

Üchtelhausen/Zell, 16.04.2024

# Gutachten B 02/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

2 K 75/23

<b>Stichtag/Qualitätsstichtag</b>	<b>29.02.2024 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
-----------------------------------	--

**Stadt/Gemeinde** 96117 Memmelsdorf

**Ortsteil/Straße** Bahnhofstraße 15 u. 15b

**Flurstück** 23

**Gebäude/Bebauung**

- a) Wohnhaus-Altbau (Einfamilienhaus)
- b) Garage
- c) Nebengebäude
- 2) Wohnhaus-Neubau (Einfamilienhaus)

**Grundstückseigentümer** Sh. Grundbuch!



**Umfang des Gutachtens: 77 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>				
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4		
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>				
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert	Seite(n) 44
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6	7.4.1 – 7.4.3 Sachwertberechnung	Seite(n) 44 – 47
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6		
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	6 – 7		
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	7 – 9		
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	9 – 10	7.5 Ertragswert	Seite(n) 47
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 13	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 47
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 47 – 48
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	15 – 16	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n) 48
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 48 – 49
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 18	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 49
2.3.9 Bonitäten	Seite(n)	18	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 50
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 50 – 51
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 51
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 51 – 52
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 52
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 52
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20 – 21	7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n) 52
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	21 – 23	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 52
			7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n) 53
			7.7 Sachwert PV-Anlage	Seite(n) 53
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			<b>8.0 Verkehrswert</b>	
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	23 – 24	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 54
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	24 – 25	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 54
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 54
			8.4 Marktanpassung	Seite(n) 54
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n) 55
5.1 Bauweise	Seite(n)	25		
5.2 Baujahre	Seite(n)	26	<b>9.0 Anlagen</b>	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	26	9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 56 – 57
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	26 – 34	9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n) 57 – 58
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 58
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 59
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			9.5 Straßenkarte	Seite(n) 60
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	34 – 35	9.6 Luftbild	Seite(n) 61
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	35 – 36	9.7 Ortsplan	Seite(n) 62
			9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )	Seite(n) 63
<b>7.0 Wertermittlung</b>			9.9 Eingabepläne M 1 : 200 u. M 1 : 100	Seite(n) 64 – 71
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	36	9.10 Lichtbilder: 10 Stück ( vom 29.02.2024 )	Seite(n) 72 - 76
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	36	9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n) 77
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	36		
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	36		
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	36 – 37		
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	37		
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	37		
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	37		
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	37		
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	37 – 38		
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	38		
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	38		
<b>7.3 Sachwert</b>	Seite(n)	39		
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	39		
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	39		
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	39		
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	39		
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	40		
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	40		
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	40 – 41		
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	41		
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	42		
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	42		
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	42 – 43		
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	43		
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	43		

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 23, Bahnhofstraße 15 und 15b
<b>Gemarkung</b>	96117 Memmelsdorf
<b>Bewertungsgegenstand</b>	1) Wohnhaus-Altbau mit Garage u. Nebengeb. (Hs.-Nr. 15) 2) Wohnhaus-Neubau mit Doppelgarage (Hs.-Nr. 15b )
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 55
<b>Verkehrswert</b>	<b>1.210.000.- € (eine Million zweihundertzehntausend Euro)</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Wohnhaus-Altbau Haus-Nr. 15 samt Garage und Nebengebäude vermietet (Mieter sh. Anschreiben), Wohnhaus-Neubau samt Garage leerstehend (früher Eigennutz durch Grundstückseigentümer)
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Aufdach-Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp Leistung und Li-NMC Speicher mit 13,5 kWh. <b>Wert 15.200.- €</b> . Achtung! Wert der Anlage im Verkehrswert <u>nicht</u> enthalten
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	-----
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	-----
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	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](http://www.memmelsdorf.de)  
[www.wikipedia.org/wiki/Memmelsdorf](http://www.wikipedia.org/wiki/Memmelsdorf)  
[www.frankentourismus.de/orte/memmelsdorf-314](http://www.frankentourismus.de/orte/memmelsdorf-314)  
[www.bambergguide.de/item/memmelsdorf](http://www.bambergguide.de/item/memmelsdorf)  
[www.landkreis-bamberg.de](http://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 75/23 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 23 ( bebaut mit Wohnhaus-Altbau mit diversen Nebengebäuden und Wohnhaus-Neubau mit Doppelgarage) in der Bahnhofstraße 15 u. 15b der Gemarkung 96117 Memmelsdorf
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **29.02.2024 ( Datum der Ortsbegehung )**
- *Ortsbesichtigung/ Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 29. Februar 2024 durch den Unterzeichner ab ca. 13.30 Uhr besichtigt  
  
Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch die Antragstellerin mit deren prozessbevollmächtigtem Rechtsanwalt und deren Mutter, der Antragsgegner, sowie zeitweise die Mieter des Wohnhauses Bahnhofstraße 15 anwesend  
  
Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Personen ermöglicht  
  
Die Anfertigung von Lichtbildern im Gebäudeinneren bzw. deren Einarbeitung in das Gutachten wurde nicht gewünscht bzw. wurde keine dahingehende Vollmacht erteilt  
  
Die Ortsbesichtigung endete um ca. 14.15 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 : 1.250 vom 08.04.2024

- Grundbuchauszug ( Bamberg für Memmelsdorf, Blattstelle 4583 ), amtlicher Ausdruck vom 02.11.2023 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau einer PKW-Garage auf dem Anwesen Memmelsdorf, Bahnhofstraße 15) des Zimmermeisters Michael Schuhmann, Wiesengiech, vom 10.10.1971 ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 03.03.1972, Genehmigungsnummer 1742/71) aus dem Besitz der Gemeinde Memmelsdorf
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude) des Bauunternehmens Schmittinger, Ebensfeld, vom 03.08.2017 ( genehmigt im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art 68 Abs. 1 i.V.m. Art 59 BayBO bzw. mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 13.10.2017, Genehmigungsnummer 20170960 ) aus dem Besitz der Gemeinde Memmelsdorf
- 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
- 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

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| - <i>Bundesland</i>          | Freistaat Bayern        |
| - <i>Regierungsbezirk</i>    | Oberfranken             |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i>      | 96117 Memmelsdorf       |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Bahnhofstraße 15 u. 15b |

## **2.2 Grundbuchdaten**

### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Bamberg
- Grundbuchamt	Bamberg
- Grundbuch von	Memmelsdorf
- Blattstelle	4583

### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstücks	3 u. 2 zu 3
- Flurstücks- Nr.	23
- Wirtschaftsart u. Lage	Bahnhofstraße 15, 15b, Gebäude- u. Freifläche, Landwirtschaftsfläche 1/1 Gemeinderecht
- Grundstücksgröße	5 404 m <sup>2</sup>
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	2 zu 3 Forstrecht bestehend in einem Anteil an: a) fünfzehn Eichen- u. Buchenwellen, b) dreißig Aspenwellen an Flst. 580/2, 582, 584 Stgde. Memmelsdorf; Flst. 284 Stgde. Pödeldorf; Flst. 487, 488, 489, 491 Stgde. Meedensdorf; Flst. 946/6 Stgde. Litzendorf; Flst. 500 Stgde. Lohn- dorf; Flst. 620 Stgde. Kremmeldorf

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	2.1 u. 2.2
- Eigentümer	sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	2 zu 3 u. 3 ( = Fl. Nr. 23 )
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu ½
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 13.03.2018; eingetragen am 20.03.2018

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1, 2 u. 3
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Be- standsverzeichnis	2 zu 3 u. 3 ( = Fl. Nr. 23 )

- *Lasten u. Beschränkungen*
- 1 Ver- und Entsorgungsleitungs- sowie Geh- u. Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 25/3; gemäß Bewilligung vom 28.09.2017 URNr. D 1726/2017 Notar Dr. Florian Dietz, Bamberg; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 09.10.2017
  - 2 Ver- und Entsorgungsleitungs- sowie Geh- u. Fahrtrecht für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 28.09.2017 URNr. D 1726/2017 Notar Dr. Florian Dietz, Bamberg; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 09.10.2017
  - 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ( Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 75/23 ); 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 km<sup>2</sup>
- *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.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Oberfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.512.000 Einwohner, ca. 227 km Entfernung )

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

- *Innerörtliche Lage* 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
- *Wohnlage* 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 Lichteneiche-unmittelbar angrenzend )

*- Geschäftslage*

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

*- Anbindung an das überregionale Straßennetz*

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

Weitere internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 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 )**

**- Umgebungsbebauung**

Insgesamt gemischte Umgebungsbebauung ( Wohnhäuser, ehem. landwirtschaftliche Anwesen u.ä. ) heute jedoch überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Anwesen ( Ein- u. Mehrfamilienhäuser u.ä. )

**- Benachbarte ( störende ) Betriebe**

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

**- Beeinträchtigung durch/ Emissionen**

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

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 )

Lt. Lärmkataster des BayernAtlas ( Layer mroadbyln ) über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel (Pegelraster LDEN) am Bewertungsgrundstück 56,70 dB(A) an der Hausnummer Nr. 15 (Wohnhaus-Altbau) bzw. 60,70 dB(A) an der Hausnummer 15b (Wohnhaus-Neubau)

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

### **2.3.4 Örtliche Infrastruktur**

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Im Haupt- bzw. Verwaltungsort Memmelsdorf ist ein Kindergarten unter kirchlicher Trägerschaft vorhanden ( Kindergarten St. Christopherus)

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

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 )

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

- *Schulische Einrichtungen*

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

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

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

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-Giggberger-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- und Kulturdenkmäler ( 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 Neupostolen, 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 Großschiffahrtsstraße 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 nur 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*
  - b) *Grundsteuer B*
  - c) *Gewerbsteuer*

370 %  
370 %  
320 %

- *Zentralitätsstufe*

Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. zentraler Einstufung

- *Kaufkraftkennziffer*

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

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

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

- *Umsatzkennziffer*

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

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

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

*- Zentralitätskennziffer*

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

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

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

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

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

*- Straßenart*

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße ( frühere Hauptstraße )

*- Zufahrtsmöglichkeiten*

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“ )

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*
- Vieleckig ( sh. Katasterplan in der Anlage )
- *Straßenfrontlänge*
- Die Straßenfrontlänge zur Bahnhofstraße beträgt rd. 11,00 m
- *Grundstücksbreite*
- Die mittlere Grundstücksbreite ( von Süden nach Norden ) beträgt ca. 12,00 m im Mittel ( östliche Teilfläche ), ca. 38,00 m im Mittel ( mittlere Teilfläche ) bzw. ca. 31,00 m im Mittel ( westliche Teilfläche )
- *Grundstückstiefe*
- Die maximale Grundstückstiefe ( von Osten nach Westen ) beträgt ca. 195,00 Meter
- *Grundstückstopographie*
- Annähernd ebenes Gelände bzw. minimal nach Westen fallend ( Höhenunterschied von Osten nach Westen rd. 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 westliche Grundstücksbereich ( inklusive des Wohnhauses Haus-Nr. 15b 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 westlichen Grundstücksfläche (inklusive Wohnhaus) 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 23 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.  
Tieferegehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden wegen der geringen bzw. nicht vorhandenen Altlastenrelevanz nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen.  
Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von 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. 30 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt  
Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

### 2.3.9 Bonität

- *Landw. Teilfläche* ~ 3604 m<sup>2</sup>
- ***Tatsächliche Nutzung***  
Landw. Teilfläche Ackerland
- *Bodenklasse*  
Landw. Teilfläche sL3AI 68/68
- *Mineralische Bodenart*  
Landw. Teilfläche 2 sL (sandiger Lehm)
- *Zustandsstufe*  
Landw. Teilfläche 3 ( = der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt )
- *Entstehung*  
Landw. Teilfläche AI (Alluvial- bzw. Schwemmlandboden )
- *Wertzahlen Ackerland*  
Landw. Teilfläche Für das Ackerland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden  
Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Ackerzahl hingegen berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind
- *Bodenzahl*  
Landw. Teilfläche 68 ( von maximal 100 )
- *Ackerzahl*  
Landw. Teilfläche 68 ( von maximal 100 )

### 2.3.10 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. 23 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-, Flurber-  
reinigung- u. Sa-  
nierungsverfahren* Lt. Angabe der Gemeinde Memmelsdorf ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet  
  
Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
  
- *Beitragssituation* Lt. Angabe der Gemeinde Memmelsdorf, ist die östliche Grundstücksteilfläche mit ca. 1.800 Quadratmetern in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen  
  
Bezüglich Erschließungsbeiträge ist das Bewertungsgrundstück als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten  
  
Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

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

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

- *Bauordnungsrecht* Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung 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 Anlagen gewährleistet bzw. entsprechen die Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Eingabe-/Bestandsplänen größtenteils den tatsächlich vorgefundenen Verhältnissen

Lediglich bezüglich des Wohnhaus-Altbaus ( Haus-Nr. 15 ) konnten keine entsprechenden Baugesuche ermittelt werden. Auf Grund des Gebäudealters kann jedoch entsprechender Bestandschutz angenommen werden bzw. ist davon auszugehen, dass das Gebäude damals legal errichtet wurde

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemeinde 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 dennoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

Die Bauvorhaben sind im Archiv der Gemeinde Memmelsdorf unter den Genehmigungsnummern 1742/71 ( Garagenneubau Haus Nr. 15 ) und 2017/0960 ( Wohnhaus-Neubau Haus Nr. 15b ) geführt ( genehmigt mit jeweiligem Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 03.03.1972 bzw. 13.10.2017 )

*- Stand der Bauleitplanung*

Im Bereich des Bewertungsobjektes bzw. bezüglich der östlichen Teilfläche mit rd. 1.800 Quadratmetern liegt kein Bebauungsplan 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 bebauten Ortsteile..... ), d.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen ( Umgebungsorientierung )

Im Bereich der westlichen Teilfläche mit rd. 3.604 Quadratmetern liegt ebenfalls kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor. Zudem handelt es sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB, d.h. es handelt sich um einen unbeplanten Außenbereich. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB ( Bauen im Außenbereich )

### **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

Die westliche Teilfläche mit rd. 3.604 Quadratmetern ist gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV in die Entwicklungsstufe der reinen Fläche der Land- u. Forstwirtschaft einzustufen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, nur land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind

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

*- Vorbemerkung*

Alle nachfolgenden Aussagen beziehen sich -soweit nicht anders angegeben- ausschließlich auf die baulich nutzbare Teilfläche des Flurstücks 23

*- 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) a) EG	( sh. Anlage )	=	97,88
BGF 1) b) EG	( sh. Anlage )	=	21,84
BGF 1) c) EG	8,50 x 4,00	=	34,00
	+ 2,50 x 4,00	=	10,00
BGF 2) EG	( sh. Anlage )	=	288,08
	+ 8,50 x 3,00	=	25,50
	+ 9,00 x 0,75	=	6,75
	+ 8,00 x 2,00	=	16,00

**zusammen = 500,05**

Berechnung GRZ:  $500,05 \text{ m}^2 : 1.800 \text{ m}^2 = 0,278 \text{ m}^2$

**GRZ tatsächlich: ~ 0,28 ( max. zul. 0,60 )**

- *Tatsächliche Geschossflächenzahl*

BGF 1) a) EG	( sh. Anlage )	=	97,88
BGF 1) a) DG	97,88 x 0,75	=	73,41
BGF 2) EG	( sh. Anlage )	=	288,08
BGF 2) OG	( sh. Anlage )	=	168,74

**zusammen = 628,11**

Berechnung GFZ:  $628,11 \text{ m}^2 : 1.800 \text{ m}^2 = 0,349$

**GFZ tatsächlich: ~ 0,35 ( max. zul. 1,20 )**

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Kellergeschoss des Wohnhaus-Altbaus nicht zu berücksichtigen, da dieses 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 Wohnhaus-Neubaus ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da dieses nicht ausgebaut ist

Die Nebengebäude ( Garage Wohnhaus-Altbau, und Holzlege usw.) finden ebenfalls 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 mindesten fünf KFZ-Abstellplätze bei zwei abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar

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

#### **4.0 Gebäudebeschreibung**

##### **4.1 Allgemeine Angaben**

*- Gebäudeart u. Nutzung*

1) a) Wohnhaus-Altbau

Teilunterkellertes (Gewölbekeller), eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

b) Garage

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach (darauf Terrasse/Freisitz)

c) Nebengebäude

Nicht unterkellertes Nebengebäude, bestehend aus nicht unterkellertem, zweigeschossigen Hauptbau mit Pultdach sowie nicht unterkellertem, eingeschossigen Anbau (überdachter Freisitz) mit Pultdach

2) Wohnhaus-Neubau

Nicht unterkellertes, teilweise eingeschossiges, teilweise zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach bzw. über zweigeschossigem Bereich mit Zelt-dach (eingeschossige Anbauten Garage sowie Bürobereich)

*- Grundrissgestaltung*

Kellergeschoss

1) a) Wohnhaus-Altbau:

Nicht unterteilt, vom Erdgeschoss zugänglicher Gewölbekeller

Erdgeschoss

Zentrale Diele/Flur mit Treppenzugang zum Keller- u. Dachgeschoss, Küchenbereich mit Essplatz sowie Speisekammer und Technikraum (mit Durchgang zur Garage ) sowie Wohnzimmer

1. Ober-/Dachgeschoss

Mittig Treppenraum mit Treppenzugang zum 2. Dachgeschoss, Vorraum mit Durchgang zu Toilette, zwei Schlafräume sowie Durchgang zur Terrasse/Freisitz auf Garage

2. Dachgeschoss

Ein offener Büro-/Aufenthaltsraum

Erdgeschoss

1) b) Garage:

Normale PKW-Garage für einen PKW, darauf Terrasse/Freisitz

Erdgeschoss	<u>2) Wohnhaus-Neubau</u> Nördlicher Bereich Büro-Arbeitsbereich ( mit separatem Zugang sowie Durchgang zum Wohnbereich, mittlerer Bereich großzügige Diele mit Treppenzugang zum Obergeschoss, Zugang zu Hauswirtschaftsraum (von hier Durchgang zur Garage, Technik- bzw. Keller-Ersatzraum ), Garderobe und WC, gartenseitig offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit vorgelagerter (größtenteils überdachter) Terrasse, südlicher Bereich großzügige Doppelgarage mit dahinterliegendem Abstellraum
Obergeschoss	Zentrale Diele Flur, drei Schlafräume sowie Kinderbad, zudem Eltern-Schlafbereich mit Ankleide und Elternbad
- 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, der Brutto-Grundfläche sowie des Brutto-Rauminhaltes bzw. der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz der Gemeinde Memmelsdorf bzw. aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin 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  <u>WFL demnach:</u> <b>rd. 138 m<sup>2</sup> ( Wohnung Erd- u. Dachgeschoss )</b> <b>rd. 282 m<sup>2</sup> ( Wohnung Erd- u. Obergeschoss )</b>
1) a) Wohnhaus-Altbau 2) Wohnhaus-Neubau	
- 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:

<b>1) a) Wohnhaus-Altbau</b>	<b>rd. 22 m<sup>2</sup> ( Kellergeschoss )</b>
<b>b) Garage</b>	<b>rd. 19 m<sup>2</sup></b>
<b>2) Wohnhaus-Neubau</b>	<b>rd. 75 m<sup>2</sup> ( Garage )</b>

- *Brutto-Grundfläche ( BGF )*

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

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

BGF demnach:

<b>1) a) Wohnhaus-Altbau</b>	<b>rd. 227 m<sup>2</sup></b>
<b>b) Garage</b>	<b>rd. 22 m<sup>2</sup></b>
<b>2) Wohnhaus-Neubau</b>	<b>rd. 457 m<sup>2</sup></b>

- *Brutto-Rauminhalt ( BRI )*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

<b>1) a) Wohnhaus-Altbau</b>	<b>rd. 574 m<sup>3</sup></b>
<b>b) Garage</b>	<b>rd. 61 m<sup>3</sup></b>
<b>2) Wohnhaus-Neubau</b>	<b>rd. 1 637 m<sup>3</sup></b>

- *Funktions- u. Nutzungskennzahlen*

**1) a) Wohnhaus-Altbau**

**1) b) Garage**

**2) Wohnhaus-Neubau**

BGF/BRI: 227 m<sup>2</sup> : 574 m<sup>3</sup> = 0,40 (gut)

WFL/BRI: 138 m<sup>2</sup> : 574 m<sup>3</sup> = 0,24 (gut)

WFL/BGF: 138 m<sup>2</sup> : 227 m<sup>2</sup> = 0,61 (gut)

BGF/BRI: 22 m<sup>2</sup> : 61 m<sup>3</sup> = 0,36 (normal)

NFL/BRI: 19 m<sup>2</sup> : 61 m<sup>3</sup> = 0,31 (normal)

NFL/BGF: 19 m<sup>2</sup> : 22 m<sup>2</sup> = 0,86 (gut)

BGF/BRI: 457 m<sup>2</sup> : 1637 m<sup>3</sup> = 0,28 (normal)

WFL/BRI: 282 m<sup>2</sup> : 1637 m<sup>3</sup> = 0,17 (normal)

WFL/BGF: 282 m<sup>2</sup> : 457 m<sup>2</sup> = 0,62 (gut)

## 5.0 Baubeschreibung

### 5.1 Bauweise

- *Allgemein*

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

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

## 5.2 Baujahre

- <i>Grundsubstanz</i>	
1) a) <b>Wohnhaus-Altbau</b>	Unbekannt, straßenseitiger Bauabschnitt vermutlich Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts, Erweiterung geschätzt in den 1950er Jahre
b) <b>Garage</b>	ca. 1971
c) <b>Nebengebäude</b>	Unbekannt, geschätzt in den 1950er bis 1960er Jahren
2) <b>Wohnhaus-Neubau</b>	ca. 2018
- <i>Sanierung/Modernisierung</i>	
1) a) <b>Wohnhaus-Altbau</b>	- Erneuerung der Dachhaut und der Hauseingangstür geschätzt in den 1980er Jahren - Großteils Erneuerung der Fenster ca. 1995 - Umfängliche Modernisierung ( Bäder, Türen, Haustechnik usw. ) ca. zwischen 2019 und 2020
b) <b>Garage</b>	---
2) <b>Wohnhaus-Neubau</b>	---

## 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) a) Wohnhaus-Altbau**

- <b>Fundamente/Gründung</b>	Nicht feststellbar, Altbau vermutlich Bruchstein-Fundamente, Erweiterungsbau vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente
- <b>Außenwände</b>	Kellerumfassungswände Bruchstein-Mauerwerk (Tonengewölbe ), Erdgeschoss Altbau vermutlich Bruchstein- bzw. Vollziegel-Mauerwerk, Dachgeschoss Altbau Holz-Fachwerk mit entsprechender Ausfachung, Umfassungswände Erweiterungsbau vermutlich Beton-Hohlblock-, Schwemmstein- bzw. Vollziegel-Mauerwerk

<b>- Innenwände</b>	Nicht feststellbar, vermutlich wie vor
<b>- Decken</b>	
Konstruktion	Über Kellergeschoss überfülltes Tonnengewölbe, ansonsten vermutlich Holz-Balkendecken
Aufbau	Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Zement-Verbundestrich, ansonsten vermutlich Holz-Dielen, Span-Verlegeplatten o.ä.
Untersichten	Kellergeschoss sichtbares Naturstein-Mauerwerk mit hellem Farbanstrich, ansonsten z.T. Profilholzverkleidung, größtenteils Trockenputzflächen mit hellem Farbanstrich u.ä.
<b>- Dach</b>	
Konstruktion	Holz-Dachstühle ( Satteldächer )
Eindeckung	Ton-Ziegel ( Biberschwanz-Doppeldeckung )
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
Wärmedämmung	Mineralwolle zwischen Sparren
Sonstiges	Schneefangeinrichtung
<b>- Treppen</b>	
KG – EG	Beton-Treppe ( vermutlich Blockstufen ) mit Holz-Handlauf
EG – DG	Eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholzgeländer
DG – Spitzboden	Holz-Bodenluke
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Sockel z.T. Fliesenverkleidung, ansonsten mineralische Reibputzflächen mit Farbanstrich, Giebel auf Höhe DG straßenseitig sichtbares Holz-Fachwerk Giebelbereich auf Höhe DG Altbau hofseitig und Gaubenverkleidung Kunstschiefer
innen	Kellergeschoss sichtbares Naturstein-Mauerwerk mit hellem Farbanstrich, ansonsten Putz- bzw. Trockenputzflächen mit hellem Farbanstrich, Nassräume keramische Fliesen
<b>- Fenster</b>	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen ( z.T. dreifachverglast, ansonsten zweifachverglast ), einige Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefenster ( Schwingflügel)
<b>- Sonnenschutz</b>	An senkrecht stehend Fenstern mechanische Kunststoff-Rollläden
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Massivholztür ( außen profiliert, innen glatt ) mit gussverglastem Holz-Seitenteil und gussverglastem Holz-Oberlicht
Innentüren	Laminierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung, vor Speisekammer lackierte Holz-Füllungstür mit Futter- und Verkleidung, zwischen Technikraum u. Garage Stahlblech-FH-Türe

<b>- Fußböden</b>	Kellergeschoss Beton-Plattenbeläge, Erdgeschoss größtenteils keramische Fliesen, Wohnzimmer Teppichware Dachgeschoss Teppichware, WC keramische Fliesen
<b>- Heizung</b>	Gas-Brennwerttherme ( System „Buderus“, Baujahr vermutlich ca. 2019, Nennwärmeleistung nicht feststellbar )
Zentrale	Zentral über Heizzentrale bzw. separater Standspeicher ( System „Buderus SU200.5 S-B“, Nenninhalt 199 Liter, Baujahr vermutlich 2019 )
Warmwasserbereitung	Entfällt
Brennstoffbevorratung	Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Heizkörper	
<b>- Installation</b>	Soweit erkennbar verpresstes Mehrschicht- bzw. Kunststoff-/Aluverbundrohr (Zustand -soweit erkennbar- bzw. beurteilbar- gut )
Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich verpresstes Mehrschicht- bzw. Kunststoff-/Aluverbundrohr ( Zustand nicht beurteilbar )
Heizleitungen	Sanitäranschlüsse u. Hauptfallrohre vermutlich Hochtemperaturrohre ( Zustand nicht beurteilbar, vermutlich altersgemäß normal ), Grundleitungen nicht feststellbar ( Zustand nicht beurteilbar )
Abwasser	Verpresste Kupferleitungen ( Zustand -soweit erkennbar- gut )
Gasleitungen	
<b>- Sanitär</b>	Bad ( 1 Wanne, 1 Dusche, 1 Waschtisch, 1 WC ) raumhoch gefliest, Küche ( Spülenanschluss ), Technikraum ( Waschmaschinenanschluss )
Erdgeschoss	WC ( 1 WC, 1 Handwaschbecken ) türhoch gefliest
Dachgeschoss	
<b>- Elektro</b>	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
<b>- Zubehör</b>	Keines feststellbar
<b>- Besondere Bauteile</b>	----
<b>- Wärmeschutz</b>	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich bestenfalls jedoch der 2. Wärmeschutzverordnung von 1982 sowie in Bezug auf die Heizung der Energieeinsparverordnung von 2014 (EnEV 2014) entsprechend
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar, insgesamt jedoch eher durchschnittlicher bzw. einfacher Standard

( Fenster bereits isolierverglast, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Heizung jedoch mit Brennwerttechnik usw. )

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

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

**- Schallschutz**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (in Bezug auf Tritt- u. Körperschalldämmung -bauartbedingt- eher einfacher Standard )

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

**b) Garage**

Beton-Streifenfundament bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk ( innen und außen verputzt ), Decke über EG vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (Ortbeton), Dachhaut vermutlich Bitumen-Schweißbahn ( darauf Kunststein-Plattenbelag = Terrasse/ Freisitz ), Brüstung lackierte Stahlkonstruktion mit Faserzementplatten-Füllung mechanisches Stahlblech-Schwinger, Boden Beton bzw. Estrich usw.

**- Nebengebäude**

Kurz-  
Baubeschreibung

**c) Nebengebäude**

Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände Holz-Fachwerkskonstruktion ( z.T. mit Profilholzverkleidung, z.T. mit offener Lattenverkleidung ), Dach = Holz-Balkenlage (Pultdach), Eindeckung Well-Eternitplatten ( vermutlich asbesthaltig), Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech, Betonboden bzw. im Bereich Freisitz keramische Fliesen usw.

## **2) Wohnhaus-Neubau**

- **Fundamente/Gründung**  
Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte ( eventuell auf Polyurethanplatten )
  
- **Außenwände**  
Nicht feststellbar, vermutlich porosiertes Hochloch-Ziegelmauerwerk
  
- **Innenwände**  
Nicht feststellbar, vermutlich Hochloch-Ziegelmauerwerk
  
- **Decken**  
Konstruktion Über Erd- u. Obergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken ( vermutlich Filigrandecken mit Überbeton )  
Aufbau Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydritestrich  
Untersichten Soweit erkennbar, abgehängte Decken ( vermutlich Trockenputz bzw. Gipskarton ) in entsprechender Qualitätsstufe verspachtelt, mit Glasvliesauflage und Farbanstrich ( u.a. mit LED-Einbauleuchten )
  
- **Dach**  
Konstruktion Über mittlerem Hauptbau Nadelholz-Dachstuhl mit Unterdach bzw. Verschalung (Zeltdach), über Büro- u. Garagenanbauten schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken ( Flachdach )  
Eindeckung Über mittlerem Hauptbau -soweit erkennbar- engobierte Tonziegel ( Flachdachpfannen ), über Büro- u. Garagenanbauten Bitumen-Schweißbahn mit Kiesauflage (sog. Kies-Pressdach), Attikaabdeckung -soweit erkennbar- Kupferblech  
Rinnen u. Fallrohre Mittlerer Hauptbau lackiertes bzw. pulverbeschichtetes Titanzinkblech, Büro- und Garagenanbauten innenliegende Entwässerung ( vermutlich Kanal-Grund- oder Gussrohr)  
Wärmedämmung Nicht feststellbar, mittlerer Hauptbau vermutlich Polystyrol auf der Decke über dem 1. Obergeschoss, im Bereich der Büro- u. Garagenanbauten vermutlich Polyurethan, Foamglas o.ä.
  
- **Treppen**  
EG – OG Lackierte bzw. kunststoffbeschichtete Massivholz-Bolzentreppe mit Edelstahl-Handlauf, Brüstung Obergeschoss rahmenloses Verbund-Sicherheitsglas (fehlende Brüstung am Treppenlauf )  
OG – DG/Spitzboden Gedämmte Bodenluke mit lackierter Stahl-Klapptreppe
  
- **Wandbehandlung**  
außen Sockel z.T. Zementputz mit Farbanstrich, z.T. Fliesensockel, ansonsten Kalkzement-Reibputz mit abgetönter Edelputzschicht

innen	Putz- bzw. Trockenputzflächen mit hellem Farbstrich (vermutlich auf Glasvlies), Nassräume keramische Fliesen
<b>- Fenster</b>	Dreifachverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster, im Erdgeschoss bzw. vor den Terrassenbereichen als Hebe-/Schiebeelemente, ansonsten größtenteils als Einhebel-Dreh-/Kippbeschläge konzipiert, im Treppenhaus bzw. Brüstungsverglasung feststehend, z.T. Insektenschutz
<b>- Sonnenschutz</b>	Soweit erkennbar elektrische, außenliegende Verschattung (eventuell Textil- bzw. Alu-Rollläden)
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Haupteingang Leichtmetall mit zwei satinierten Isolierglas-Seitenteilen ( außen dunkel foliert bzw. lackiert, innen weiß ), Seiteneingang Büro wie vor, jedoch ohne Seitenteile, vor Garage elektrisches Leichtmetall-Sektionaltor ( gedämmt ), rückwärtiger Zugang Garage Stahlblech-FH-Türe
Innentüren	Größtenteils lackierte bzw. kunststoffbeschichtete Holztürblätter mit Futter und Verkleidung, z.T. satinierte Ganzglas-Türen (vor Wohn-/Esszimmer zwei-flügelig)
<b>- Fußböden</b>	
	Wohn-/Bürräume Erdgeschoss großformatige keramische Fliesen, Garage Feinsteinzeug-Fliesenbeläge, gesamtes Obergeschoss (mit Ausnahme der Nassräume) Parkett ( Eiche und Nussbaum-Dielen ), Nassraum Fliesen in Holz-Dielenoptik
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Gas-Brennwerttherme ( System „Buderus“, Baujahr vermutlich ca. 2018, Nennwärmeleistung nicht feststellbar ), zudem zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. separater Standspeicher ( System „Buderus“, Nenninhalt nicht feststellbar, vermutlich ca. 200 Liter, Baujahr vermutlich 2018 )
Brennstoffbevorratung	Entfällt
Heizkörper	Thermostatgesteuerte Fußbodenheizung, Nassraum Obergeschoss zudem Stahlblech-Handtuchheizkörper mit Thermostatventil
<b>- Installation</b>	
Frischwasser	Soweit erkennbar verpresstes Mehrschicht- bzw. Kunststoff-/Aluverbundrohr (Zustand -soweit erkennbar- bzw. beurteilbar- gut )
Heizleitungen	Nicht feststellbar, Fußbodenheizung vermutlich PE-RT-Rohr ( Zustand nicht beurteilbar, vermutlich gut )
Abwasser	Sanitäranschlüsse u. Hauptfallrohre vermutlich Hochtemperaturrohre ( Zustand nicht beurteilbar, vermutlich gut)

Gasleitungen	Grundleitungen nicht feststellbar, vermutlich Kanal-Grundrohre ( Zustand nicht beurteilbar ) Verpresste Kupferleitungen ( Zustand -soweit erkennbar- gut )
<b>- Sanitär</b>	
Erdgeschoss	WC ( 1 WC, 1 Waschtisch ) teilweise gefliest, Küche (Spülen- u. Spülmaschinenanschluss), Hauswirtschaftsraum ( Spülen-, Waschmaschinen- und Trockneranschluss )
Obergeschoss	Kinderbad ( 1 bodengleiche Dusche, 1 Bidet, 1 WC, 1 Waschtisch ) raumhoch gefliest, Elternbad ( 1 bodengleiche Dusche, 1 Wanne, 1 Doppelwaschtisch, 1 WC ) raumhoch gefliest
<b>- Elektro</b>	
	Aufwändige, funktionsfähige E-Installation mit Bus-/Netzwerk-System, zahlreichen Stromkreisen, Absicherungen usw., den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend
	Gesamte Installation unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten
	Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden
<b>- Zubehör</b>	
Photovoltaikanlage	Aufdach-Photovoltaikanlage ( ca. 9,6 kWp Leistung ) mit Tesla-Lio-Speicher ( ca. 13,5 kW/h )
<b>- Besondere Bauteile</b>	
Einbauküche	Kochinsel ca. 2,00 x 1,10 m mit Induktionskochfeld u. Mulden-Umluftabzug, ca. 4,50 lfdm. Unterschränke mit Arbeitsplatte und Edelstahl-Einbauspüle, ca. 3,50 lfdm. raumhohe Einbauschränke mit Kühl-Gefrierkombination und Einbau-Backofen
Terrassenüberdachung	Massive Ausführung mit Flachdach (Ausführung wie Wohnhaus )
Eingangsüberdachung	Zwischen Wohnhaus u. Garage bzw. vor Nebeneingang Büro ( massive Ausführung wie vor )
Bewässerungsanlage	Bewässerungsanlage im westlichen Grundstücksbereich zur Rasen- bzw. Gartenbewässerung
Panoramakamin	Panoramakamin für feste Brennstoffe im EG
<b>- Wärmeschutz</b>	
	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens der Energieeinsparverordnung 2014 ( EnEV 2014 ) entsprechend, d.h. insgesamt guter, zeitgemäßer energetischer Zustand bzw. Standard ( zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, dreifachverglaste Fenster, Heizung mit Brennwerttechnik usw.)
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar
	Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt ( vermutlich mindestens sog. Niedrigenergiestandard )

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

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich ( Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.08.2008 verstrichen)

**- Schallschutz**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar ( vermutlich jedoch Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden )

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

**- Brandschutz**

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

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

**- Außenanlagen**

Bodenbefestigung

Gesamte Hoffläche u. Zufahrt großformatiges Beton-Rechteckpflaster ( insgesamt rd. 650 bis 700 Quadratmeter ), Terrassenbereiche und Umgang großformatige Plattenbeläge ( soweit erkennbar Sandstein )

Stützwände

Im nördlichen Grundstücksbereich bogenförmige Bruchsteinmauer ( Sandstein )

Bepflanzung/Grünanlagen

Überwiegend Rasenflächen, einige Ziergehölze ( Grünanlage rel. einfach )

**- Belichtung u. Belüftung**

1) Wohnhaus-Altbau

Durchschnittliche Verhältnisse, Hauptbelichtungsrichtungen Norden u. Osten, Dachgeschoss auch westbelichtet, Fensterdurchdringungen Südseite (z.B. Bad EG und WC DG) so nicht zulässig (Grenzbrandwand)

2) Wohnhaus-Neubau

Allseitig belichteter Baukörper, insgesamt angenehme Belichtungsverhältnisse, keine störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische Baugestaltung**

1) a) Wohnhaus-Altbau

Abgesehen von erhaltenswertem und angenehmen straßenseitigen Fachwerksgiebel (auf Höhe Dachgeschoss ), Baukörper ohne architektonische Besonderheiten

2) Wohnhaus-Neubau

Angenehmer, aufwändig und fachmännisch gestalter Baukörper mit hochwertiger Ausstattung u. Haustechnik

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

- *Definition*

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

- **Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden**

1) a) Wohnhaus-Altbau

- Treppe vor Bad EG mit ungünstigem Steigungsverhältnis
- Fensterdurchdringungen Bad EG und WC DG so nicht zulässig ( Grenzbrandwand )
- Dämmung Dachgeschoss leicht unfachmännisch ausgeführt
- Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss
- Leichte Feuchtigkeitserscheinungen ( vermutlich aufsteigende Feuchtigkeit ) im EG-Mauerwerk des Erweiterungsbaus

b) Garage

c) Nebengebäude

2) Wohnhaus-Neubau

- 
- Dachhaut vermutlich asbesthaltig
- Fehlende raumseitige Brüstung Treppe EG bis OG
- Waagrechter Riss auf Höhe OG innerhalb der Westfassade
- Lt. Angabe ein Solarpaneel defekt

- **Tierischer Schädlingsbefall**

1) a) Wohnhaus-Altbau

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

b) Garage

c) Nebengebäude

2) Wohnhaus-Neubau

wie vor

wie vor

wie vor

- **Pflanzlicher Schädlingsbefall**

1) a) Wohnhaus-Altbau

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

b) Garage

c) Nebengebäude

2) Wohnhaus-Neubau

wie vor

wie vor

wie vor

**- Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 1) a) Wohnhaus-Altbau | Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe ( z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben   |
| b) Garage             | wie vor   |
| c) Nebengebäude       | Dachhaut vermutlich asbesthaltig, Gesundheitsgefahr im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten (sog. fest gebundener Asbest). Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern ggf. erst bei Arbeiten am Material ( Bohren schleifen, Sägen usw. ) oder Rückbau signifikant |
| 2) Wohnhaus-Neubau    | keine Verdachtsmomente  |

**- Bauunterhalt**

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 1) a) Wohnhaus-Altbau | Insgesamt gepflegter Baukörper in altersgemäßem Normalzustand, mit Schwerpunkt zwischen 2019 und 2020 umfängliche Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt ( Bad, WC, Heizung, Installation usw. ) |
| b) Garage             | Altersgemäßer Normalzustand   |
| c) Nebengebäude       | Altersgemäßer Normalzustand   |
| 2) Wohnhaus-Neubau    | Gepflegtes, fachmännisch errichtetes Gebäude mit hochwertiger Ausstattung und Haustechnik   |

**6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 5.404 Quadratmetern, wobei die östliche Teilfläche mit rd. 1.800 Quadratmetern mit einem Wohnhaus-Altbau (teilunterkellert, eingeschossig mit zwei höhenversetzten Satteldächern) einer Garage ( nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach mit darauf befindlichem Freisitz), einem einfachen Nebengebäude ( nicht unterkellert, zweigeschossig mit Pultdach) sowie einem Wohnhaus-Neubau ( Hauptbau nicht unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Zeltdach, Büro- u. Garagenanbau ebenfalls nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach ) bebaut ist. Die westliche Teilfläche mit rd. 3.604 Quadratmetern ist vollständig unbebaut bzw. ist hier lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung möglich (Außenbereichsfläche)

Wohnhaus-Altbau vermutlich Mitte bis Ende des 19 Jahrhunderts errichtet und mit Schwerpunkt in den 1990er Jahren und zwischen 2019 und 2020 umfänglich saniert bzw. modernisiert. Wohnhaus-Neubau aus 2018 hochwertig ausgestattet und annähernd im Neubauzustand

Insgesamt nicht unangenehme, jedoch auch lärmbelastete Wohnlage (insbesondere Wohnhaus-Neubau) 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

Wohnhaus-Altbau mit Garage und Nebengebäude vermietet, Wohnhaus-Neubau leerstehend bzw. früher von den Grundstückseigentümern selbst genutzt

**Anmerkung zu Forstrecht ( 2/zu 3 lt. Bestandsverzeichnis):**

Bei dem Forstrecht bestehend in einem Anteil an fünfzehn Eichen- und Buchenwellen und dreißig Aspenwellen an Flst. 580/2, 582, 584 Stgde. Memmelsdorf; Flst. 284 Stgde. Pödelndorf; Flst. 487, 488, 489, 491 Stgde. Meedensdorf; Flst. 946/6 Stgde. Litzendorf; Flst. 500 Stgde. Lohndorf; Flst. 620 Stgde. Kremmeldorf, handelt es sich um ein Holzentnahmerecht. Eine „Welle“ ist ein Gebinde von sog. Reisholz (Holz von ca. 5 bis 7 cm Durchmesser). Eine Welle ist ein Gebinde bestehend aus Reisholz auf ca. 1,25 m Länge, zu einem Bund von ca. 30 cm Durchmesser zusammengebunden

Aufwand und Nutzen dieses Rechtes stehen in einem ungünstigen Verhältnis, sodass für dieses Recht kein Verkehrswert feststellbar ist. Eine Aussage zum 1/1 Gemeinderecht (verbunden mit dem Flurstück 23) ist nicht möglich bzw. ist der Inhalt dieses Rechtes nicht bekannt

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von 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 zwei Wohnhäuser mit diversen Nebengebäuden wie Garage u. Nebengebäude/Holzlege

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

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

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

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

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

## **7.2 Bodenwertermittlung**

### **7.2.1 Grundlage**

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

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

### **7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes**

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg ( Stand 01.01.2022 ) nennt für die Bodenrichtwertzone 22270101 einen Bodenrichtwert von 270.- €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen für Einfamilienwohnhäuser bei offener Bauweise

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

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

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

Allerdings ist der vor genannte Richtwert nur für eine der Bebauung angemessenen Grundstücksfläche von rd. 1.800 Quadratmetern anwendbar

Die Restfläche mit rd. 3.604 Quadratmetern ist der Richtwertzone 22270401 ( Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. im Speziellen für Ackerland ) mit einem Bodenrichtwert von 2,70 € je Quadratmeter zuzuordnen

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 Wertermittlungsstichtag 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.- €/m<sup>2</sup> für eine angemessene Fläche von rd. 1.800 Quadratmetern ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der Restfläche kann mit 2,70 € je Quadratmeter Grundstücksfläche veranschlagt werden ( Richtwertzone 22270401 )

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

#### **Bodenwert Fl. Nr. 23 ( zum 29.02.2024 ) demnach:**

Bodenwert lt. Richtwertkarte ( RW-Zone 22270101 ) :	270,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf. )	
x	x	
Teilfläche 1 ( RW-Zone 22270101 ) :	1 800,00 m <sup>2</sup>	
=	=	
Bodenwert Teilfläche 1 ( RW-Zone 22270101 ) :		<b>486 000,00 €</b>
+		
Bodenwert lt. Richtwertkarte ( RW-Zone 22270401 ) :	2,70 €/m <sup>2</sup>	+
x	x	
Teilfläche 2 ( RW-Zone 22270401 ) :	3 604,00 m <sup>2</sup>	
=	=	
Bodenwert Teilfläche 2 ( RW-Zone 22270401 ) :		<b>9 730,80 €</b>
<hr/>		
<b>Gesamtbodenwert Fl. Nr. 23 ( ebf. )</b> :		<b>495 730,80 €</b>
<b>Gesamtbodenwert Fl. Nr. 23 ( ebf. ) gerundet</b> :		<b>495 731,00 €</b>

### 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Bodenwert Fl. Nr. 23 ( zum 29.02.2024 )</b>	<b>: 495 731.- € ( ebf.* )</b>
--	--------------------------------

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

### 7.3 Sachwert

#### 7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

##### Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF ( m <sup>2</sup> )	sh. Seite
23	1) a) Wohnhaus-Altbau	227 m <sup>2</sup>	25 u. 58
	b) Garage	22 m <sup>2</sup>	25 u. 58
	2) Wohnhaus-Neubau	457 m <sup>2</sup>	25 u. 58

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

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m <sup>2</sup>
23	1) a) WH-Altbau	~ 30 % aus 1.01	mittel	30 % x 470.- = 141.-
		~ 70 % aus 1.21 28.1 – 29 (Anhang)	mittel	70 % x 555.- = 389.-
	b) Garage 2) WH-Neubau	~ 12 % aus 1.23	geh.	12 % x 1175.- = 141.-
		~ 59 % aus 1.32 ~ 29 % aus 28.1 – 29 (Anhang)	geh.	59 % x 810.- = 478.-
			29 % x 300.- = 87.-	<b>530.-</b> <b>230.-</b> <b>706.-</b>

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

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen

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

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
23	1) a) WH-Altbau	16 %	16 %
	b) Garage	10 – 12 %	10 %
	2) WH-Neubau	~ 71 % aus 16 % ~ 29 % aus 10 %	14 %

### 7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland ( Bayern )	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße ( ~ 8.800 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage ( neutral )	0,90 – 1,00	gewählt	0,95
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>0,92</b>

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

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

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

Der entsprechende Faktor ( Stand Februar 2024 ) ist dort mit 210,90 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 110,90 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $210,90 : 100 = 2,109$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>2,109</b>
--	--------------

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

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

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

- 1) a) Wohnhaus-Altbau (Massivbau) : 60 bis 80 Jahre (gewählt 80 Jahre)
- b) Garage ( Massivbau ) : 50 bis 70 Jahre (gewählt 60 Jahre)
- 2) Wohnhaus-Neubau (Massivbau) : 60 bis 80 Jahre (gewählt 70 Jahre)

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

- 1) a) Wohnhaus-Altbau (Massivbau) : 80 Jahre – 124\* Jahre = RND: - 44 Jahre
- b) Garage (Massivbau) : 60 Jahre – 53\*\* Jahre = RND: 7 Jahre
- 2) Wohnhaus-Neubau (Massivbau) : 70 Jahre – 6\*\*\* Jahre = RND: 64 Jahre

\*) 1900 als Ursprungsbaujahr angenommen

\*\*) 1971 als Ursprungsbaujahr angenommen

\*\*\*) 2018 als Ursprungsbaujahr angenommen

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des Wohnhaus-Altbaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 44 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als vollkommen ungeeignet, da dieses Gebäude bereits saniert/modernisiert wurde bzw. noch nutzbar ist. Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

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

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der mit Schwerpunkt in den 1990er Jahren und zwischen 2019 und 2020 durchgeführten Umbaus, des gepflegten Objektzustandes sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen ( beispielsweise der Einbau neuer Fenster, Modernisierung Haustechnik, Nassräume usw. ) und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 1) a) Wohnhaus-Altbau</b>	<b>30 Jahre ( bei GND 80 Jahre )</b>
<b>Gewählte wirtschaftliche RND: b) Garage</b>	<b>7 Jahre ( bei GND 60 Jahre )</b>
<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Wohnhaus-Neubau</b>	<b>64 Jahre ( bei GND 70 Jahre )</b>

### 7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige ( z.B. lineare Wertminderung ) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde ( z.B. die Wertminderung nach „Ross“ ) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen ( sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV )

Die beiden, bereits erwähnten Verfahren ( nach „Ross“ bzw. „linear“ ) sind in der WertR ( Anlage 8a u. 8b ) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt ( Flugbahn eines Haubitzengeschosses ). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

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

#### Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
23	1) a) Wohnhaus-Altbau	124	50	-----	80	62,50 %
	b) Garage	53	-----	60	-----	88,33 %
	2) Wohnhaus-Neubau	6	-----	70	-----	8,57 %

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

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

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

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

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

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

### **7.3.10 Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

<b>Bauwerk</b>	<b>Besonderes Bauteil</b>	<b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b>
- WH-Neubau	- Terrassenüberdachung - Eingangsüberdachung (Büro) - Eingangsüberdachung (Wohnhaus) - Panoramakamin - Einbauküche EG	10 000.- 1 000.- 7 000.- 3 000.- 15 000.-
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>36 000.-</b>

### 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

### 7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann

Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

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

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

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

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: 1) a) Wohnhaus-Altbau

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 39 )	m <sup>2</sup>	227 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 39 )	€	530.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	120 310.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 40 )		0,92
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	110 685.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 16 % aus 110 685.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 39 )	€	17 710.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	128 395.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 40 )		2,109
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	270 785.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 42 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	270 785.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 62,50 % aus 270 785.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 41 )	€	169 241.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>101 544.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 101 544.- € : 574 m<sup>3</sup> = 177.-

#### 7.4.2 Sachwertberechnung: b) Garage

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 39 )	m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 39 )	€	230.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	5 060.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 40 )		0,92
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	4 655.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 10 % aus 4 655.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 39 )	€	466.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	5 121.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 40 )		2,109
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	10 800.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 42 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	10 800.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 88,33 % aus 10 800.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 41 )	€	9 540.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	1 260.-

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 1 260.- € : 61 m<sup>3</sup> = 21.-

### 7.4.3 Sachwertberechnung: 2) Wohnhaus-Neubau

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 39 )	m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 39 )	€	706.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	322 642.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 40 )		0,92
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	296 831.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 14 % aus 296 831.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 39 )	€	41 556.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	338 387.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 40 )		2,109
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag</b>		€	713 658.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 42 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	713 658.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 8,57 % aus 713 658.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 41 )	€	61 160.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>652 498.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 652 498.- € : 1 637 m<sup>3</sup> = 399.-

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

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	5 000.-	}	entspricht rd. 7,41 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T, G usw. )	€	10 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	40 000.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	1 000.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	-----			
- Sonstiges	€	-----			
<b>zusammen</b>			↓	€	<b>56 000.-</b>

**Wert des Zubehörs** € -----

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 43 Pkt. 7.3.11 € 36 000.-

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

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 38 ) € 495 731.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) a) Wohnhaus-Altbau (sh. Seite 44 Pkt. 7.4.1)	€	101 544.-
- b) Garage (sh. Seite 45 Pkt. 7.4.2)	€	1 260.-
- c) Nebengebäude (pauschal geschätzt)	€	1 000.-
- 2) Wohnhaus-Neubau (sh. Seite 46 Pkt. 7.4.3)	€	652 498.-
- Sonstiges (Grillplatz, Holzlegen, Hochbeet)	€	1 000.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 46 ) € 56 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € 36 000.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 849 302.-

**Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes** € **1 345 033.-**

<b>Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g</b>	€	<b>1 345 000.-</b>
---	---	--------------------

**7.5 Ertragswert**

**7.5.1 Vorbemerkungen**

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

**7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert ( ohne Kapitalisierung ) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Seite 38 Pkt. 7.2.4

<b>Bodenwert Fl. Nr. 23 ( zum 29.02.2024 ):</b> „rentierlicher Teil“	<b>486 000.- ( ebf. )</b>
--	---------------------------

<b>Bodenwert Fl. Nr. 23 ( zum 29.02.2024 ):</b> „selbständig nutzbarer Teil	<b>9 731.-</b>
---	----------------

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

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

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Der Wohnhaus-Altbau samt Garage ( Haus-Nr. 15 ) ist seit dem 01.07.2020 zu einem Mietzins (netto-kalt) von 680.- € ( hiervon entfallen 50.- € auf die Garage ) auf unbestimmte Zeit vermietet. Hierzu hat der Mieter eine Vorauszahlung auf die umlagefähigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung in Höhe von 56.- € je Monat zu leisten. Die Kosten für Wärme- u. Wasserversorgung sowie alle übrigen umlagefähigen Betriebskosten trägt der Mieter selbst

Lt. Mietvertrag hat der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions in Höhe von 2.040.- € geleistet. Wer im Besitz dieser Mietsicherheit ist, bzw. wie diese verwaltet wird, ist dem Sachverständigen unbekannt

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

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

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

Eigenen regelmäßigen Marktbeobachtungen sowie Informationen diverser als kompetent eingestufte Stellen zufolge liegen die derzeitigen Nettomieten für Wohnraum u.a. im näheren Umfeld des Schätzobjektes überwiegend zwischen ca. 8,00 EUR/m<sup>2</sup> und ca. 11,00 EUR/m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch etwas darüber

Zur Frage, in welchen Bereich innerhalb der dargelegten Preisspanne/m<sup>2</sup> 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 ungewöhnlich großzügig dimensioniert, ansprechend geschnitten, allem Anschein nach ausgezeichnet besonnt und bietet einen recht reizvollen Ausblick ( insbesondere das Wohnhaus Haus-Nr. 15b)

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

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

Nicht zuletzt scheinen die 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 der beiden Wohnhäuser halte ich die Mietansätze des qualifizierten Mietpiegels 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 Bezugfertigkeit) bis 1918 (Haus-Nr. 15) bei einer Wohnungsgröße von über 90 Quadratmetern von 6,35 bis 9,50 €/m<sup>2</sup> bzw. bei einer Baujahrsklasse zwischen 2010 und 2020 bei einer Wohnungsgröße von über 90 Quadratmetern von 8,80 bis 12,42 €/m<sup>2</sup> genannt

Ich halte eine Orientierung jeweils am mittleren Wertniveau (dem Median) für angemessen

Quadratmetermiete demnach: Wohnhaus-Altbau (Haus-Nr. 15) : **7,90 €/m<sup>2</sup> WFL**  
Wohnhaus-Neubau (Haus Nr. 15b): **10,35 €/m<sup>2</sup> WFL**

Für die Garagenstellplätze sollten pauschal 50.- € je Monat u. Stellplatz bzw. für die Stellplätze im Freien sollten rd. 20.- € je Stellplatz und Monat realisierbar sein

Für die Keller- und Gartenflächen sind keine separaten Mieten erzielbar

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
1) a) Wohnhaus-Altbau	138 m <sup>2</sup>	7,90	1 090,20	13 082,40
b) Garage	-----	pauschal	50,00	600,00
2) Wohnhaus-Neubau	282 m <sup>2</sup>	10,35	2 918,70	35 024,40
- Garagenstellplatz 1	-----	pauschal	50,00	600,00
- Garagenstellplatz 2	-----	pauschal	50,00	600,00
- Außenstellplatz 1	-----	pauschal	20,00	240,00
- Außenstellplatz 2	-----	pauschal	20,00	240,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>4 198,90</b>	<b>50 386,80</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>50 387,00</b>

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

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

#### - Abschreibung

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

#### - Verwaltungskosten

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

#### - Instandhaltungskosten

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

#### - Mietausfallwagnis

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

### 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

#### Auswahl der Abschreibung:

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

#### Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens 343,69 € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **1,81 %**

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

#### Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, bzw. 10,61 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **10,34 %**

<b>Gewählte Instandhaltungskosten:</b>	<b>12 % des Rohertrages</b>
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 1.007.- € jährlich angespart

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

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

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

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



<b>Gesamt-BWK demnach:</b>	<b>( 2 % + 12 % + 3 % ) = 17 %</b>
----------------------------	------------------------------------

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

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

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

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

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien ( Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke ) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,00 und 3,50 % vorgeschlagen

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

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>2,75 %</b>
---	---------------

**7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seiten 40 – 41 Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach:</b>	<b>54,59 Jahre*</b>
--	---------------------

*\*) gewichtet nach Mietertragsanteil (26 % x 30 Jahren + 1 % aus 7 Jahren + 73 % aus 64 Jahren )*

**7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages**

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

**7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV**

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

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

<b>Vervielfältiger bei 54,59 J. RND u. 2,75 % LZ:</b>	<b>28,09</b>
---	--------------

**7.5.13 Baumängel u. Bauschäden**

Sh. Seite 42 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden demnach:</b>	<b>0.-</b>
---	------------

## 7.6 Ertragswert

### 7.6.1 Ertragswertberechnung: Fl. Nr. 23

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 49 )	€		50 387.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 17 % aus 50 387.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 51 )	€	-	8 566.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 51 )	€	=	41 821.-
-				
<b>Verzinsung des rentierlichen</b> <b>Bodenwertes</b> ( 2,75 % aus 486 000.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	13 365.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 52 )	€	=	28 456.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 52 )		x	28,09
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	799 329.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 52 )	€	-	0.-
+				
<b>Gesamtbodenwert</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 38 )	€	+	495 731.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	1 295 060.-
<b>Ertragswert ( gerundet )</b>		€		<b>1 295 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von:  
( 1 295 000.- : 420 m<sup>2</sup> ) 3 083.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von  
( 1 295 000.- : 50 387.- ) 25,70

## 7.7 Sachwert Photovoltaikanlage

Kosten je kWp polykristalline Solarmodule inklusive Aufständerung, Anschlusskosten und Inbetriebnahme : ~ 1.500.- €/kWp (netto)  
 Kosten Stromspeicher ( pauschal geschätzt ): 8.000.- € (Tesla 13,50 kWh Li-NMC)  
 Lebensdauer kristalline Solarzellen: 25 bis 30 Jahre  
 Lebensdauer Li-NMC-Speicher: 10 bis 15 Jahre  
 Alter der Anlage: 6 Jahre  
 Abschreibung bei einem Alter von 6 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 28 Jahren: 21,43 % ( Zellen )  
 Abschreibung bei einem Alter von 6 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 13 Jahren: 46,15 % ( Li-NMC Speicher )  
 Größe der Anlage: 9,6 kWp  
 Sachwert Zellen: 9,6 kWp x 1.500.- € = 14.400.- € - 21,43 % = ~ **11.314.- €**  
 Sachwert Li-NMC Speicher: 8.000.- € - 46,15 % = ~ **4 308.- €** } **15.622.- €**  
 Sachwert Gesamtanlage nach Austausch eines Solarpaneels zu 400.- € = ~ **15 200.- €**

## 8.0 Verkehrswert

### 8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Sachwert Fl. Nr. 23:</b> ( sh. Seite 47 )	<b>:</b>	<b>1 345 000.- €</b>
<b>Rechnerischer Sachwert Photovoltaikanlage:</b> ( sh. Seite 53)	<b>:</b>	<b>15 200.- €</b>
<b>Rechnerischer Ertragswert:</b> ( sh. Seite 53 )	<b>:</b>	<b>1 295 000.- €</b>

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 44 bis 47 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 37 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert nach erforderlicher Marktanpassung des Sachwertes

### 8.4 Marktanpassung

Auf Grund Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert, der eingeschränkten Nachfrage nach Immobilien in diesem Preissegment, der deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen und der gewissen Lärmbelastung durch Autobahnverkehr, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 10 % für erforderlich. Verkehrswert demnach:

$$1.345.000.- € \times 0,90 = 1.210.500.- €/\text{rd. } \mathbf{1.210.000.- €}$$

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

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

**einen Verkehrswert von: Memmelsdorf, Fl. Nr. 23 : 1.210.000.- €\***

*in Worten: eine Million zweihundertzehntausend 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, 16.04.2024



---

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

**\*) Achtung! Wert des Zubehörs (Aufdach-Photovoltaikanlage) im Verkehrswert nicht enthalten, jedoch inklusive Wert des 1/1 Gemeinderechtes und des Forstrechtes lt. Bestandsverzeichnis und ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II/1 u. 2**

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

Einheit: 1) Haus-Nr. 15, a) Wohnhaus-Altbau

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
<b><u>Erdgeschoss:</u></b>							
Flur	2,90	x	2,10				6,09
Bad	3,55	x	1,65				5,86
	+ 2,75	x	0,60				1,65
Wohnzimmer	4,15	x	4,00				16,60
	+ 3,85	x	2,50				9,63
Küche	5,10	x	2,60				13,26
Esszimmer	2,40	x	4,00				9,60
Speisekammer	2,50	x	1,40				3,50
Technikraum	2,50	x	2,50				6,25
<b><u>Dachgeschoss:</u></b>							
Büro rechts	6,55	x	3,90				25,55
	+ 6,30	x	0,35 x ½				1,10
	+ 3,90	x	0,20 x ½				0,39
	+ 2,80	x	0,80 x ½				1,12
Vorraum 1 links	1,76	x	2,73				4,80
	+ 1,76	x	0,60 x ½				0,53
Vorraum 2 links	1,76	x	1,74				3,06
WC links	1,76	x	0,90				1,58
	+ 1,75	x	0,60 x ½				0,53
Nähzimmer links	3,46	x	2,84				9,83
	+ 3,46	x	0,60 x ½				1,04
Schlafzimmer links	3,46	x	2,84				9,83
	+ 3,46	x	0,60 x ½				1,04
Dachterrasse links	5,50	x	3,80 x ¼				5,23
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>138,07</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>138,07</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>138,00</b>

**Einheit: 2) Haus-Nr. 15b, Wohnhaus-Neubau**

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
<b><u>Erdgeschoss:</u></b>							
Diele	2,76	x	7,26				20,04
	+ 4,76	x	1,51				7,19
Garderobe	1,885	x	2,51				4,73
WC	2,45	x	2,51				6,15
Arbeitszimmer	5,135	x	5,635				28,94
Hauswirtschaftsraum	4,51	x	3,51				15,83
Wohnraum/Küche	12,26	x	4,76				58,36
	+ 3,25	x	4,51	0,365	x	0,365	14,53
<b><u>Obergeschoss:</u></b>							
Diele	6,885	x	2,76	1,00	x	2,90	16,10
Kinderzimmer 1	4,51	x	4,26				19,21
Gästezimmer	4,51	x	4,26	0,365	x	0,365	19,08
Kinderzimmer 2	4,51	x	4,26				19,21
Kinderbad	2,76	x	2,76				7,62
Elternbad	3,45	x	4,51				15,56
Ankleideraum	5,01	x	4,51				22,60
Schlafzimmer	4,51	x	3,51				15,83
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>290,98</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							<b>8,73</b>
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>282,25</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>282,00</b>

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

Gebäude: 1) Haus-Nr. 15, a) Wohnhaus-Altbau (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Treppe	0,60	x	3,10			1,86	
Gewölbekeller	6,50	x	3,10		20,15		
<b>Summe</b>					<b>20,15</b>	<b>1,86</b>	
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>22,01 m<sup>2</sup>/rd. 22,00 m<sup>2</sup></b>			

Gebäude: 1) Haus-Nr. 15, b) Garage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Garage	3,66	x	5,12		18,74		
<b>Summe</b>					<b>18,74</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>18,74 m<sup>2</sup>/rd. 19,00 m<sup>2</sup></b>			

<b>Gebäude: 2) Haus-Nr. 15b, Wohnhaus-Neubau</b>							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Technikraum	4,51	x	3,635				15,91
-	2,00	x	0,24				
Garage	8,26	x	6,25		51,63		
Müll/Räder	8,26	x	2,77		22,88		
<b>Summe</b>					<b>74,51</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>74,51 m<sup>2</sup>/rd. 75,00 m<sup>2</sup></b>			

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

<b>Gebäude: 1) Haus-Nr. 15, a) Wohnhaus-Altbau</b>								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	7,80	x	4,00	31,20				
Erdgeschoss	13,50	x	7,25		97,88			
Dachgeschoss	13,50	x	7,25					97,88
<b>Summe</b>				<b>31,20</b>	<b>97,88</b>			<b>97,88</b>
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>226,96 m<sup>2</sup>/rd. 227,00 m<sup>2</sup></b>				

<b>Gebäude: 1) Haus-Nr. 15, b) Garage</b>								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	5,60	x	3,90		21,84			
<b>Summe</b>					<b>21,84</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>21,84 m<sup>2</sup>/rd. 22,00 m<sup>2</sup></b>				

<b>Gebäude: 2) Haus-Nr. 15b, Wohnhaus-Neubau</b>								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,365	x	5,375		34,21			
+	12,99	x	12,99		168,74			
+	8,74	x	9,74		85,13			
Obergeschoss	12,99	x	12,99			168,74		
<b>Summe</b>					<b>288,08</b>	<b>168,74</b>		
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>456,82 m<sup>2</sup>/rd. 457,00 m<sup>2</sup></b>				

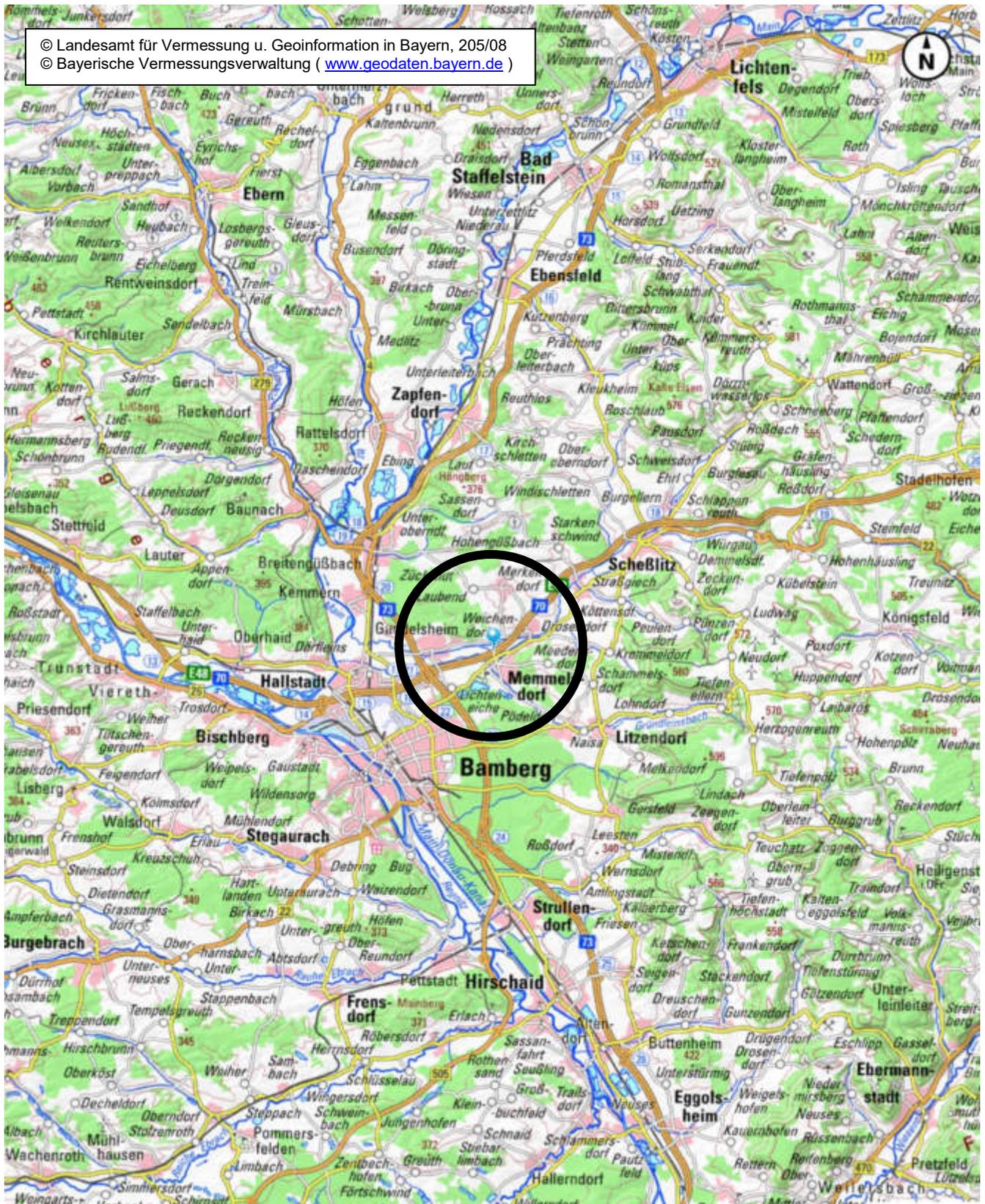
#### 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes ( nach DIN 277/2005 )

<b>Gebäude: 1) Haus-Nr. 15, a) Wohnhaus-Altbau</b>				
<b>Gebäudeteil</b>	<b>Fläche über BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Höhe m</b>	<b>BRI m<sup>3</sup></b>
Kellergeschoss	31,20	x	3,00	93,60
Erdgeschoss	97,88	x	2,75 i.M.	269,17
Dachgeschoss	8,00 x 7,25	x	4,80 x 1/2	139,20
	+ 5,50 x 7,25	x	3,63 x 1/2	72,37
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>574,34</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>574,00</b>

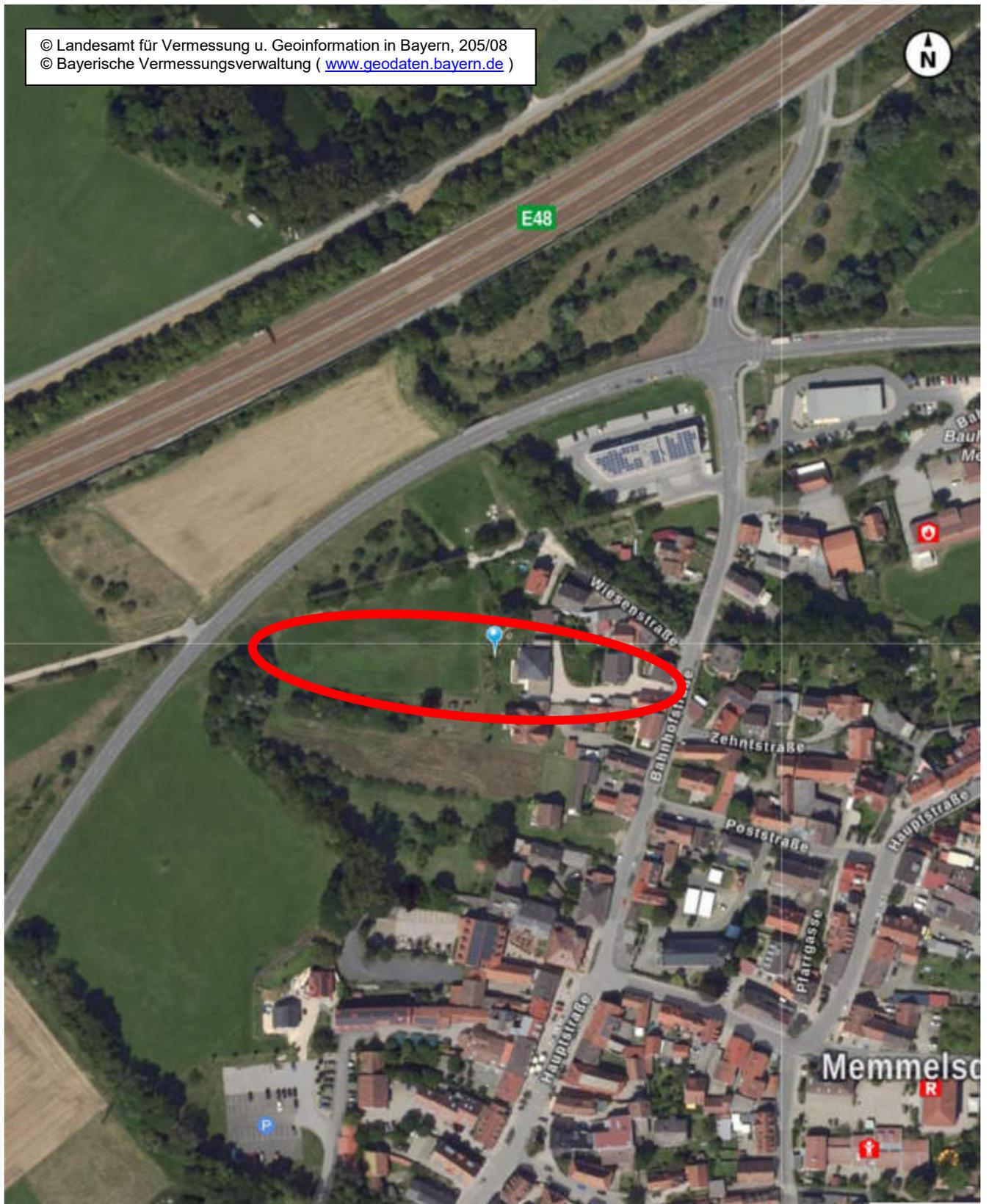
<b>Gebäude: 1) Haus-Nr. 15, b) Garage</b>				
<b>Gebäudeteil</b>	<b>Fläche über BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Höhe m</b>	<b>BRI m<sup>3</sup></b>
Erdgeschoss	21,84	x	2,80	61,15
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>61,15</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>61,00</b>

<b>Gebäude: 1) Haus-Nr. 15b, a) Wohnhaus-Neubau</b>				
<b>Gebäudeteil</b>	<b>Fläche über BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Höhe m</b>	<b>BRI m<sup>3</sup></b>
Erdgeschoss	288,08	x	3,325	957,87
Obergeschoss	168,74	x	3,15	531,53
Dachgeschoss	168,74	x	2,625 x 1/3	147,65
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>1 637,05</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>1 637,00</b>

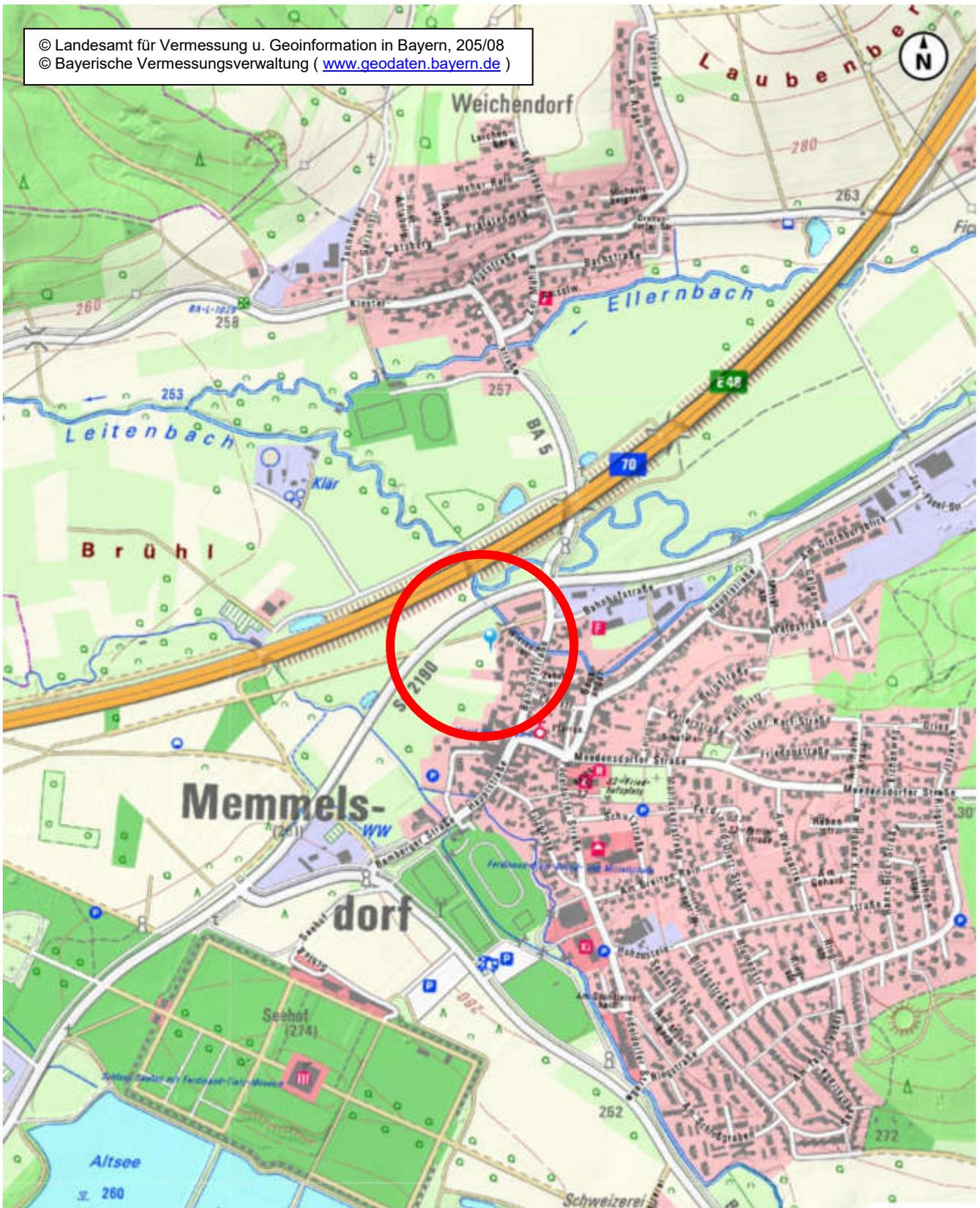
## 9.5 Straßenkarte



## 9.6 Luftbild

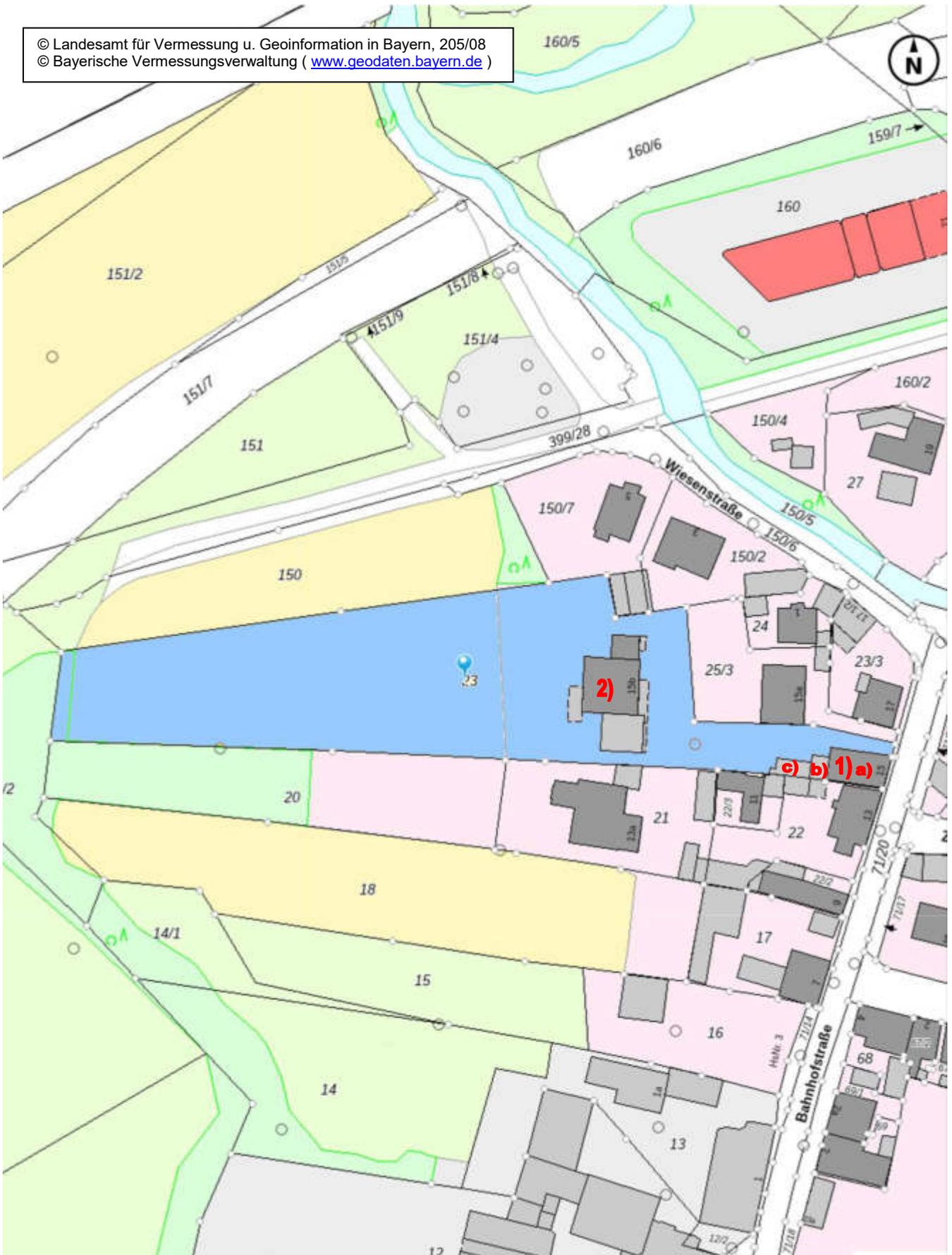


## 9.7 Ortsplan

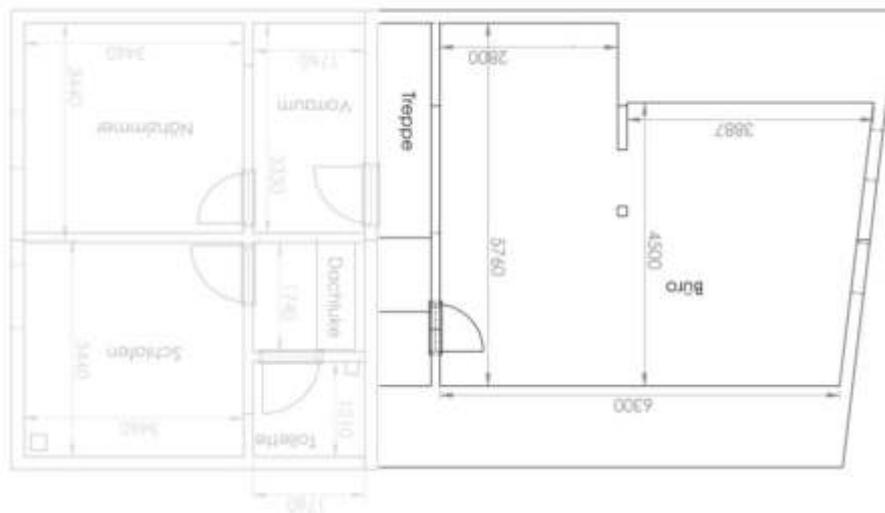
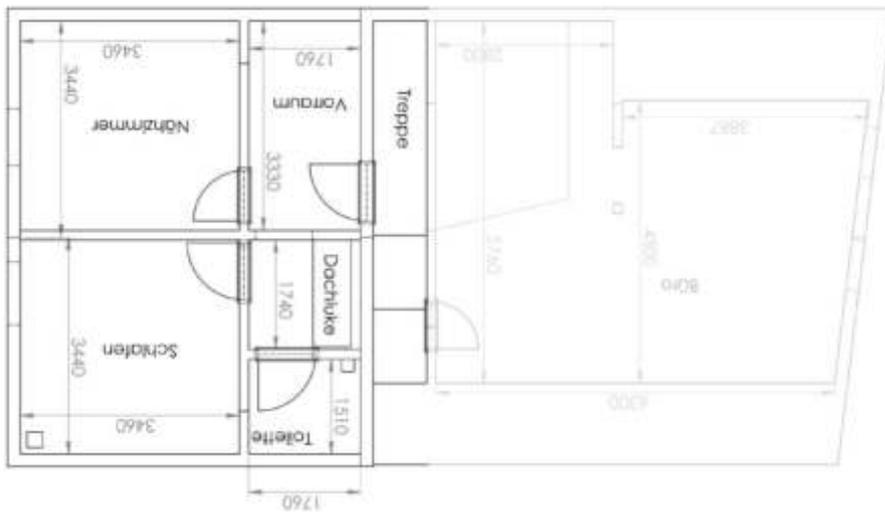
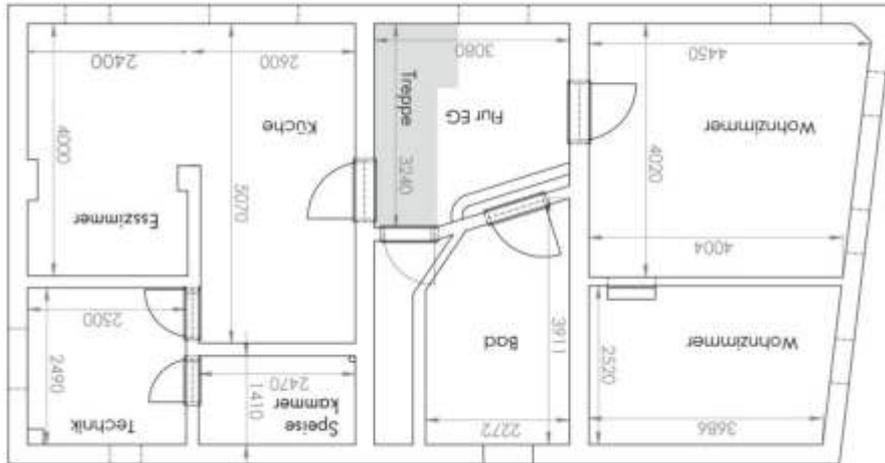


### 9.8 Lageplan ( M 1 : 1.250 )

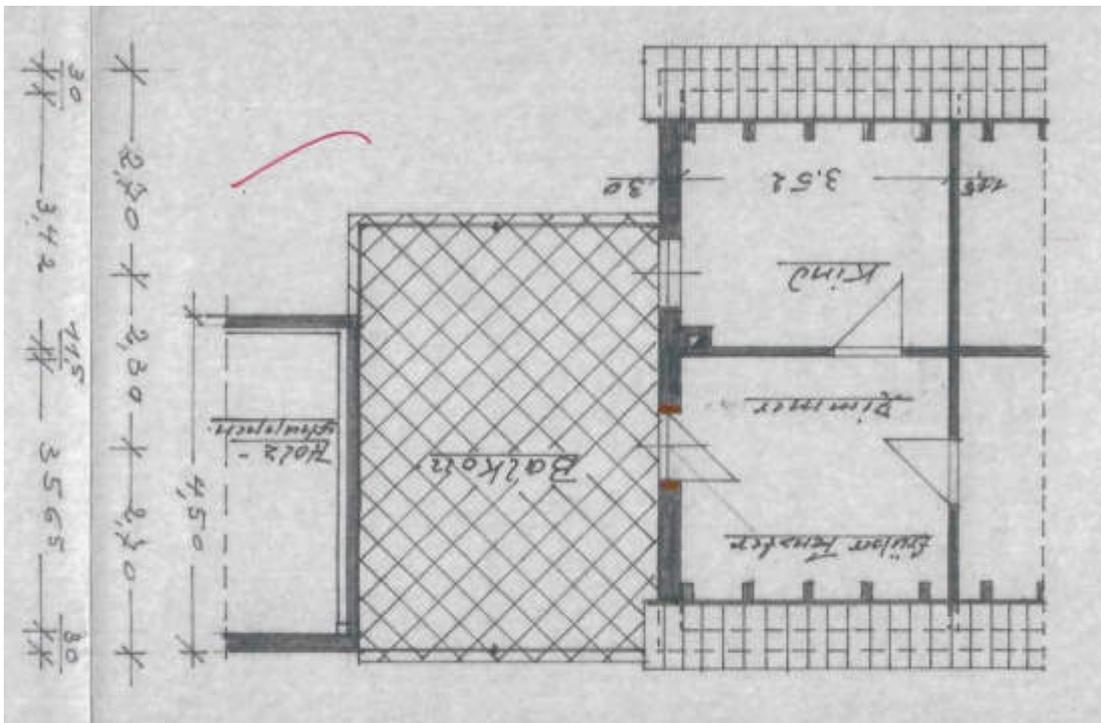
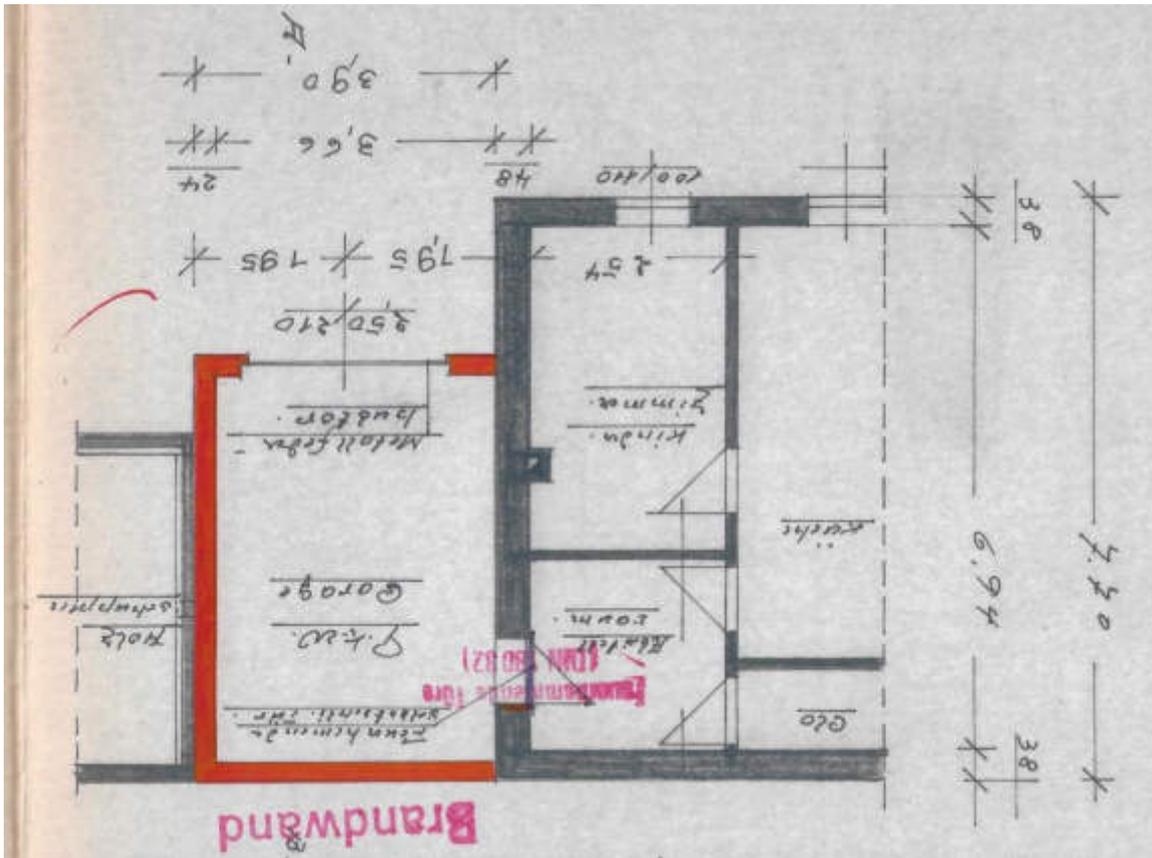
© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08  
© Bayerische Vermessungsverwaltung ( [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de) )



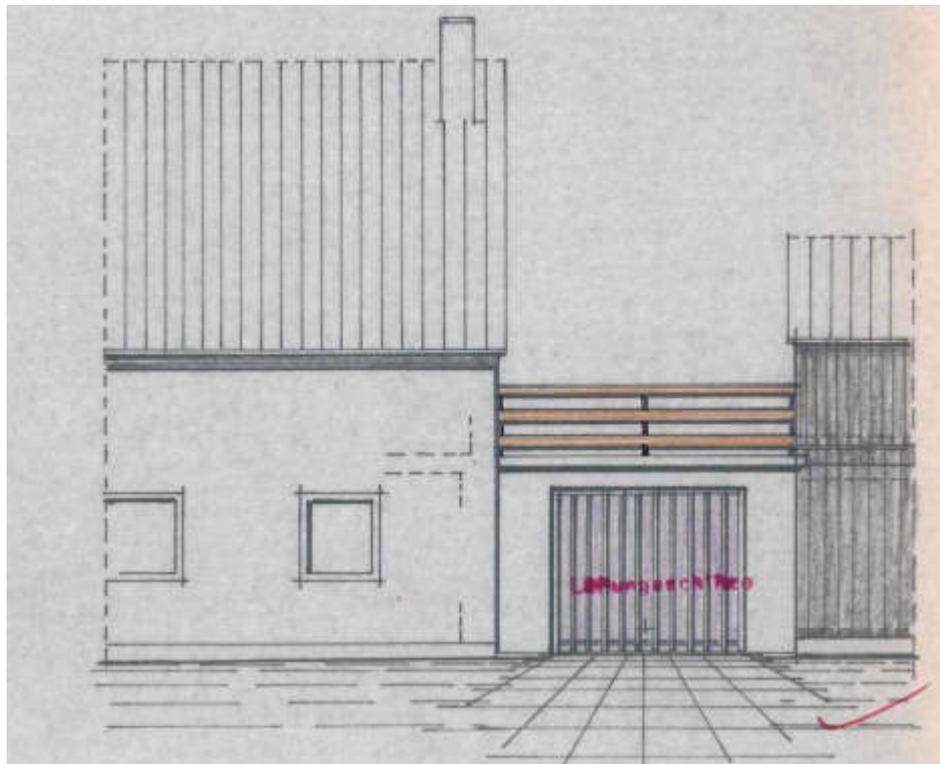
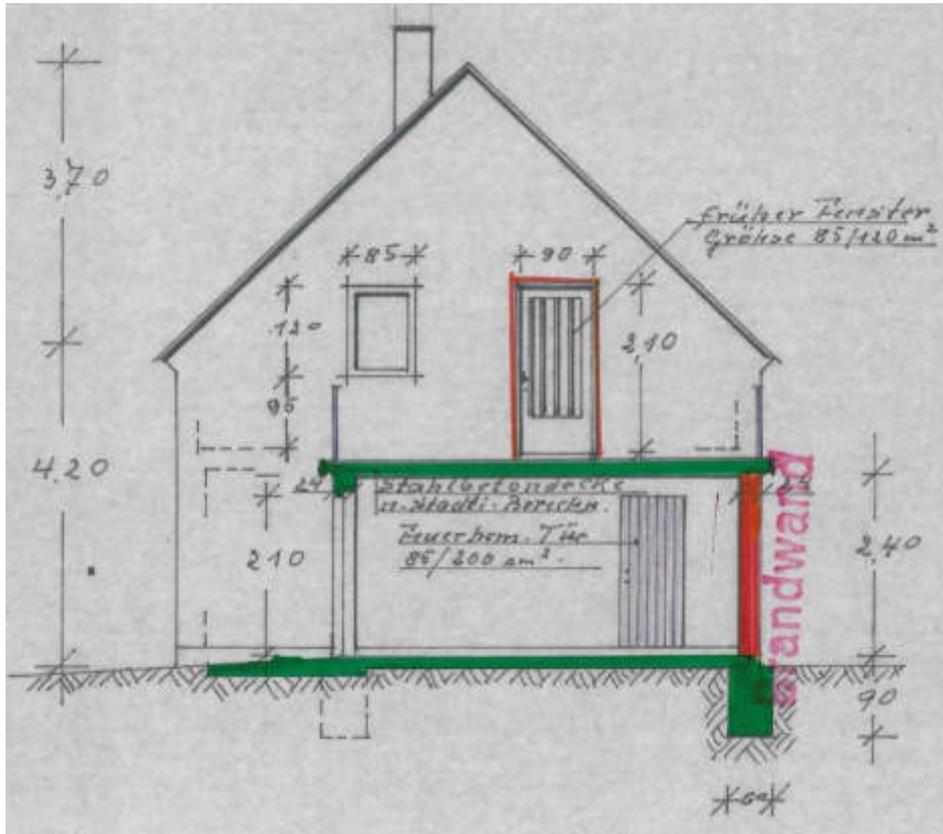
**9.9 Bestandspläne M 1 : 200: 1) Hs.-Nr. 15, a) Wohnhaus-Altbau ( Grundriss EG, OG u. DG )**



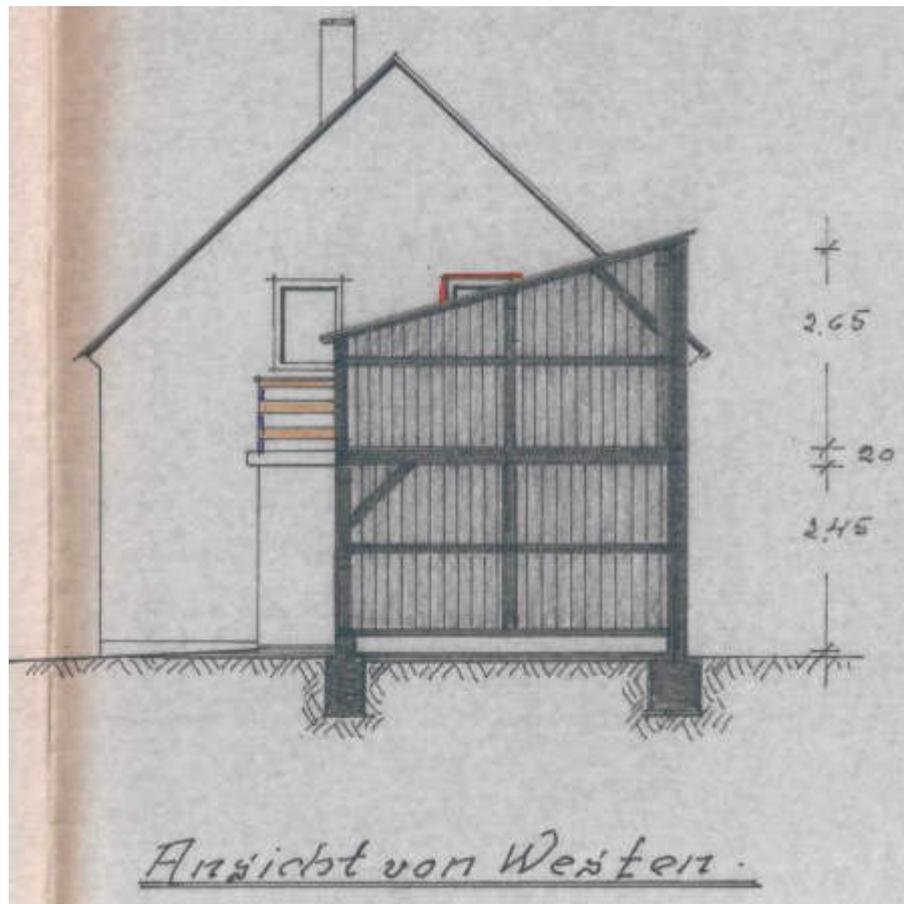
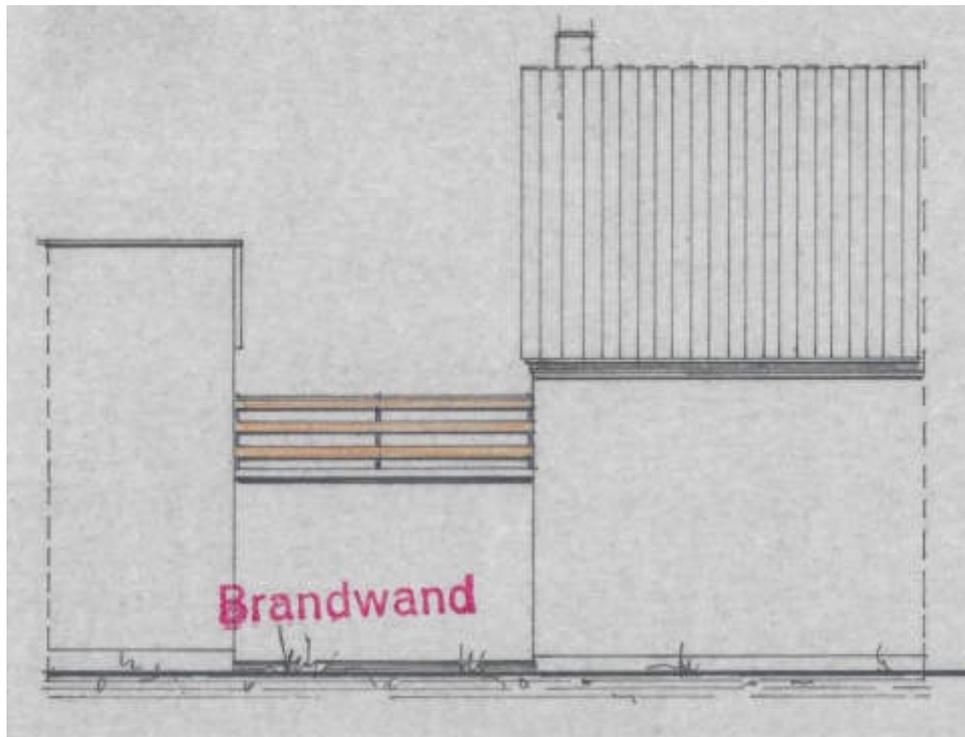
**M 1 : 100: b) Garage ( Grundriss EG u. OG)**



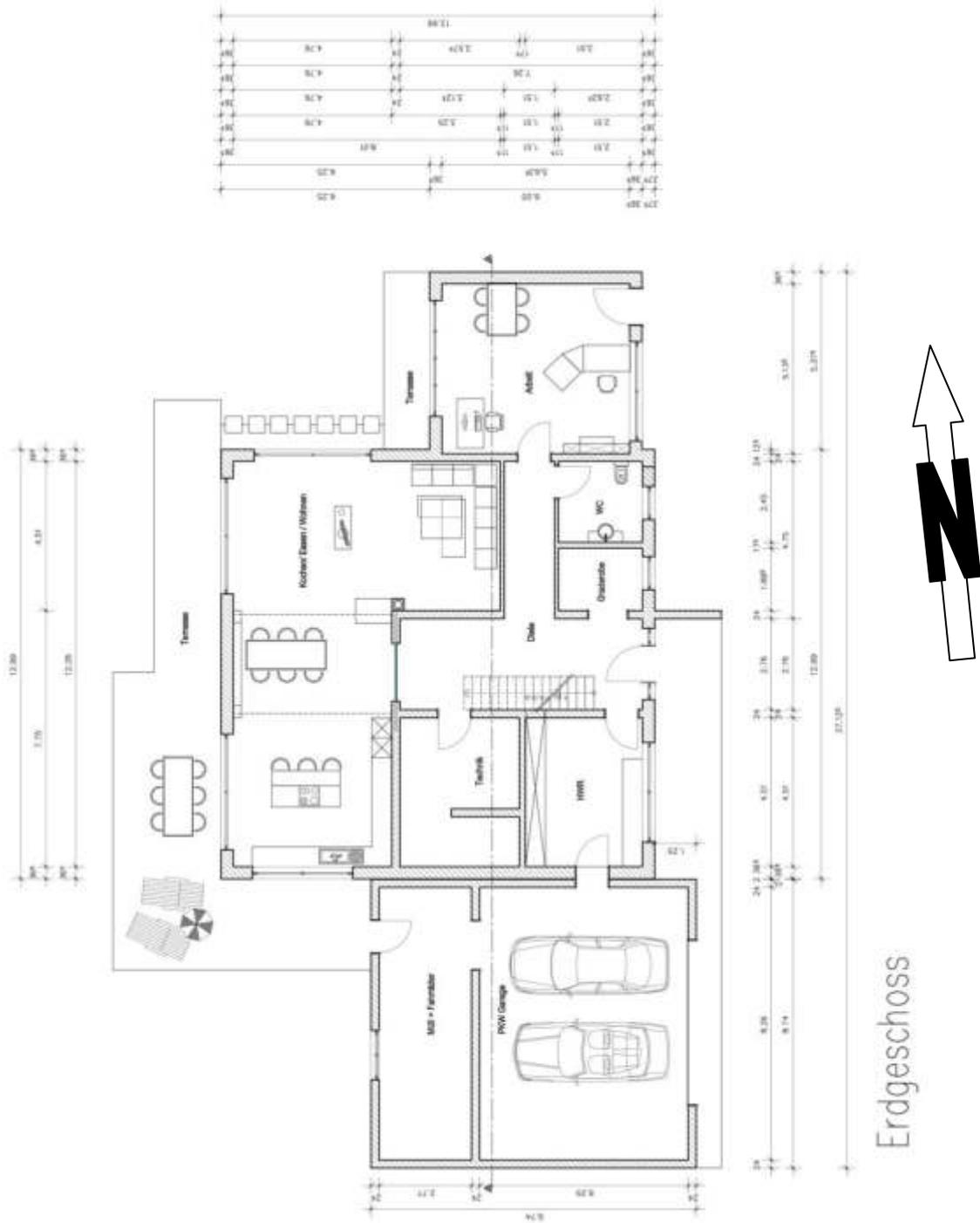
**M 1 : 100: b) Garage ( Querschnitt u. Nordansicht )**



**M 1 : 100: b) Garage ( Süd- u. Westansicht )**

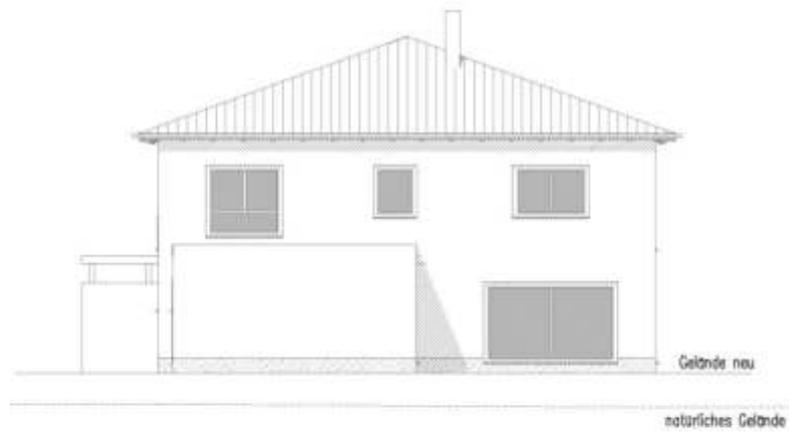


**M 1 : 200: 2) Wohnhaus-Neubau ( Grundriss EG )**





**2) Wohnhaus-Neubau ( Nord- u. Südansicht )**



Nordansicht

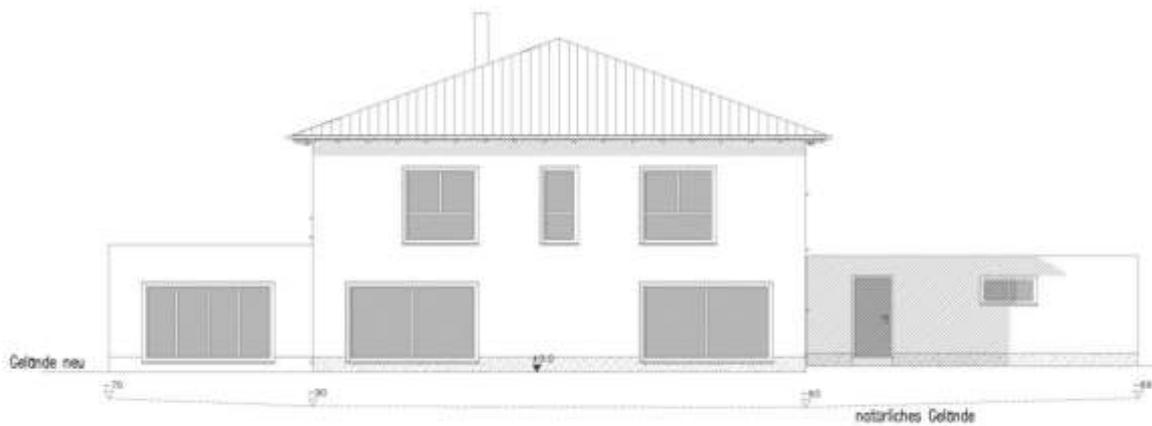


Südansicht

## 2) Wohnhaus-Neubau ( Ost- u. Westansicht )



Ostansicht



Westansicht

**9.10 Lichtbilder ( vom 29.02.2024 )**





**1) Haus-Nr. 15, a) Wohnhaus-Altbau u. b) Garage: Nordseite, Giebel Westseite ( von NW )**



**1) Haus-Nr. 15, c) Schuppen/Holzlege: Nordseite, Giebel Westseite ( von NW )**



**2) Haus-Nr. 15b, Wohnhaus-Neubau: Ostseite bzw. Südseite ( von SO )**



**2) Haus-Nr. 15b, Wohnhaus-Neubau: Westseite bzw. Nordseite ( von NW )**



**2) Haus-Nr. 15b, Wohnhaus-Neubau: Westseite bzw. Südseite ( von SW )**



**Blick auf westliche Grundstücksfläche ( von Osten nach Westen )**



### 9.11 Literaturverzeichnis

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