannen)
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren
Sonstiges	---

- Treppen

KG – DG	Stahlbeton-Massivtreppe mit Naturstein-Belag (Jura-Marmor) und lackiertem Stahlgeländer
---------	--

- Wandbehandlung

außen	Mehrlagiger mineralischer Reibputz mit abgetönter Edelputzschicht
innen	Maschinenputzflächen mit hellem Farbanstrich

- Fenster

Kunststoff-Isolierglas-Sprossenfenster (im Balkonbereich bodentief) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen

- Sonnenschutz

Mechanische Kunststoff-Rollläden

- Türen

Eingangstüren	Kunststoff-Füllungstür (außen profiliert) mit Isolierglas-Lichtausschnitt
Innentüren	Kellergeschoss laminierte Holztürblätter (Holz-Nachbildung) mit Futter und Verkleidung, innerhalb des Sondereigentums Nr. 4 lackierte bzw. laminierte Holztürblätter (weiß), z.T. mit waagrechter Profilierung, z.T. satinierte Ganzglastüren mit Futter und Verkleidung, vor Abstellraum und Speisekammer satinierte Ganzglas-Schiebetür usw.

- Fußböden

Kellergeschoss lackierte Estrichflächen, Treppenhaus Natursteinbeläge (Jura-Marmor), innerhalb des Sondereigentums Nr. 4 Laminatbeläge, Nassraum keramische Fliesen

- Heizung

Zentrale	Gas-Thermenheizung (System „Wolf“, Baujahr vermutlich ca. 1994, Nennwärmeleistung nicht feststellbar)
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale (Gas-Durchlauferhitzung)
Brennstoffbevorratung	Entfällt

Heizkörper	Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
- Installation	
Frischwasser	Soweit erkennbar verpresstes Edelstahlrohr (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- gut)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich Kupferleitungen (Zustand nicht beurteilbar, vermutlich altersgemäß normal)
Abwasser	Sanitäranschlüsse vermutlich Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar, vermutlich altersgemäß normal), Hauptfallrohre -soweit erkennbar- Gussrohre (Zustand -soweit erkennbar- gut bzw. altersgemäß normal) Grundleitungen nicht feststellbar, vermutlich Kanal-Grundrohr (Zustand nicht beurteilbar)
Gasleitungen	Verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit erkennbar- gut bzw. altersgemäß normal)
- Sanitär	
Sondereigentum Nr. 4	Bad (1 bodengleiche Dusche, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinen-Anschluss) im Duschbereich türhoch-, ansonsten halbhoch gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)
- Elektro	
	Soweit erkennbar, funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend
	Gesamte Installation unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten
	Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden
- Zubehör	Keines feststellbar
- Besondere Bauteile	
	- Balkon vor Wohnzimmer Westseite (auskragende Stahlbeton-Massivplatte, Spaltklinkerbelag, verzinktes Stahlgeländer mit Holzfüllung)
	- Textil-Gelenkarmmarkise über Balkon
- Wärmeschutz	
	Nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1982 sowie der 4. Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechend
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar
	Lt. vorliegendem Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff EnEV, vom 15.07.2015 aus dem Besitz der Hausverwaltung (Aussteller Stadtwerke Bamberg) beträgt der Energieverbrauchskennwert 88,6 kWh/(m²a), was im Wesentlichen der Energieeffizienzklasse „C“ entspricht
- Schallschutz	
	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (vermutlich zumindest Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden, Trennwand zur Nachbarwohnung und zum Treppenhaus lediglich einschalig)

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

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder -soweit erkennbar- vollständig installiert

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Garage

Beton-Streifenfundament bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich HLZ-Mauerwerk (innen und außen verputzt), Decke über EG vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke, Nadelholz-Dachstuhl (Satteldach), Eindeckung Beton-Dachsteine (Frankfurter Pfannen), Rinnen und Fallrohre Kupferblech, elektrisches Stahlblech-Sektionaltor usw. (nicht Gegenstand der Wertermittlung)

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

3) Carport

Lasierte Nadelholzkonstruktion auf Beton-Einzelfundamenten bzw. auf Pfostenträgern, grenzseitig und im Bereich Zufahrt lasierte Nadelholz-Verkleidung, ansonsten offen, Nadelholz-Dachstuhl (flach geneigtes Pultdach), Eindeckung Well-Acrylplatten, Rinne und Fallrohr Kupferblech, Boden Beton-Verbundsteinpflaster mit Rasenfugen usw. (nur Stellplatz Nr. 4 Gegenstand der Wertermittlung)

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

4) Schuppen

Grenzseitige Wand Mauerwerk auf Beton-Streifenfundament, ansonsten lasierte Nadelholz-Konstruktion auf Beton-Einzelfundamenten bzw. auf Stahl-Pfostenträgern, ca. 2/3 offen, ca. 1/3 Holz-Einhausung, Nadelholz-Balkenlage (Pultdach), Eindeckung Beton-Dachsteine, Rinne u. Fallrohr Kupferblech, ein Holz-Sprossenfenster, eine Holz-Brettertür, Boden Beton-H-Pflaster usw.

- Außenanlagen

Bodenbefestigung

Zufahrten u. Zugänge graues Beton-Verbundsteinpflaster (H-Pflaster), Hausvorplatz rotes Beton-Rechteckpflaster, vor Schuppen bzw. Tonnenstellplatz Beton-Plattenbeläge

Stützwände

Entlang der Nord- u. Südgrenze Mauerwerkssockel mit Beton-Plattenabdeckung

Bepflanzung/Grünanlagen

Praktisch ausschließlich Rasenflächen, einige wenige Büsche bzw. Hecken

- Belichtung u. Belüftung

Durchaus günstige Verhältnisse, Hauptbelichtungsrichtung des Sondereigentum Nr. 4 Süden, Wohnzimmer mit Balkon auch westbelichtet, Kinderzimmer und Bad ausschließlich Ostbelichtet

- Architektonische Baugestaltung

Durchschnittliche Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, eher Zweckbau mit teilw. Reparaturanfälliger Detailausbildung

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

- Anstrichmängel an Holzteilen (Ortgänge, Balkonbrüstungen usw.)
- Gastherme offensichtlich nur eingeschränkt funktionsfähig

- Tierischer Schädlingbefall

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

- Pflanzlicher Schädlingbefall

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

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

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

- Bauunterhalt

Insgesamt nicht ungepflegter Baukörper in altersgemäßem Normalzustand, durchgreifende Modernisierungen am Gesamtobjekt jedoch nicht durchgeführt, Innenausbau des Sondereigentums Nr. 4 annähernd neuwertig bzw. sehr gepflegt

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Sondereigentum Nr. 4 handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Speisekammer, Bad, Abstellraum und Balkon im 1. Obergeschoss, links des Treppenhauses, samt Abstellraum im Kellergeschoss, innerhalb einer voll unterkellerten, zweigeschossigen 6-Familien-Eigentumswohnanlage mit ausgebautem Krüppelwalmdach (zwei Wohneinheiten je Geschoss)

Dem Sondereigentum Nr. 4 ist zudem ein KFZ-Abstellplatz im Carport in Form eines Sondernutzungsrechtes (Sondernutzungsrecht Nr. 4) zugeordnet

Neben den üblichen Gemeinschaftsflächen wie Außenanlagen, Verkehrsflächen sowie Technikräume beinhaltet die Anlage zudem umfängliche Gemeinschaftsflächen wie Trockenraum, Waschraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum usw. (z.T. abweichend zu den Aufteilungsplänen intern aufgeteilt)

Insgesamt nicht unangenehme, jedoch auch lärmbelastete Wohnlage zwischen Altort und Bundeautobahn 70 bzw. am westlichen Ortsrand von Memmelsdorf. Zudem Nähe zur Metropolregion Nürnberg, der Stadt Erlangen, usw. und guter Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen 70 und 73

Sondereigentum Nr. 4 mit Sondernutzungsrecht Nr. 4 auf unbestimmte Zeit vermietet

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten

D.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit zugehörigem Keller-Abstellraum (Sondereigentum Nr. 4) und einem KFZ-Abstellplatz innerhalb des Carports (Sondernutzungsrecht Nr. 4)

Derartige Objekte werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle nicht aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt bzw. steht bei Erwerb/Kauf eher die mögliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund. Derartige Immobilien stellen heute praktisch reine Renditeobjekte dar

Grundsätzlich ist der Wert einer derartigen Immobilie vorrangig aus Preisvergleichen abzuleiten. Geeignete, zeitnahe Vergleichskaufpreise -in ausreichender Anzahl- sind jedoch nicht verfügbar bzw. sind die beim Gutachterausschuss verfügbaren Vergleichspreise statistisch unbereinigt u. damit ungeeignet

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht lediglich die Möglichkeit den Wert der Sondereigentumseinheit Nr. 4 mit Sondernutzungsrecht Nr. 4 aus marktkonformen Daten, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach den §§ 17- 20 ImmoWertV abzuleiten

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg (Stand 01.01.2022) nennt für die Bodenrichtwertzone 22270101 einen Bodenrichtwert von 270.- €/m² für Wohnbauflächen für Einfamilienwohnhäuser bei offener Bauweise (auf das Bewertungsgrundstück bzw. das Mehrfamilienwohnhaus anwendbar)

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

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

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg (Richtwertzone 22270101) mit 270.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 21 (zum 29.02.2024) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (RW-Z. 22270101)	:	270.- €/m ² (ebf.*)
x		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	1 179 m ²
=		
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	318 330.- €

Daraus 141,279/1.000 Miteigentumsanteil SE Nr. 4	:	44 973.- €
---	----------	-------------------

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 4 (zum 29.02.2024)	: 44 973.- € (ebf.*)
--	-------------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Ertragswert

7.3.1 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

7.3.2 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 ($\text{Reinertrag} \times \text{Barwertfaktor} + \text{abgezinster Bodenwert} = \text{Ertragswert}$) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden (im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Flächen jedoch nicht vorhanden)

Ergebnis Bodenwert(-anteil) sh. Seite 31 Pkt. 7.2.4

7.3.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen (Sondereigentum 4) ist die in der Anlage beigefügte Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004)

Ebenso stellt der KFZ-Abstellplatz im Carport (Sondernutzungsrecht 4) eine vermietbare Fläche dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

7.3.4 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 Sondereigentum Nr. 4 mit Sondernutzungsrecht Nr. 4 ist seit dem 01.06.2022 zu einem monatlichen Mietzins (netto-kalt) von 950.- € (hiervon entfallen 50.- € auf den Stellplatz im Carport) auf unbestimmte Zeit vermietet. Hierzu hat der Mieter eine Vorauszahlung auf die umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 150.- € je Monat zu leisten. Die Kosten für Strom, Gas u. Internet trägt der Mieter selbst

Lt. Mietvertrag hat der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions in Höhe von 3.000.- € geleistet. Wer im Besitz dieser Mietsicherheit ist, bzw. wie diese verwaltet wird, ist dem Sachverständigen unbekannt

Lt. Angabe der Hausverwaltung beträgt die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 4 mit Sondernutzungsrecht Nr. 4 derzeit 165,28 €

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum Nr. 4 mit Sondernutzungsrecht Nr. 4 ist nicht bekannt, die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt jedoch 627,38 €

Der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 4 mit Sondernutzungsrecht Nr. 4 soll keine Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft haben

Lt. Angabe der Hausverwaltung ist derzeit eine Maßnahme an der Immobilie geplant, die nicht über die bestehende Instandhaltungsrücklage abgedeckt ist bzw. die eine Sonderumlage erfordert (Einbau einer Wärmepumpe)

Die Höhe dieser Sonderumlage soll sich auf ca. 10.000.- € (vermutlich je Wohnung) belaufen

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

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

Eigenen regelmäßigen Marktbeobachtungen sowie Informationen diverser als kompetent eingestufter Stellen zufolge liegen die derzeitigen Nettomieten für Wohnraum u.a. im näheren Umfeld des Schätzobjektes überwiegend zwischen ca. 8,00 EUR/m² und ca. 11,00 EUR/m², in Einzelfällen auch etwas darüber

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

Das Anwesen befindet sich in einer als Wohnstandort sehr beliebten Gemeinde mit der Nähe zur Metropolregion Nürnberg und unmittelbarer Nähe zur Stadt Bamberg

Hinweise auf signifikant zu Lasten der Wohnqualität gehende Umgebungseinflüsse (Nachbarumfeld) liegen nicht vor (von gewisser Lärmbelastung durch Nähe zur BAB 70 abgesehen)

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

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

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

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

Im Falle des Sondereigentums Nr. 4 (Wohnung) halte ich die Mietansätze des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bamberg (Stand 20.03.2024) für angemessen, da Mietniveau in Memmelsdorf dem in Bamberg ähnelt bzw. gleicht

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einer Baujahrsklasse (Datum der ersten Bezugsfertigkeit) zwischen 1995 und 2009 bei einer Wohnungsgröße zwischen 66 bis unter 90 Quadratmetern von 7,29 bis 9,49 €/m² genannt

Aufgrund des teilmöblierten Zustandes (Schränke, Einbauküche mit Elektrogeräten, Vorhänge usw.) halte eine Orientierung am oberen Wertniveau zuzüglich 5 % für angemessen (mithin rd. 10,00 € je Quadratmeter Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung)

Für den KFZ-Stellplatz im Carport (Sondernutzungsrecht Nr. 4) sollten pauschal 50.- € je Monat realisierbar sein

Für den Keller-Abstellraum sind keine separaten Mieten erzielbar

7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 4 Carport-Stellplatz Nr. 4	77 m ² -----	10,00 pauschal	770,00 50,00	9 240,00 600,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			820,00	9 840,00 9 840,00

7.3.6 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

7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 410,93 € je Eigentumswohnung u. höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **4,63 %** (tatsächliche Verwaltergebühren 180.- €/Jahr, d.h. **1,83 %** des Rohertrages)

Gewählte Verwaltungskosten SE Nr. 4 + SNR Nr. 4:	2 % des Rohertrages
---	----------------------------

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (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 Bezugstauglichkeit von 15 % des Jahresrohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von 13,45 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr, für Wohnungen deren erste Bezugstauglichkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 22 Jahre, jedoch nicht mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € je Quadratmeter wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **10,32 %** (tatsächliche Instandhaltungsrücklage 627,38 €/Jahr, d.h. **6,38 %** des Rohertrages)

Gewählte Instandhaltungskosten SE Nr. 4 + SNR Nr. 4:	10 % des Rohertrages
---	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

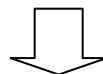
Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen. Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 197.- € jährlich angespart

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 ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

Gewähltes Mietausfallwagnis SE Nr. 4 + SNR Nr. 4:	3 % des Rohertrages
--	----------------------------



Gesamt-BWK SE Nr. 4 + SNR Nr. 4:	(2 % + 10 % + 3 %) = 15 %
---	------------------------------------

7.3.8 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

7.3.9 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 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für Eigentumswohnungen außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Wegen der noch rel. hohen Nachfrage nach derartigen Renditeimmobilien sowie des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinses halte ich eine Reduktion um 1,00 % für angemessen

Gewählter Liegenschaftszinssatz demnach	: 2,50 %
--	-----------------

7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.759, Abb. 5 beträgt die durchschnittliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude (frei finanziertes Mietwohngebäude) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (im vorliegenden Bewertungsfall weitestgehend gewährleistet) 60 – 80 Jahre (je nach Qualität der Ausführung u. Intensität der Nutzung)

Ich halte eine Orientierung am oberen Wertniveau -also 80 Jahre- für angemessen (u.a. wegen des rel. guten Pflegezustandes)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich demnach wie folgt:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) - Gebäudealter (30 Jahre) = wirtschaftliche Restnutzungsdauer (50 Jahre)

Gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach	: 50 Jahre*
---	--------------------

*) zur Vereinfachung RND Stellplatz wie RND Wohnhaus

7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.3.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes. Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV (zu § 20) tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

Vervielfältiger bei 50 J. RND u. 2,50 % Liegenschaftszinssatz	: 28,36
--	----------------

7.3.13 Baumängel u. Bauschäden

Sollten bei den Gebäulichkeiten Mängel u. Schäden vorhanden sein, die nicht in einem eventuell niedrigeren Mietpreis bzw. in einer verkürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, bzw. die den bestimmungsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen, müssen diese gesondert, nach den gewöhnlichen Herstellungskosten vom Gebäudeertragswert in Abzug gebracht werden

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

Wie bereits beschrieben, sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden erkennbar, lediglich für die anstehende Sonderumlage für den Einbau einer Wärmepumpe in Höhe von 10.000.- € halte ich einen Abschlag von 6.000.- € (Differenz aus Kosten für normale Therme und Kosten für Wärmepumpe) für erforderlich

Baumängel- u. Bauschäden	: 6 000.-
---------------------------------	------------------

7.4 Ertragswert

7.4.1 Ertragswertberechnung: Sondereigentum Nr. 4 und Sondernutzungsrecht Nr. 4

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.3.5 (Seite 34)	€		9 840.-
-				
Bewirtschaftungskosten (15 % aus 9 840.-)	sh. Pkt. 7.3.7 (Seite 35)	€	-	1 476.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.3.8 (Seite 35)	€	=	8 364.-
-				
Verz. des Bodenwertanteils (2,50 % aus 44 973.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	-	1 124.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.3.11 (Seite 36)	€	=	7 240.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.3.12 (Seite 37)		x	28,36
=				
Gebäudeertragswert		€	=	205 326.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.3.13 (Seite 37)	€	-	6 000.-
+				
Bodenwertanteil (SE Nr. 4 + SNR Nr. 4)	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 31)	€	+	44 973.-
=				
Rechnerischer Ertragswert (SE Nr. 4 + SNR Nr. 4)		€	=	244 299.-
=				
Ertragswert SE Nr. 4 + SNR Nr. 4 gerundet		€		244 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (244 000.- : 77 m ²)	3 169.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (244 000.- : 9 840.-)	24,80

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Ertragswert: (sh. Seite 38)	:	244 000.- €
--	---	--------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 38 unter Punkt 7.4.1 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

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

Auf die vergleichende Heranziehung eines weiteren normierten Wertermittlungsverfahrens (z.B. dem Vergleichswertverfahren) wurde wegen unzureichender Vergleichspreise bzw. unzureichender Berechnungsparameter verzichtet

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle stellt der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig den Verkehrswert dar, d.h. eine Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (29.02.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Memmelsdorf, Fl. Nr. 21 (Sondereigentum Nr. 4 mit Sondernutzungsrecht Nr. 4) : 244.000.- €*

in Worten: zweihundertvierundvierzigtausend 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, 20.04.2024

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

***) Inklusive Wert des Zubehörs (insgesamt 5.750.- €/sh. Aufstellung Seite 2)**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: Sondereigentum Nr. 4 (Wohnung Obergeschoss links)

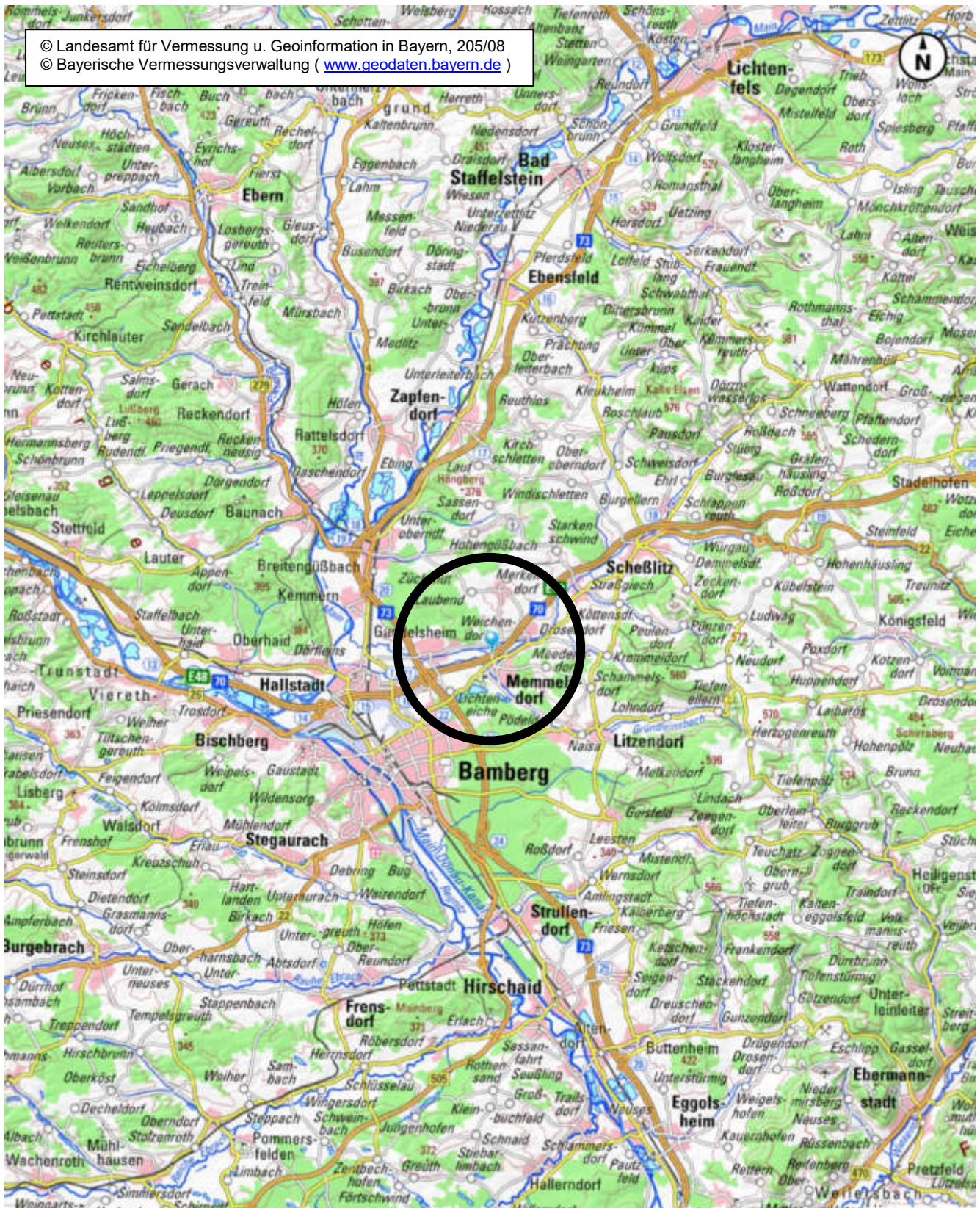
Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m²
	m	x	m	m	x	m	
Flur	7,55	x	1,20	0,80 x 0,25 = 0,20			9,06
+ 1,35	x	1,20	1,62				
Abstellraum	1,70	x	1,50				2,35
Wohnzimmer	4,40	x	6,26				27,54
Küche	2,50	x	4,15				10,38
Schlafzimmer	3,45	x	4,15				14,31
Kinderzimmer	4,15	x	2,70				11,21
Balkon	3,90	x	1,40 x ½				2,73
Grundflächensumme bei Fertigmaß							79,20
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,38
Anrechenbare Wohnfläche							76,82
Wohnfläche g e r u n d e t							77,00

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

Gebäude: Sondereigentum Nr. 4 (Keller-Abstellraum)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²
				HNF m ²	NNF m ²	
Keller 4	5,50	x	1,80		9,90	
Summe					9,90	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				9,90 m²/rd. 10,00 m²		

Gebäude: Sondernutzungsrecht Nr. 4 (KFZ-Abstellplatz im Carport)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²
				HNF m ²	NNF m ²	
Stellplatz 4	5,00	x	2,30		11,50	
Summe					11,50	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				11,50 m²/rd. 12,00 m²		

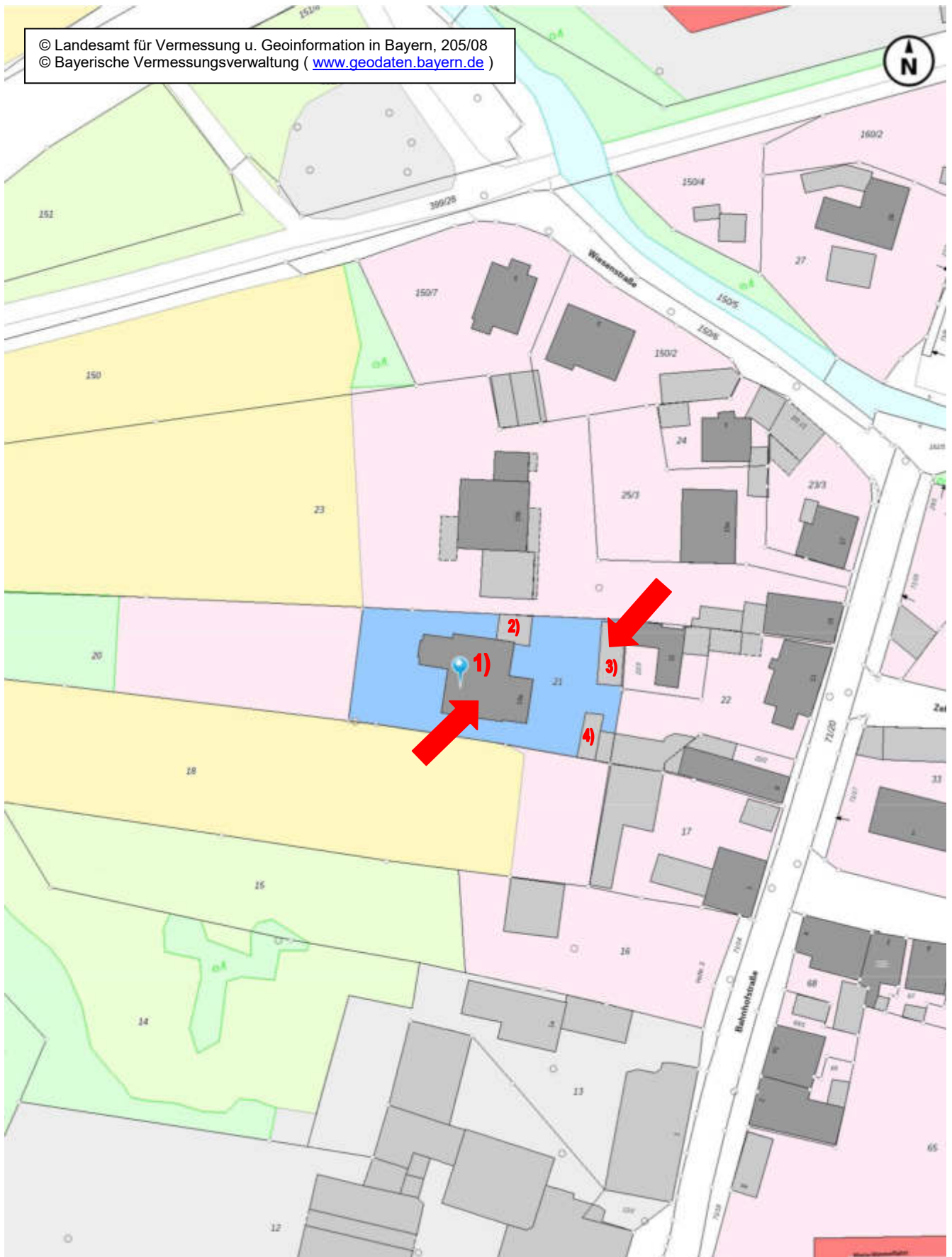
9.3 Straßenkarte



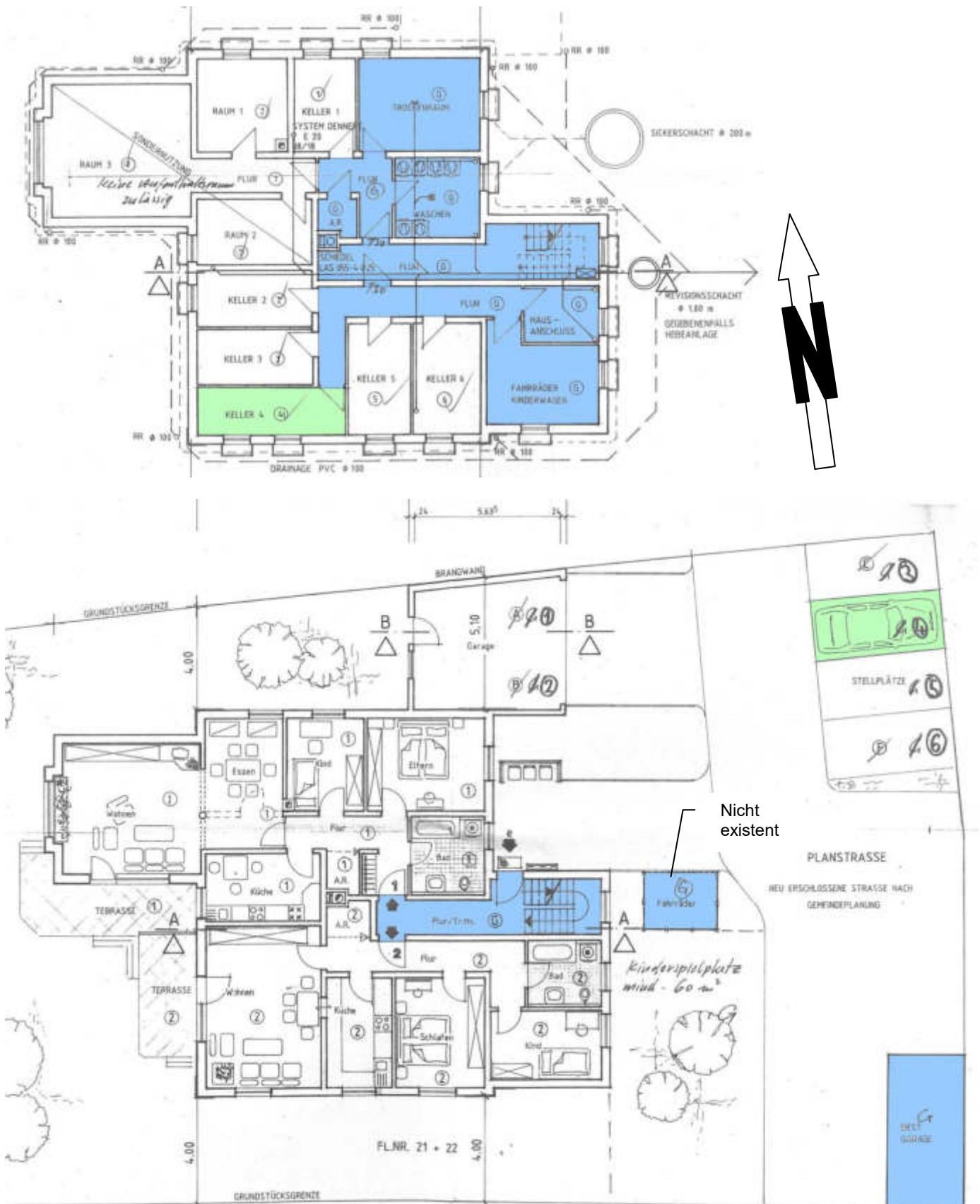
9.4 Luftbild



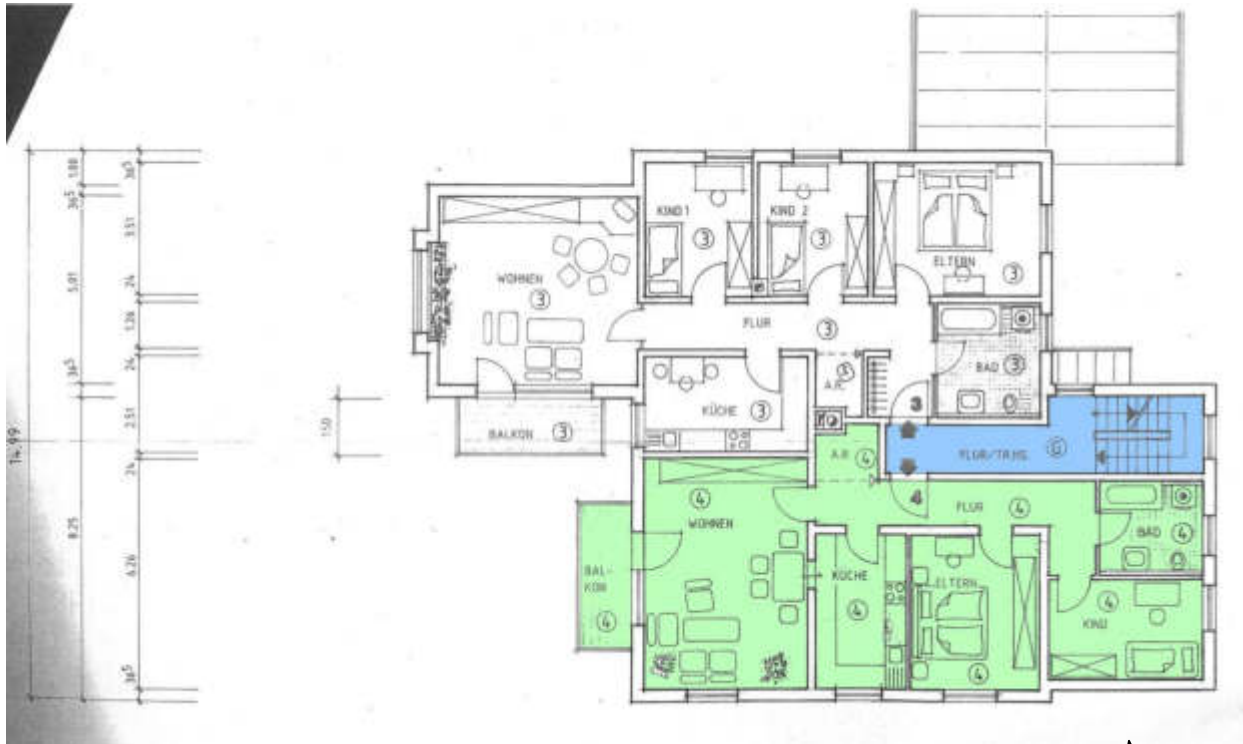
9.6 Lageplan (M 1 : 1.250)



9.7 Aufteilungspläne (M 1 : 200) : Grundriss Keller- u. Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Blau = Gemeinschaftseigentum

Gün = Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht Nr. 4



Tatsächliche Grundrissgestaltung:



9.8 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **14.07.2025**

Registriernummer ² BY-2015-000573104

1

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Bahnhofstraße 13a, 96117 Memmelsdorf	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1996	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	720,0 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf ☐ (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Stadwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs ...
Peter Palatzky Dipl.-Ing.(FH)
Margaretendamm 28
96052 Bamberg

15.07.2015
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

² Mehrfachangaben möglich

³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

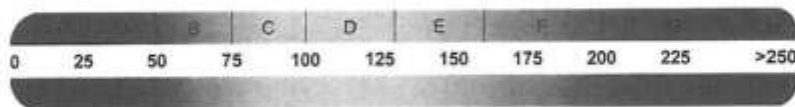
Registriernummer ²

BY-2015-000573104

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

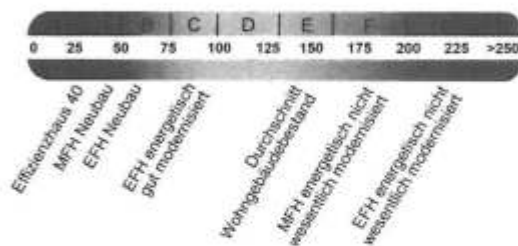
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁷ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁷ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

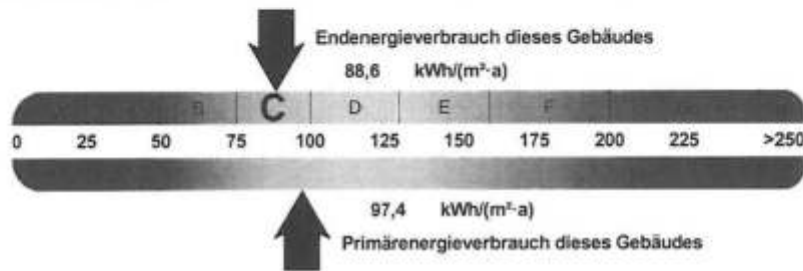
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2015-000573104

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

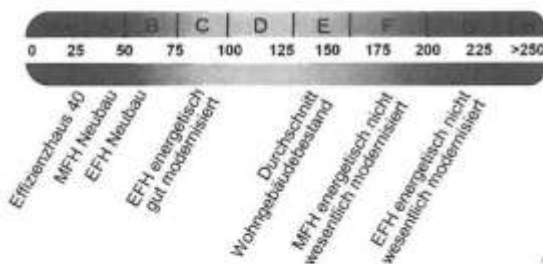
88,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.03.2012	28.02.2015	Erdgas E	1,10	187716	57600	130116	1,03

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BY-2015-000573104

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Obere Geschossdecke	Sofern gegen den unbeheizten Speicher grenzend: Dämmung auf Kaltseite oder in abgehängter Decke	☐	☒		
2	Außenwände	Ggf. bei Sanierung der Außenwand: Außendämmung	☒	☐		
3	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke auf Kaltseite	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Peter Palatzky Dipl.-Ing. (FH)

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

9.9 Lichtbilder (vom 29.02.2024)









9.10 Literaturverzeichnis

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