

Üchtelhausen/Zell, 02.07.2023

Gutachten W 05/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen

3 K 2/23

Qualitätsstichtag

14.06.2023 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97753 Karlstadt

Ortsteil/Straße

1) Fl. Nr. 109 : Schulgasse 3
2) Fl. Nr. 108/2: Nähe Schulgasse

Gebäude/Bebauung

1) Fl. Nr. 109 : Ein-/Zweifamilienwohnhaus
2) Fl. Nr. 108/2: Überbau von Flurstück 108

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 56 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|--|----------|---------|--|
| 1.0 Vorbemerkungen | | | |
| 1.1 Allgemeines | Seite(n) | 3 – 4 | |
| 2.0 Gegenstand der Wertermittlung | | | |
| 2.1 Bezeichnung des Objektes | Seite(n) | 4 | 7.4 Sachwert Seite(n) 38 |
| 2.2 Grundbuchdaten | Seite(n) | 4 – 6 | 7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 38 – 39 |
| 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 | 7.5 Ertragswert Seite(n) 39 |
| 2.3.4 Örtliche Infrastruktur | Seite(n) | 9 – 12 | 7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 39 |
| 2.3.5 Wirtschaftsstruktur | Seite(n) | 12 – 14 | 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 39 |
| 2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) | Seite(n) | 14 – 15 | 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 40 |
| 2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) | Seite(n) | 15 | 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 40 |
| 2.3.8 Gestalt u. Form | Seite(n) | 15 – 17 | 7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 40 |
| 2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation | Seite(n) | 17 – 20 | 7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 40 – 41 |
| | | | 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41 – 42 |
| | | | 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 42 |
| | | | 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 42 – 43 |
| | | | 7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 43 |
| | | | 7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 43 |
| | | | 7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 43 |
| | | | 7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 43 |
| | | | 7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 44 |
| 3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen | | | |
| 3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten | Seite(n) | 20 – 21 | |
| 3.2 Entwicklungszustand | Seite(n) | 21 | |
| 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung | Seite(n) | 21 – 23 | |
| 4.0 Gebäudebeschreibung | | | |
| 4.1 Allgemeine Angaben | Seite(n) | 24 | |
| 4.2 Flächen u. Massen | Seite(n) | 24 – 25 | |
| 5.0 Baubeschreibung | | | |
| 5.1 Bauweise | Seite(n) | 25 | |
| 5.2 Baujahre | Seite(n) | 26 | |
| 5.3 Bautechnische Beschreibung | Seite(n) | 26 | |
| 5.3 Bauausführung u. Ausstattung | Seite(n) | 26 – 28 | |
| 6.0 Bautechnische Bewertung | | | |
| 6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt | Seite(n) | 28 – 29 | |
| 6.2 Zusammenfassung | Seite(n) | 29 | |
| 7.0 Wertermittlung | | | |
| 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) | 29 | |
| 7.1.1 Vorüberlegungen | Seite(n) | 29 – 30 | |
| 7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens | Seite(n) | 30 | |
| 7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens | Seite(n) | 30 | |
| 7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens | Seite(n) | 30 | |
| 7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens | Seite(n) | 30 – 31 | |
| 7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl | Seite(n) | 31 | |
| 7.2 Bodenwertermittlung | Seite(n) | 31 | |
| 7.2.1 Grundlage | Seite(n) | 31 | |
| 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes | Seite(n) | 31 | |
| 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung | Seite(n) | 32 | |
| 7.2.4 Ergebnis Bodenwert | Seite(n) | 32 | |
| 7.3 Sachwert | Seite(n) | 32 | |
| 7.3.1 Vorbemerkungen | Seite(n) | 32 | |
| 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) | 32 | |
| 7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 | Seite(n) | 33 | |
| 7.3.4 Baunebenkosten | Seite(n) | 33 | |
| 7.3.5 Korrekturfaktoren | Seite(n) | 33 | |
| 7.3.6 Baupreisindizes | Seite(n) | 33 – 34 | |
| 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) | 34 | |
| 7.3.8 Wertminderung wegen Alters | Seite(n) | 34 – 35 | |
| 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) | 35 | |
| 7.3.10 Außenanlagen | Seite(n) | 36 | |
| 7.3.11 Besondere Bauteile | Seite(n) | 36 | |
| 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen | Seite(n) | 36 | |
| 7.3.13 Mehrwertsteuer | Seite(n) | 36 – 37 | |
| | | | 8.0 Verkehrswert |
| | | | 8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 44 |
| | | | 8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 44 |
| | | | 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 45 |
| | | | 8.5 Marktanpassung Seite(n) 45 |
| | | | 8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 45 |
| | | | 9.0 Anlagen |
| | | | 9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 46 |
| | | | 9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche Seite(n) 46 |
| | | | 9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 47 |
| | | | 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 47 |
| | | | 9.5 Straßenkarte Seite(n) 48 |
| | | | 9.6 Luftbild Seite(n) 49 |
| | | | 9.7 Ortsplan Seite(n) 50 |
| | | | 9.8 Lagepläne M 1 : 1000 Seite(n) 51 – 52 |
| | | | 9.9 Lichtbilder: 5 Stück (vom 14.06.2023) Seite(n) 53 – 55 |
| | | | 9.10 Literaturverzeichnis Seite(n) 56 |

Zusammenfassung

| | |
|--|--|
| Bezeichnung des Objektes | 1) Fl. Nr. 109, Schulgasse 3 2) Fl. Nr. 108/2, Nähe Schulgasse |
| Gemarkung | 97753 Karlstadt |
| Bewertungsgegenstand | 1) Fl. Nr. 109 : Ein-/Zweifamilienhaus 2) Fl. Nr. 108/2 : Durchfahrt/Wohnräume (Überbau) |
| Ergebnis der Wertermittlung | Sh. Seite |
| Verkehrswert | 1) Fl. Nr. 109 : 70.000.- € 2) Fl. Nr. 108/2 : 2.000.- € (des 1/3 Miteigentumsanteils) |
| Mieter/Pächter | Nicht feststellbar (vermutlich keine) |
| Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG | Nicht feststellbar |
| Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG | Nicht feststellbar |
| Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB | Keine feststellbar |
| Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO | Keine feststellbar |
| Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB | Ca. 12 Quadratmeter Überbau auf das Bewertungsgrundstück 108/2, ausgehend vom Flurstück 108. Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Flurstück 108, d.h. der Eigentümer des Flurstückes 108 ist Eigentümer des Überbaus |

Ansprechpartner

| | | |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Stadtverwaltung Karlstadt | Zentrale | Tel: 09353 79020 |
| Stadtverwaltung Karlstadt | Frau Fenn | Tel: 09353 79021303 |
| Landratsamt Main-Spessart | Zentrale | Tel: 09353 7930 |
| | Gutachterausschuss | Tel: 09353 793233 |
| Vermessungsamt Lohr am Main | Zentrale | Tel: 09352 87940 |
| Amtsgericht Gemünden am Main | Grundbuchamt | Tel: 09351 809204 |
| Amtsgericht Würzburg | Vollstreckungsgericht | Tel: 0931 381305 |

Hilfreiche Links

www.karlstadt.de
www.karlstadt.info
www.meinestadt.de/karlstadt
www.mainspessart.de
www.naturpark-spessart.de
www.msp-info.de
www.spessart-touristinfo.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Würzburg
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen-
Ottostraße 5
97070 Würzburg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg
(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-
waltungssachen), mit Schreiben vom 21.03.2023 unter
dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 2/23 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück
109 (bebaut mit Ein- oder Zweifamilienhaus) sowie der
1/3 Miteigentumsanteil am Flurstück 108/2 (überbaut
mit Durchfahrt und darüber liegenden Wohnräumen), in
der Schulgasse 3 bzw. Nähe Schulgasse, der Ge-
markung 97753 Karlstadt
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert
der beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **14.06.2023 (Datum der Ortsbegehung)**
- *Ortsbesichtigung/
Teilnehmer* Die Bewertungsgrundstücke wurde am Mittwoch, 14. Ju-
ni 2023 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt

Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom
27.05.2023 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungs-
termin informiert. Dennoch wurde keine Innenbesichtig-
ung der bewertungsgegenständlichen Gebäude ermög-
lich. Aus diesem Grunde wurde ein weiterer Besichtig-
ungstermin für Dienstag 27.06.2023 ab 10.00 Uhr an-
beraumt bzw. wurde um Mitteilung gebeten, ob eine
Innenbesichtigung ermöglicht wird. Eine entsprechende
Nachricht erfolgte jedoch nicht bzw. wurde keine
Innenbesichtigung ermöglicht

Auftragsgemäß wurde die Ortsbesichtigung von außen
durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem
äußeren Anschein und den ggf. vorliegenden amtlichen
Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u.
dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht
möglich

Die Ortsbesichtigung vom 14.06.2023 endete um ca.
10.30 Uhr
- *Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche) Unter-
lagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-
schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Unbeglaubigter Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Lohr am Main) im Maßstab 1 : 1000 vom 14.06.2023
- Grundbuchauszug (Gemünden am Main für Karlstadt, Blattstelle 8479), Entwurf vom 30.01.2023 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Urkunde aus der Grundakte (Hofbenutzungsrecht an an Flurnummer 108/2), Bewilligung vom 23.10.1907 aus dem Besitz des Staatsarchives Würzburg
- Gestaltungssatzung der Stadt Karlstadt für die Altstadt Karlstadt vom 29.05.2001
- Bebauungsplan Sanierungsgebiet III „östlich der Altstadt“ in der Endfassung vom 01.12.2004
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart (Stand 01.01.2022)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
 - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Main-Spessart vom 20.04.2023
- *Weitere Recherchen*
 - Landratsamt Main-Spessart (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Stadt Karlstadt (Bauakte, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Lohr am Main
 - Grundbuchamt Gemünden am Main (Grundakte)
 - Staatsarchiv Würzburg

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|------------------------------|--|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97753 Karlstadt |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | 1) Fl. Nr. 109 : Schulgasse 3 2) Fl. Nr. 108/2: Nähe Schulgasse |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Gemünden am Main |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Gemünden am Main |
| - <i>Grundbuch von</i> | Karlstadt |

- *Blattstelle* 8 479

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes*
1) Fl. Nr. 109 1
2) Fl. Nr. 108/2 2/zu 1

- *Gemarkung* Karlstadt

- *Flurstücks- Nr.*
1) Fl. Nr. 109 109
2) Fl. Nr. 108/2 108/2

- *Wirtschaftsart u. Lage*
1) Fl. Nr. 109 Schulgasse 3, Gebäude- u. Freifläche
2) Fl. Nr. 108/2 Nähe Schulgasse, Gebäude- u. Freifläche

- *Grundstücksgröße*
1) Fl. Nr. 109 136 m²
2) Fl. Nr. 108/2 57 m²

- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte*
1) Fl. Nr. 109 Hofbenutzungsrecht
2) Fl. Nr. 108/2 1/3 Miteigentumsanteil

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 2

- *Eigentümer* Sh. Grundbuch!

- *Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis* 1 (= Fl. Nr. 109) u. 2/zu1 (= Fl. Nr. 108/2)

- *Grundlage der Eintragung* Auflassung vom 09.09.2021 URNr. 1067/2021 Notar Falko Bode, Fürth; eingetragen am 02.05.2022

- *Eigentumsverhältnisse*
1) Fl. Nr. 109 Alleineigentum
2) Fl. Nr. 108/2 Alleineigentum am 1/3 Miteigentumsanteil

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

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 1

- *Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis* 2 (= Fl. Nr. 108/2)

- *Lasten u. Beschränkungen* Grunddienstbarkeit (Hofbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 106, 108 und 109; gemäß Bewilligung vom 23.10.1907; eingetragen am 16.05.1908 und umgeschrieben am 18.11.2015

- Lfd. Nr. der Eintragung 2
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis 1 (= Fl. Nr. 109)
- Lasten u. Beschränkungen Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 30.11.1998 und umgeschrieben am 18.11.2015
- Lfd. Nr. der Eintragung 3, 4 u. 5
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis 1 (= Fl. Nr. 109) u. 2/zu1 (= Fl. Nr. 108/2)
- Lasten u. Beschränkungen
 - 3 Auflassungsvormerkung für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 09.09.2021 URNr. 1067/2021 Notar Falko Bode, Fürth; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 17.11.2021
 - 4 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (AG Nürnberg AZ.: IN 6/22); eingetragen am 02.05.2022
 - 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 2/23); eingetragen am 02.05.2023

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, das 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
 - Karlstadt ist die Kreisstadt des unterfränkischen Landkreises Main-Spessart und liegt rd. 25 Kilometer nordwestlich des Oberzentrums Würzburg mit rd. 128.000 Einwohnern, in den mainfränkischen Weinbaugebieten. Weitere größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind die Stadt Gemünden am Main (ca. 11.000 Einwohner) im Norden (ca. 16 km Entfernung), die Stadt Hammelburg (ca. 12.000 Einwohner) im Norden (ca. 27 km Entfernung), die Stadt Wertheim (ca. 24.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 37 km Entfernung) sowie die Stadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 43 km Entfernung)

- Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit ca. 773.000 Einwohnern ist in ca. 97 km Entfernung zu erreichen
- *Gemeindeteile* Neben der Kernstadt Karlstadt bestehen die Gemarkungen Erlenbach, Gambach, Heßlar, Kariburg, Laudenschbach, Mühlbach, Rettersbach, Rohrbach, Stadelhofen, Stetten und Wiesenfeld
 - *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Stadtverwaltung Karlstadt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Karlstadt (inklusive der o.g. Stadtteile) rd. 15.000 Einwohner, wobei rd. 7.000 Einwohner auf die Kernstadt entfallen
 - *Gebietsfläche* Lt. Angabe der Stadtverwaltung Karlstadt beträgt die gesamte Gebietsfläche der Stadt Karlstadt rd. 98,15 km² (inklusive der o.g. Stadtteile)
 - *Einwohnerdichte* Ca. 153 Einwohner je Quadratkilometer
 - *Höhenlage ü. NN.* Stadt Karlstadt rd. 168 m ü. NN. im Mittel (St. Johankirche), Höhenlage der Bewertungsgrundstücke zwischen 161 und 162 m ü. NN.
 - *Bundesland* Freistaat Bayern
 - *Regierungsbezirk* Unterfranken
 - *Landeshauptstadt* München (ca. 1.513.000 Einwohner, ca. 289 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Im historischen Ortskern von Karlstadt (innerhalb der Stadtmauer), ca. 100 m nordöstlich des Marktplatzes bzw. ca. 50 m nordwestlich des Kirchplatzes mit der katholischen Kirche St. Andreas bzw. zwischen Hauptstraße und Kirchplatz, ca. 300 m nördlich der Brückenstraße (= Staatsstraße 2435), ca. 250 m westlich der Würzburger Straße (= Bundesstraße 26), ca. 200 m östlich des Mains mit der Mainpromenade
- *Wohnlage* Grundsätzlich nicht unangenehme Wohnlage innerhalb des gut sanierten, historischen Ortskerns von Karlstadt mit Nähe zur Fußgängerzone bzw. der eigentlichen Innenstadt (die Entfernung zum Marktplatz beträgt rd. 100 m), für reine Wohnzwecke jedoch nur bedingt attraktiv, da enge Nachbarschaftsbebauung, wenig Frei- bzw. Grünflächen sowie fehlende KFZ-Abstellplätze
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte Geschäftslage, jedoch Lage mit Nähe zum Geschäftszentrum bzw. der Fußgängerzone

Insgesamt bestenfalls als 1C-Geschäftslage einstuftbar. Vielfältige gewerbliche Nutzung (Büro, Praxis, Einzelhandel, Gastronomie) prinzipiell vorstellbar

Zudem gewisse Passantenfrequenz feststellbar, da Laufstrecke zwischen Parkplatz am Kirchplatz und Hauptstraße

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Die Stadt Karlstadt hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraßen 26 u. 27 (beide in geringer Entfernung zu den Bewertungsgrundstücken). Die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 20 km Entfernung usw..

Die Bundesautobahn 70 (Dreieck „Schweinfurt/Werneck“) ist in ca. 28 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle „Gramschatzer Wald“) ist in ca. 25 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck „Werntal“) ist in ca. 35 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle „Würzburg Heidingsfeld“) ist in ca. 30 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 81 (Dreieck „Würzburg West“) ist in ca. 31 km Entfernung erreichbar

- Flughäfen

Die Stadt Karlstadt selbst verfügt über einen kleinen Flugplatz (Segelfluggelände Karlstadt-Saupurzel). Dieser verfügt über zwei lange, jedoch unbefestigte Start-/Landebahnen (auch geeignet für Flüge der allgemeinen Luftfahrt)

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 41 km Entfernung)

Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2.000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist lediglich für Flugzeuge bis zu 14 Tonnen höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausrüstung geeignet

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 101 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 126 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 172 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 181 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Stadt Karlstadt verfügt über einen eigenen Bahnhof

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

Zudem vereinigt sich im ca. 16 km entfernten Gemünden am Main die Nord-Süd-Strecke Fulda-Würzburg mit der West-Ost-Strecke Aschaffenburg-Würzburg. Westlich der Stadt Gemünden überquert die Neubausstrecke Hannover-Würzburg -mit der Maintalbrücke-Gemünden den Main. Außerdem zweigt in Gemünden die fränkische Saaletalbahn zum Kurort Bad Kissingen ab

Durch das Gemeindegebiet verläuft zudem die Schnellfahrstrecke Hannover–Würzburg in Nord-Süd-Richtung. Auf dem Gebiet der Gemeinde liegt ein Abschnitt des Mühlbergtunnels und ein Teil der Nantenbacher Kurve

Nächstgelegene ICE-Bahnhöfe sind die Bahnhöfe Würzburg in ca. 25 km Entfernung und Aschaffenburg in ca. 64 km Entfernung

- Omnibusverbindungen

Die Stadt Karlstadt ist durch die OVF-Linie 8067 (Karlstadt – Lohr), 8068 (Würzburg Karlstadt), 8091 (Marktheidenfeld – Urspringen – Karlstadt/ Zelllingen) 8060 (Gemünden – Karlstadt), 8065 (Karlstadt – Würzburg), 8099 (Arnstein – Karlstadt) sowie 8140 (Arnstein – Sachserhof – Karlstadt) gut an das Umland sowie die benachbarten Städte u. Gemeinden angebunden

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zu den vor genannten Linien ist die Haltestelle „Bahnhof“ in ca. 300 m Entfernung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Insgesamt gemischte Umgebungsbebauung (überwiegend historische Wohn-, z.T. historische Wohn- u. Geschäftshäuser). In unmittelbarer Nähe z.B. Shisha-Bar, Sanitätshaus, Praxis für Kinder- und Jugendpsychotherapie und Paarberatung, weiter östlich katholisches Gotteshaus sowie öffentlicher Parkplatz, weiter westlich und südlich Fußgängerzone bzw. innerstädtische Hauptachse mit zahlreichen Geschäften, gastronomischen Einrichtungen usw.

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Die Stadt Karlstadt verfügt sowohl über einen katholischen, einen evangelischen als auch über einen städtischen Kindergarten

Der nächstgelegene Kindergarten ist die städtische Kindertageseinrichtung „Theresienheim“ in ca. 300 m Entfernung bzw. der evangelische Kindergarten St. Johannis in ca. 2 km Entfernung

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren, bieten die Kindergärten der Stadt Karlstadt auch die Betreuung von Kleinkindern an

Weitere Kindergärten (unter verschiedener Trägerschaft) bestehen in den Stadtteilen Laudenbach, Gambach, Karlburg, Stetten u. Wiesenfeld

Insgesamt bietet die Stadt Karlstadt damit rd. 550 Betreuungsplätze

- Schulische Einrichtungen

Die Stadt Karlstadt verfügt sowohl über eine Grundschule mit den Klassen eins bis vier als auch über eine Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn (Konrad-von-Querfurt-Mittelschule)

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss, kann an der Mittelschule Karlstadt -mit dem sog. „M-Zug“ (mittlerer Reife-Zug an Hauptschulen) auch der mittlere Bildungsabschluss (vergleichbar mit Realschulabschluss) erlangt werden

Weitere Grundschulhäuser befinden sich in den Stadtteilen Wiesenfeld u. Karlburg

Insgesamt werden in den Grund- u. Mittelschulen von Karlstadt rd. 1.150 Schüler unterrichtet

- Weiterführende Schulen

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

Weitere schulische Angebote bietet zudem die ca. 16 km entfernt gelegenen Stadt Gemünden am Main mit dem Friedrich-List-Gymnasium, der staatlichen Realschule, dem Mädchenbildungswerk der Schwestern vom Heiligen Kreuz (Gymnasium, Realschule u. Fachakademie für Sozialpädagogik)

Eine weitere Realschule („Jakob-Kaiser-Realschule) sowie ein weiteres Gymnasium („Frobenius Gymnasium“ usw.) befindet sich zudem im ca. 26 km entfernten Hammelburg. Ein zusätzliches schulisches Angebot bietet dort auch die Bayerische Musikakademie

Weitere zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker),

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

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. aller gängigen Warengruppen (sowohl für kurz-, mittel- als auch für langfristige Einkäufe) sind in der Stadt Karlstadt (insbesondere auch in der unmittelbaren Umgebung) gegeben

Ebenso sind hier alle gängigen Dienstleister (Banken u. Sparkassen, Handwerksbetriebe usw.) flächendeckend vorhanden (insgesamt mehr als 300 Einzelhandelsbetriebe, mehr als 600 Dienstleistungsunternehmen und 25 Industriebetriebe im Stadtgebiet vorhanden)

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Stadt Karlstadt bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung (z.B. Klettergarten am Edelweiß, Freibad am Main, Hallenbad des Landkreises Main-Spessart, Fitnesscenter, verschiedene Sporthallen, Sportplätze usw.) auch die Möglichkeit zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Segelflugplatz am Saupurzel, Theater in der Gerberstraße, Kino im Ortsteil Mühlbach, Camping- und Wohnmobilstellplatz usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Karlstadt gelten die romanisch/gotische Stadtpfarrkirche, das Rathaus von 1422, die Tore u. Türme der Stadtbefestigung, die Ruine Karlsburg, das Klempner- u. Spengler-Museum, das stadtgeschichtliche Museum, die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Baudenkmalern usw.

Die etwa mittige Lage innerhalb des Ferienlandes Franken bzw. des Naturparks Spessart mit der unmittelbaren Lage am Main, unterstreicht den hohen Freizeit- u. Wohnwert der Stadt Karlstadt

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Stadt Karlstadt kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden. Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Wie bereits beschrieben, befindet sich die Stadt Karlstadt innerhalb des Naturparks Spessart, der auch als größtes zusammenhängendes Laubwaldgebirge Westeuropas bekannt ist

Weitere Naturparks (z.B. Bayerische Rhön, Odenwald, Hassberge, Steigerwald usw.) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit erreichbar, d.h. Karlstadt ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in der Stadt Karlstadt kann -gemessen an der Ortsgröße- mit sieben Allgemeinmediziner, einem Anästhesiologen, einem Augenarzt, zwei Chirurgen, zwei Radiologen, drei Frauenärzten, einem HNO-Arzt, einem Hautarzt, fünf Internisten, einem Kinderarzt, einem Orthopäden, einem Urologen, elf Zahnärzten und zwei Veterinären als überdurchschnittlich gut bezeichnet werden

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

Ein Krankenhaus für Akutmedizin bzw. den Fachbereichen innere Medizin, Chirurgie u. Anästhesie ist ebenfalls am Ort vorhanden (Klinikum Main-Spessart)

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Karlstadt ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Drei katholische Kirchen („St. Andreas“, „Spitalkirche“ u. „Zur Heiligen Familie“) sind in der Kernstadt vorhanden

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung („St. Johannis“) ist ebenfalls am Ort vorhanden

Ein Gebetshaus der Neuapostolen, eine evangelische Freikirche sowie eine islamische Religionsgemeinschaft sind ebenfalls in der Kernstadt vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Karlstadt bzw. der des Landkreises Main-Spessart ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors mit einem Anteil von 58,60 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 40,50 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 0,90 % eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch mit bestimmten Sonderkulturen (z.B. Weinbau) vertreten

Ebenso stellt das Gastronomie- bzw. Beherbergungsgewerbe mit rd. 30.000 Gästeübernachtungen bzw. rd. 16.000 Gästeankünften jährlich einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor dar

Große örtliche Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. Schwenk-Zement, die Eisenwerke Düker und die Furnierwerke Kohl

Ein großer Teil der Einwohner der Stadt Karlstadt pendelt auch zu den großen Arbeitgebern im ca. 18 km entfernten Lohr am Main (z.B. zur Fa. Bosch Rexroth AG mit alleine rd. 6.600 Beschäftigten), das mit rd. 7.000 Einpendlern täglich Arbeitsplatzschwerpunkt für die Umlandgemeinden ist

Ein negativer Pendlersaldo von rd. -1.511 bei rd. 4.586 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein rel. gutes Arbeitsplatzangebot der Stadt Karlstadt auf (insgesamt ca. 3.075 zivile Arbeitsplätze im Stadtgebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Main-Spessart beträgt im Juni 2023 rd. 2,00 % und liegt damit deutlich unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,20 %

- *Steuerhebesätze*
Grundsteuer A
Grundsteuer B
Gewerbsteuer

380 %
400 %
350 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Stadt Karlstadt fungiert als Mittelzentrum (Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen)

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Main-Spessart liegt bei **100,30**

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Main-Spessart verfügt im Mittel über 100,30 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Main-Spessart liegt bei **90,80** d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 9,20 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- Zentralitätskennziffer

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

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

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

Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für den Landkreis Main-Spessart ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **90,53**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

Schulgasse = Innenstadt Gasse

- Zufahrtsmöglichkeiten

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

Auch die Bewertungsgrundstücke selbst sind sowohl aus nördlich als auch aus östlicher Richtung anfahrbar, allerdings sind die Zufahrtsverhältnisse z.T. rel. stark beengt (insbesondere in der Schulgasse selbst)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich der Bewertungsgrundstücke Schrittgeschwindigkeit (Spielstraße bzw. verkehrsberuhigter Bereich)

- Straßenausbau

Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll ausgebaut

Separate bzw. baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden (Befestigung Fahrbahn bzw. Gehweg Beton-Rechteckpflaster zwischen quadratischen Beton-Zweizeilern mit mittig liegendem, offenem Gerinne und Einläufen

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn) installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich der Bewertungsgrundstücke ca. 5,00 m

- Öffentliche Stellflächen

In unmittelbarer Nähe der Bewertungsgrundstücke sind auf Grund der geringen Fahrbahnbreite keine öffentlichen Stellplätze vorhanden

Rel. gute Parkmöglichkeiten bestehen jedoch um den ca. 50 m entfernten Kirchplatz. Das Parken ist hier Montag bis Freitag in der Zeit von 8.00 und 18.00 Uhr für maximal eine Stunde möglich (0,25 € je 15 Minuten). Samstags in der Zeit von 8.00 bis 13.00 Uhr ist das Parken für maximal eine Stunde kostenfrei möglich (mit Parkscheibe). Zudem ist das Parken für 14 Minuten generell, bzw. für reine Elektroautos für eine Stunde kostenfrei möglich

Außerhalb dieser Zeiten ist das Parken dauerhaft und kostenfrei möglich

Der Parkdruck im gesamten innerstädtischen Bereich von Karlstadt muss jedoch als stark erhöht eingestuft werden

Weitere gute Parkmöglichkeiten bestehen beispielsweise auch am nahe gelegenen Mainkai (ca. 225 Stellplätze). Das Parken dort ist Montag bis Freitag in der Zeit von 7.00 bis 18.00 Uhr und an Samstagen in der Zeit von 8.00 bis 13.00 Uhr maximal drei Stunden kostenfrei möglich (mit Parkscheibe)

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- Telefon
- Breitband-Erdkabel (Kabel-Internet 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

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

- 1) Fl. Nr. 109
- 2) Fl. Nr. 108/2

Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)
wie vor

- Straßenfrontlänge

- 1) Fl. Nr. 109
- 2) Fl. Nr. 108/2

Die Straßenfrontlänge zur Schulgasse beträgt rd. 8,50 m
Die Straßenfrontlänge zur Schulgasse beträgt rd. 3,00 m

- **Grundstücksbreite**
 - 1) Fl. Nr. 109 Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 7,00 m
 - 2) Fl. Nr. 108/2 Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 6,00 m

- **Grundstückstiefe**
 - 1) Fl. Nr. 109 Die maximale Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt rd. 19,00 m
 - 2) Fl. Nr. 108/2 Die maximale Grundstückstiefe (von Süden nach Norden) beträgt rd. 10,00 m

- **Grundstückstopographie**
 - 1) Fl. Nr. 109 Annähernd ebenes Gelände bzw. minimal nach Norden fallend
 - 2) Fl. Nr. 108/2 Wie vor

- **Baugrund/Bodenklasse**

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

- **Grundwasserstand**

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht auszuschließen bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befinden sich die Bewertungsgrundstücke zudem innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Häufigkeit lt. Kataster HQ 100). Siehe hierzu auch Amtsblatt des Landratsamtes und Landkreises Main-Spessart, 48. Jahrgang, Nr. 52 vom 11.11.2021

- **Altlasten**

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

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Main-Spessart vom 04.04.2023 (FB Bodenschutz, vertreten durch Frau Schraut) befinden sich die Grundstück 109 und 108/2 der Gemarkung Karlstadt **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Main-Spessart) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- *Kriegs-Altlasten*

Keine bekannt, d.h. die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

- *Oberflächenbeschaffenheit*

Derzeit sind ca. 50 % des Flurstückes 109 bzw. ca. 20 % des Flurstückes 108/2 mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ausreichend abgeführt wird

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- *Baulasten*

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

- *Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Main-Spessart bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) handelt es sich bei den Bauwerken auf den Flurstücken 109 und 108/2 um ein Einzeldenkmal

Das Denkmal (Aktennummer D-6-77-148-176) ist in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

Wohnhaus, dreigeschossiges Giebelhaus mit Satteldach und verputzten Fachwerkobergeschossen über Vorkragung, 17. Jh., Erdgeschoss mit Sandsteinrahmungen und Aufstockung 19. Jh. (betrifft Flurstück 109)

Wohnhaus, zweigeschossiges Giebelhaus mit vorkragendem verputztem Fachwerkobergeschoss und zweigeschossigem traufständigem Satteldachanbau mit rundbogiger Tordurchfahrt und Pforte sowie vorkragendem verputztem Fachwerkobergeschoss, 16./17. Jh., Torbogen bez. 1575. (betrifft Flurstück 108/2)

Ebenso sind die beiden Bewertungsgrundstücke von einem Bodendenkmal tangiert

Das Bodendenkmal (Aktennummer D-6-6024-0278) ist in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

Archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen ehem. befestigten Stadtkerns von Karlstadt

- *Ensembleschutz*

Ebenso befinden sich die Bewertungsgrundstücke im Ensembleschutzbereich „Altstadt Karlstadt“

Das Ensemble (Aktennummer E-6-77-148-1) ist in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

Das Ensemble umfasst das gesamte Gebiet der Altstadt innerhalb der Stadtmauern. Die heutige Kreisstadt des Landkreises Main-Spessart liegt am östlichen Mainufer, etwa 24 km flussaufwärts von Würzburg. Bereits in fränkischer Zeit war diese Gegend besiedelt, das Dorf Karlburg und die gleichnamige Ruine zeugen hiervon. Die Stadt wurde gegenüber dem befestigten Burgsitz Karlburg am rechten Flussufer unter Bischof Konrad von Querfurt zwischen 1198 und 1202 gegründet. Diese planmäßige Neugründung fällt in eine Zeit, in der Stadtgründungen einen besonderen Aufschwung nahmen, da sie der Festigung der Territorialpolitik der Landesherren dienten. Karlstadt ist so Zeugnis bewusster Städtepolitik der aufstrebenden bischöflichen Landesherren; das Bistum Würzburg erkannte früh die Wichtigkeit der Stadt an seiner damaligen nordwestlichen Grenze als militärischen Stützpunkt, als Verwaltungszentrum und als Handelsstadt. Aus diesem Grund gewährte Bischof Otto von Lobdeburg (1207-23) den Karlstädtern die Bürgerfreiheit, verbunden mit dem Recht zur Ausübung eines eigenen Stadtgerichtes und Verwaltungswesens, aber auch mit der Auflage, innerhalb von sechs Jahren die Stadt mit einer Mauer zu befestigen. Die Stadtbefestigung entstand im Wesentlichen in zwei Etappen: 1304 als vollendet erwähnt, wird sie zwischen 1544-58 unter Fürstbischof Melchior von Zobel erweitert. Erhalten haben sich große Teile der Stadtmauer mit Wehrtürmen, das Maintor gegen das Flussufer und das Obere Tor mit stattlichem Torturm und Vorwerk. Das ehem. dritte Tor am nördlichen Ende der Hauptstraße ist den Ausdehnungsbestrebungen der Stadt im 19. Jh. zum Opfer gefallen. Bis heute lässt der Stadtgrundriss sofort die planmäßige Anlage erkennen: ein Rechteck mit abgerundeten Ecken, in das rasterartig ein Straßennetz eingefügt ist. Nach einem damals häufig angewandten Schema wurde der rechteckige Marktplatz seitlich an die Hauptstraße, die das Rückgrat des Systems bildet, angefügt. Der Platz markiert das Zentrum, von dem aus die Stadt erschlossen ist. Hier münden die Maingasse und Alte Bahnhofstraße, die rechtwinklig zur Hauptstraße verlaufend mit dieser ein Straßenkreuz bilden, das die Stadt in vier Viertel teilt: Hohenecker-, Rotensteger-, Mühlturn- und Rotenturmer-Viertel. Mit zwei Plätzen sind Freiräume in dem streng durchgehaltenen Rasterystem geschaffen: der Marktplatz, der geprägt wird von Monumentalbauten, vor allem dem Treppengiebelbau mit Freitreppe des Rathauses, das sinnfällig in der Mitte der Stadt steht, und der Kirchplatz, der sich um die in charakteristischer Weise abseits liegende romanischgotische Stadtpfarrkirche erstreckt

Die Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung Karlstadts bildet das agrarwirtschaftlich orientierte Hinterland, das auf handwerkliche Dienstleistungen angewiesen war und der Weinbau, der hier 1244 erstmals erwähnt wird. Hinzu kommt die durch die Lage am Main bestimmte Funktion als Handelsplatz. Allein die Namensgebung der Straßen lässt Schlüsse zu auf die ehem. ökonomische und damit soziale Struktur der Bevölkerung und deren Niederschlag in den verschiedenen Formen des Wohnbaus. So kann man annehmen, dass in den beiden Vierteln westlich der Hauptstraße gegen den Main die Handwerker und Gewerbetreibenden angesiedelt waren (Schuster-gasse, Färbergasse, Gerbergasse, Fischergasse). Unterstützt wird diese Vermutung durch die erhaltene Bausubstanz: meist kleine, ein- bis zweigeschossige Fachwerkgiebelhäuser, vielfach mit Werkstatt- und Lagerräumen im Erdgeschoss. Südöstlich der Hauptstraße befinden sich neben Kleinbürgerhäusern ehem. Bauern- und Häckerhöfe, teils stattliche Giebelhäuser mit hohen, rundbogigen Toreinfahrten, mittlerweile verputztem Fachwerk und weit vorkragenden Geschossen. Entlang der Hauptstraße und um Rathaus und Pfarrkirche gruppieren sich die Wohnhäuser der wohlhabenden Bürgerschicht: zwei- bis dreigeschossige Fachwerkgiebelbauten des 16./17. Jh. mit oft auf Konsolsteinen vorkragenden Geschossen und reichem Zierfachwerk. In der Barockzeit wurde das Fachwerk häufig unter Putz gelegt, die Fenster mit geohrten Rahmungen aus Holz oder Stein versehen, den Giebeldächern wurde oft ein Schopfwalm aufgesetzt. Trotz Einbußen zeigt sich das Ensemble als ein historisches Stadtbild von großer Einheitlichkeit, geprägt von Fachwerkbauten vorwiegend des 16.-18. Jh.

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

Lt. Aussage der Stadt Karlstadt befinden sich die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes (Sanierungsgebiet „Altstadt Karlstadt“)

Die Altstadtsanierung erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. des § 142 Abs. 3 (sog. umfassendes Sanierungsverfahren)

Danach bedürfen Bauvorhaben und darüber hinaus alle wertsteigernden Maßnahmen sowie bestimmte Rechtsvorgänge, wie z.B. Kaufverträge, Grundschuldbestellungen, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB

Dazu gehören z.B. Änderungen von Tür- und Fensteröffnungen, die Erneuerung der Dachdeckung oder die Erneuerung des Außenputzes oder des Anstriches

Wichtige Beurteilungsgrundlage für die Genehmigung ist dabei die gültige Baugestaltungssatzung. Die Baugestaltungssatzung ist unter nachfolgendem Link einsehbar:

www.karlstadt.de%2FEigene_Dateien%2F01-verwaltung%2Fpdfsatzungen%2Fgestaltungssatzung_altstadt.pdf&usg=AOvVaw0pTxvMoultanQb3ScIHQe&opi=89978449

Im Sanierungsgebiet hat die Stadt zudem ein Vorkaufsrecht, um städtebauliche Ziele umsetzen zu können, beispielsweise die Sicherung von Grün- und Verkehrsflächen

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Karlstadt vom 19.04.2023 sollen im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren **keine** Ausgleichsbeiträge (die die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bzw. sanierungsbedingte Erhöhung der Ertragsfähigkeit des Grundstückes ausgleichen sollen) zu erwarten sein

Darüber hinaus sind die Bewertungsgrundstücke 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. damit verbundener Kostenumlegung zu rechnen

- Beitragssituation

Lt. Angabe der Stadt Karlstadt, sind die beiden Grundstücksflächen in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Schulgasse als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten anzusehen

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

Die Genaue Höhe aller bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Trotz intensivster Bemühungen konnten weder bei der Stadt Karlstadt, noch dem Landratsamt Main-Spessart bzw. dem Staatsarchiv Würzburg Planunterlagen bzw. Baugesuche bezüglich der aufstehenden Gebäude beschafft werden

Auf Grund des Gebäudealters kann in jedem Fall entsprechender Bestandsschutz unterstellt werden bzw. ist davon auszugehen, dass das Gebäude damals legal errichtet wurde

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlage gewährleistet ist

Lt. vorliegendem Schreiben des Landratsamtes Main-Spessart wurden offensichtlich die hofseitigen Fenster durch moderne Kunststofffenster ersetzt. Ebenso wurden die Natursteingewände im Erdgeschoss in „Schokobraun“ gestrichen (entgegen der Gestaltungssatzung und entgegen der denkmalrechtlich Bestimmungen). Das Landratsamt Main Spessart bzw. die untere Denkmalschutzbehörde beabsichtigte deshalb -unter Androhung von Zwangsgeldern- den Rückbau bzw. die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu fordern. Inwieweit der Aufforderung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nachgekommen wurde, ist unbekannt bzw. nicht feststellbar (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

Darüber hinaus sind baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen weder der Stadt Karlstadt noch dem Landratsamt Main-Spessart bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

- Stand der Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1 (Art u. Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen u. die örtlichen Verkehrsflächen)

Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“

- Bezeichnung des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Sanierungsgebiet III „östlich der Altstadt“ in der Endfassung vom 01.12.2004

3.2 Entwicklungszustand

- Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)

Gemäß § 5 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet u. erschlossen. Ebenso sind alle Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

Lt. Aussage der Stadtverwaltung Karlstadt handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche (W)

- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan schreibt keine Obergrenze vor, die Grundflächenzahl ist jedoch indirekt festgesetzt durch Baulinien u. Baugrenzen bzw. orientiert sich diese am Bestand

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein. Eine Überschreitung von 50 %, jedoch lediglich 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)

Der Bebauungsplan schreibt auch hier keine Obergrenze vor

Die Geschossflächenzahl ist jedoch auch -wie zuvor- indirekt festgesetzt durch Baulinien, Baugrenzen und die Geschosszahl bzw. orientiert sich diese ebenfalls am Bestand

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- 1,20

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grund-
flächenzahl (überschlägig)*
1) Fl. Nr. 109

BGF EG (sh. Anlage) = 72,25

zusammen = 72,25

Berechnung GRZ: $72,25 \text{ m}^2 : 136 \text{ m}^2 = 0,531$

GRZ tatsächlich: ~ 0,53

- *Tatsächliche Grund-
flächenzahl (überschlägig)*
2) Fl. Nr. 108/2

BGF EG Überbau (3,00 x 4,00) = 12,00

zusammen = 12,00

Berechnung GRZ: $12,00 \text{ m}^2 : 57 \text{ m}^2 = 0,211$

GRZ tatsächlich: ~ 0,21

- *Tatsächliche Geschoss-
flächenzahl (überschlägig)*
1) Fl. Nr. 109

BGF EG (sh. Anlage) = 72,25

BGF 1.OG (sh. Anlage) = 73,95

BGF 2.OG (sh. Anlage) = 65,55

zusammen = 211,75

Berechnung GFZ: $211,75 \text{ m}^2 : 136 \text{ m}^2 = 1,557$

GFZ tatsächlich: ~ 1,56

- *Tatsächliche Geschoss-
flächenzahl (überschlägig)*
2) Fl. Nr. 108/2

BGF EG Überbau (3,00 x 4,00) = 12,00

BGF OG Überbau (3,00 x 4,20) = 12,60

zusammen = 24,60

Berechnung GFZ: $24,60 \text{ m}^2 : 57 \text{ m}^2 = 0,432$

GFZ tatsächlich: ~ 0,43

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der GFZ sind die Dachgeschosse nicht zu berücksichtigen, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m nicht, bzw. nicht über mehr als zwei Drittel der Grundflächen vorhanden ist bzw. diese vermutlich nicht ausgebaut sind

- *Erforderliche Stell-
plätze*

Auf den Grundstücken selbst ist vermutlich kein KFZ-Abstellplatz realisiert. Grundsätzlich entspricht dies nicht den Anforderungen an Art. 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Karlstadt sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978

Die Wertermittlung geht jedoch davon aus, dass ggf. geeignete Maßnahmen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht getroffen wurden (z.B. in Anlehnung an Art 47, Abs. 3, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung) bzw. auf Grund des Gebäudealters keine Nachweispflicht für Stellplätze besteht (zumindest bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

1) Fl. Nr. 109

Vermutlich nicht unterkellertes, dreigeschossiges Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) sowie vermutlich ebenfalls nicht unterkellertem, zweigeschossigen Anbau mit vermutlich ebenfalls nicht ausgebautem Dachgeschoss

2) Fl. Nr. 108/2

Vermutlich nicht unterkellertes, zweigeschossiger Erweiterungsbau mit vermutlich nicht ausgebautem Satteldach des Wohn- u. Geschäftshauses auf Flurstück 108 (faktisch Überbau dieses Grundstückes bzw. zumindest Obergeschossräume vermutlich nur von dort zugänglich)

- Grundrissgestaltung

1) Fl. Nr. 109

Nicht feststellbar, eventuell zwei abgeschlossene Wohneinheiten

2) Fl. Nr. 108/2

Nicht feststellbar

- Erweiterungsmöglichkeiten

1) Fl. Nr. 109

Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, da Grundstück praktisch bestmöglich ausgenutzt

2) Fl. Nr. 108/2

Wie vor

- Deckennutzlasten

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

Die Wertermittlung geht -ohne Anspruch auf Richtigkeit- davon aus, dass die vorhandenen Decken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes dimensioniert bzw. bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (zumindest für Wohnzwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. mit Hilfe des digitalen Katasters durchgeführt (keinerlei Planunterlagen bei Behörden bzw. Ämtern verfügbar)

Für eine Übereinstimmung aller Maße, der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit, kann demnach keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- Wohnfläche (WFL)

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

| | |
|------------------------------------|--|
| | Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004) überschlägig ermittelt |
| 1) Fl. Nr. 109 | <u>WFL demnach:</u> rd. 132 m² |
| - 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 |
| 1) Fl. Nr. 109 | <u>NFL demnach:</u> rd. 7 m² |
| - 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 |
| 1) Fl. Nr. 109 | <u>BGF demnach:</u> rd. 212 m² |
| - 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 |
| 1) Fl. Nr. 109 | <u>BRI demnach:</u> rd. 692 m³ |
| - Funktions- u. Nutzungskennzahlen | <u>BGF/BRI</u> : 212 m ² : 692 m ³ = 0,31 (normal) <u>WFL/BRI</u> : 132 m ² : 692 m ³ = 0,19 (normal) |
| 1) Fl. Nr. 109 | <u>WFL/BGF</u> : 132 m ² : 212 m ² = 0,62 (gut) |

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

| | |
|-------------|---|
| - Allgemein | Die Bauweise der Bewertungsgrundstücke ist gemäß § 22 BauNVO als „geschlossen“ zu bezeichnen Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von mehr als 50 m auf |
|-------------|---|

5.2 Baujahre

- **Grundsubstanz**
 - 1) Fl. Nr. 109 Unbekannt, lt. Beschriftung Tordurchfahrt 1575, lt. Denkmalliste 17. Jahrhundert, Aufstockung 19. Jahrhundert
 - 2) Fl. Nr. 108/2 Unbekannt, lt. Beschriftung Tordurchfahrt 1575, lt. Denkmalliste 16./17. Jahrhundert
- **Sanierung/Modernisierung**
 - 1) Fl. Nr. 109
 - Erneuerung der straßenseitigen Fenster und der Haustüre ca. 2016
 - Vermutlich Erneuerung der hofseitigen Fenster ca. 2017
 - Teilw. Fassadensanierung bzw. Erneuerung Farbstrich ca. 2017
 - Erneuerung Rinnen und Fallrohre vermutlich ca. 2017

5.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 14.06.2023

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

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden

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

5.3 Bauausführung u. Ausstattung

1) Fl. Nr. 109 (Wohnhaus):

- **Fundamente/Gründung** Nicht feststellbar (vermutlich Bruchstein-Fundamente)
- **Außenwände** Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Bruchstein-Mauerwerk, ab Obergeschoss vermutlich Holzfachwerk
- **Innenwände** Nicht feststellbar, vermutlich wie außen
- **Decken**
 - Konstruktion Nicht feststellbar, vermutlich Holz-Balkendecken
 - Aufbau Nicht feststellbar, vermutlich Holz-Dielen u.ä.
 - Untersichten Nicht feststellbar

| | |
|-------------------------|---|
| - Dach | |
| Konstruktion | Nicht feststellbar, vermutlich Laubholz-Dachstuhl (Satteldächer) |
| Wärmedämmung | Nicht feststellbar |
| Eindeckung | Soweit erkennbar Ton-Ziegel (Falzziegel) |
| Rinnen u. Fallrohre | Titanzinkblech |
| - Treppen | Nicht feststellbar |
| - Wandbehandlung | |
| außen | Mineralische Putzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht |
| innen | Nicht feststellbar |
| - Fenster | Straßenseitig lackierte Holzfenster mit Isolierverglasung, hofseitig vermutlich Kunststoff-Isolierglasfenster (im Erdgeschoss in Natursteingewänden) |
| - Sonnenschutz | Keiner |
| - Türen | |
| Eingangstüren | Lackierte Holztür mit Isolierglasfüllung in Natursteingewände, Hoftor zweiflügeliges, lackiertes Holztor in Natursteingewände |
| Innentüren | Nicht feststellbar |
| - Fußböden | Nicht feststellbar |
| - Heizung | |
| Zentrale | Nicht feststellbar (eventuell Gas-Zentralheizung) |
| Warmwasserbereitung | Nicht feststellbar |
| Heizkörper | Nicht feststellbar |
| Brennstoffbevorratung | Nicht feststellbar |
| - Installation | |
| Frischwasser | Nicht feststellbar |
| Heizleitungen | Nicht feststellbar |
| Abwasser | Nicht feststellbar |
| - Sanitär | Nicht feststellbar |
| - Elektro | Nicht feststellbar |
| - Wärmeschutz | Insgesamt nicht feststellbar |
| | Fenster zwar isolierverglast, ansonsten vermutlich jedoch einfacher Standard |
| | Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich) |

| | |
|---|---|
| | Übergangsfrist zur Vorlage für Wohngebäude vor Baujahr 1965 zwar bereits seit 01.01.2008 verstrichen, allerdings besteht für denkmalgeschützte Gebäude grundsätzlich keine Vorlagepflicht |
| - Schallschutz | Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (bauartbedingt vermutlich eher einfacher Standard) |
| - Brandschutz | Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar |
| - Besondere Bauteile | --- |
| - Nebengebäude | ---- |
| - Außenanlagen | Freitreppe vor Hauseingang Naturstein-Blockstufen (zwei Steigungen), ansonsten nicht feststellbar |
| - Belichtung u. Belüftung | Hauptbelichtungsrichtungen Süden und Norden, vermutlich z.T. auch Westen |
| - Architektonische Baugestaltung | Insgesamt nicht unangenehmes, denkmalgeschütztes Gebäude, in derzeitigem Zustand jedoch nur bedingt attraktiv wirkend, eventuell Zierfachwerk ab erstem Obergeschoss unter dem Putz vorhanden |

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

| | |
|--|---|
| - Definition | Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden |
| - Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden | Von außen keine wesentlichen Mängel oder Schäden erkennbar |
| - Tierischer Schädlingsbefall | Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben (Befall jedoch -bauartbedingt- nicht auszuschließen) |
| - Pflanzlicher Schädlingsbefall | Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben (Befall jedoch -bauartbedingt- nicht auszuschließen) |

- **Gesundheitsgefährdende Baustoffe** Ein konkreter Verdacht auf gesundheitschädliche oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

- **Bauunterhalt** Insgesamt nicht feststellbar, von außen jedoch nicht gänzlich ungepflegt wirkendes Anwesen, gewisse Modernisierungen und Sanierungen vermutlich mit Schwerpunkt Mitte bis Ende der 2010er Jahre ausgeführt (Fenster, Haustür, Fassade usw.)

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

1) Fl. Nr. 109

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohnhaus (vermutlich nicht unterkellert, dreigeschossig, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss mit vermutlich ebenfalls nicht unterkellertem, zweigeschossigem Anbau mit vermutlich ebenfalls nicht ausgebautem Satteldach) im ensemblesgeschützten alten Stadtkern von Karlstadt (ca. 100 m nördlich des Marktplatzes bzw. ca. 50 m westlich des Kirchplatzes)

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Ausstattungsstandard, dem Stand der Sanierung usw. nicht möglich. Insgesamt jedoch nicht gänzlich ungepflegt wirkendes Anwesen. Ebenso sind bei den zuständigen Ämtern keine Planunterlagen bezüglich des Gebäudes vorhanden, sodass auch keinerlei Aussagen zur Grundrissgestaltung usw. möglich sind (eventuell jedoch zwei abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden)

Wie bereits beschrieben, Lage innerhalb des gut sanierten historischen Stadtkerns von Karlstadt mit Nähe zur Fußgängerzone

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit noch in ein städtisches Sanierungsverfahren involviert, dieses Verfahren soll jedoch praktisch abgeschlossen sein bzw. sollen keine Ausgleichsbeiträge anfallen

Wohnhaus augenscheinlich leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

2) Fl. Nr. 108/2:

Bei diesem Grundstück handelt es sich um ein Flurstück, dass im südlichen Bereich mit einem Anbau des Wohn- u. Geschäftshauses auf dem Flurstück 108 bebaut ist (direkt angrenzend an das vor beschriebene Flurstück 109). Augenscheinlich ist der Zugang (zumindest zu den Wohnräumen im Obergeschoss) ausschließlich vom Flurstück 108 aus möglich. Faktisch handelt es sich also um einen Überbau auf das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 108/2, wobei Stammgrundstück im Sinne des ZVG das Flurstück 108 ist, d.h. der Eigentümer des Flurstückes 108 ist auch Eigentümer des Überbaus

Bewertungsgegenstand ist lediglich ein 1/3 Miteigentumsanteil an diesem Grundstück. Im Übrigen sh. Beschrieb vor

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 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 Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus

Das Gebäude ist 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- od. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen (prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann)

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich, auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Main-Spessart (Stand 01.01.2022) nennt für die Gemarkung Karlstadt einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 150.- €/m² für baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet (Bodenrichtwertnummer 129)

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

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

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

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart (für die Gemarkung Karlstadt/Bodenrichtwertnummer 129) mit 150.- €/m² (ebf.) ohne weitere Zu- u. Abschläge anwendbar

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

Bodenwert 1) Fl. Nr. 109 (zum 14.06.2023) demnach:

| | | |
|--------------------------------------|----------|-----------------------------------|
| Bodenwert lt. zonaler Richtwertkarte | : | 150,00 €/m ² (ebf.*) |
| x | | x |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch | : | 136,00 m ² |
| = | | = |
| Bodenwert (ebf.*) | : | 20 400,00 |

Bodenwert 2) Fl. Nr. 108/2 (zum 14.06.2023) demnach:

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Bodenwert lt. zonaler Richtwertkarte | : | 150,00 €/m ² (ebf.*) |
| x | | x |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch | : | 57,00 m ² |
| = | | = |
| Bodenwert (ebf.*) | : | 8 550,00 |

Daraus 1/3 Miteigentumsanteil : 2 850,00/rd. 2 900,00

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

| | |
|---|----------------------------|
| Bodenwert 1) Fl. Nr. 109 (zum 14.06.2023) | 20 400.- € (ebf.) |
| Bodenwert des 1/3 Anteils Fl. Nr. 108/2 (zum 14.06.2023) | 2 900.- € (ebf.) |

*) 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 ²) | sh. Seite |
|---------|------------|------------------------|-----------|
| 1) 109 | - Wohnhaus | 212 m ² | 25 u. 47 |

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

| <i>Fl. Nr.</i> | <i>Gebäude</i> | <i>Gebäudetyp</i> | <i>ASD</i> | <i>Normalherstellungskosten €/m²</i> |
|----------------|----------------|-------------------|------------|---|
| 1) 109 | - Wohnhaus | 1.32* | mittel | 475.- |

*) *angenehert*

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

| <i>Fl. Nr.</i> | <i>Gebäude</i> | <i>Baunebenkosten nach NHK 2000</i> | <i>gewählte Baunebenkosten</i> |
|----------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1) 109 | - Wohnhaus | 16 % | 16 % |

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 Ortsgröße (~ 15.000) | 0,91 – 1,05 | gewählt | 0,93 |
| Korrekturfaktor Marktlage (neutral) | 0,90 – 1,00 | gewählt | 1,00 |
| Gesamtkorrekturfaktor | | | 0,98 |

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 (Juni 2023) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand Februar 2023) ist dort mit 205,30 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 105,30 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $205,30 : 100 = 2,053$

| | |
|--|--------------|
| Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor: | 2,053 |
|--|--------------|

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- Ein-/Zweifamilienhaus (Massivbau) : 60 bis 100 Jahre (gewählt 100 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:

- Ein-/Zweifamilienhaus (Massivbau) : 100 Jahre – 173 Jahre = RND: - 73 Jahre

**) 1850 (geschätzter Zeitpunkt der Aufstockung) als fiktives Ursprungsbaujahr angenommen*

Rein mathematisch ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 72 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als vollkommen ungeeignet, da das Gebäude in der Vergangenheit bereits saniert/modernisiert wurde bzw. vermutlich 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

Wie bereits beschrieben, stellt das Wohnhaus ein Einzeldenkmal lt. Denkmalliste dar, d.h. es besteht prinzipiell die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der Gebäudesubstanz. Aus diesem Grunde sollte von einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer (bewertungstechnisch 100 Jahre) ausgegangen. Die erforderlichen Aufwendungen für den dauerhaften Erhalt des Gebäudes sind dann wertmindernd zu berücksichtigen, was jedoch regelmäßig zu unrealistischen Verkehrswerten führt. Ebenso ist es in der Praxis kaum möglich, den jeweiligen Eigentümer zum dauerhaften Erhalt der Immobilie zu zwingen (ggf. wird der Grundstückseigentümer versuchen einen Entschädigungsanspruch nach § 7 Denkmalschutzgesetz geltend zu machen bzw. wird dieser sein Eigentum gemäß § 928 Abs. 1 BGB am Grundstück aufgeben). Aus diesem Grund wird nachfolgend von einer üblichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund des in der ferneren und jüngeren Vergangenheit durchgeführten Umbaus, sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen (beispielsweise der Einbau neuer Fenster, Erneuerung der Hauseingangstür, Fassadensanierung usw.) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **25 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND: | 25 Jahre (bei GND 100 Jahre) |
|--------------------------------------|---------------------------------------|

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 ImmoWertV (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:

| <i>Fl. Nr.</i> | <i>Gebäude</i> | <i>Alter tat.</i> | <i>Alter fikt.</i> | <i>GND tat.</i> | <i>GND fikt.</i> | <i>Divisor linear</i> |
|----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1) 109 | - Wohnhaus | > 200 | 75 | ----- | 100 | 75,00 % |

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 von außen ersichtlichen Mängel- u. Schäden gering bzw. in den angewendeten Berechnungsparametern berücksichtigt (insbesondere in der gewählten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bzw. im rel. hohen Abschreibungsdivisor)

Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) halte ich einen Sicherheitsabschlag von pauschal 25.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

| | |
|--|-------------------|
| Baumängel- u. Bauschäden demnach: | 25 000.- € |
|--|-------------------|

7.3.10 Außenanlagen

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

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1791, Randnummer 33)

Insbesondere, da die Außenanlagen anderen Wertminderungen wegen Alters unterliegen als die sonstigen baulichen Anlagen bzw. die vorhandenen Außenanlagen in keinem erkennbaren Verhältnis zum Gebäude-Sachwert stehen, halte ich eine Berücksichtigung nach Erfahrungssätzen -als Zeitwert zum Stichtag- für praktikabel u. angemessen (die Außenanlagen beschränken sich im vorliegenden Bewertungsfalle hauptsächlich auf die Hausanschlüsse bzw. die innere Erschließung)

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.)

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Bauteile jedoch nicht vorhanden bzw. von außen nicht ersichtlich

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. von außen nicht ersichtlich

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:

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32) | m ² | 212 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33) | € | 475.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 100 700.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33) | | 0,98 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 98 686.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (16 % aus 98 686.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33) | € | 15 790.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten | | € | 114 476.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34) | | 2,053 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag | | € | 235 019.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35) | € | 25 000.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 210 019.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (75,00 % aus 210 019.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35) | € | 157 514.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 52 505.- |

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 52 505.- : 692 m³ = 76.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

| | | | | | |
|---|---|---------|---|--|----------------|
| - Entwässerungseinrichtungen | € | 500.- | } | entspricht rd. 3,33 % des Gebäude-Sachwertes | |
| - Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.) | € | 1 000.- | | | |
| - Bodenbefestigungen/Terrassen | € | 250.- | | | |
| - Stützwände/Einfassungen | € | ----- | | | |
| - Einfriedungen/Freitreppen | € | ----- | | | |
| - Sonstiges | € | ----- | | | |
| zusammen | | | ↓ | € | 1 750.- |

| | | |
|--|---|-------|
| Wert des Zubehörs (Zeitwert zum Stichtag) | € | ----- |
| Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11 | € | ----- |
| Wert der sonstigen Anlagen | € | ----- |

Zusammenstellung Sachwert :

| | | |
|--|-------|-----------------|
| Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 32) | € | <u>20 400.-</u> |
| Wert der baulichen Anlagen: | | |
| rechnerischer Gebäudesachwert - Wohnhaus (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1) | € | <u>52 505.-</u> |
| Wert der Außenanlagen (sh. Seite 38) | € | <u>1 750.-</u> |
| Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (sh. oben) | € | <u>-----</u> |
| Wert des Zubehörs (sh. oben) | € | <u>-----</u> |
| Wert der baulichen Anlage zusammen | ↓ → € | <u>54 255.-</u> |
| Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes | € | 74 655.- |

| | | |
|---|---|-----------------|
| Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g | € | 75 000.- |
|---|---|-----------------|

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht, d.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren (Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert) anwendbar. Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 32 Pkt. 7.2.4

| | |
|--|---------------------|
| Bodenwert 1) Fl. Nr. 109 demnach (zum 14.06.2023) | : 20 400.- € |
|--|---------------------|

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen steht vermutlich leer, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

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

Für vergleichbare Wohnimmobilien (Wohnungsgröße über 80 Quadratmeter, fiktives Baujahr vor 1950 und mittlerer Ausstattung mit WC, Bad/Dusche u. Zentralheizung) werden Mieten zwischen 4,20 und 4,70 €/m² gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen (u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten, Stellplätze usw.). Im vorliegenden Bewertungsfalle wird auf diese Erhöhung jedoch verzichtet, da die typischen Vorteile eines Ein- oder Zweifamilienhauses hier nicht gegeben sind. Im Übrigen halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 4,45 €/m²

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche m ² | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| | | je m ² (€) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| -Wohnhaus | 132 m ² | 4,45 | 587,40 | 7 048,80 |
| Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet | | | 587,40 | 7 048,80 7 049,00 |

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **9,75 %**

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Gewählte Verwaltungskosten: | 4 % des Rohertrages |
|------------------------------------|----------------------------|

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 22 % des Rohertrages

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **29,23 %**

| | |
|--|------------------------------|
| Gewählte Instandhaltungskosten: | 25* % des Rohertrages |
|--|------------------------------|

**) erhöhter Ansatz wegen des Mehraufwandes durch bestehenden Denkmalschutz*

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. 141.- € jährlich angespart

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

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

| | |
|---|----------------------------|
| Gewähltes Mietausfallwagnis demnach: | 3 % des Rohertrages |
|---|----------------------------|



| | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Gesamt-BWK demnach: | (4 % + 25 % + 3 %) = 32 % |
|----------------------------|------------------------------------|

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 (Zweifamilienwohnhäuser), im eher ländlich geprägten Bereich werden dort Zinssätze zwischen 3,50 u. 4,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle ist eine Orientierung am oberen Wertniveau (mit 4,00 %) angemessen (u.a. wegen des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als eher negativ angesehen Denkmalschutzes)

| | |
|---|---------------|
| Gewählter Liegenschaftszinssatz: | 4,00 % |
|---|---------------|

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

| | |
|--|-----------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND demnach: | 25 Jahre |
|--|-----------------|

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

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

| | |
|--|--------------|
| Vervielfältiger bei 25 J. RND u. 4,00 % LZ: | 15,62 |
|--|--------------|

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 35 Pkt. 7.3.9

| | |
|--|-------------------|
| Baumängel- u. Bauschäden demnach: | 25 000.- € |
|--|-------------------|

7.6 Ertragswertberechnung:

| | | | | |
|--|------------------------------|---|---|-----------------|
| Mietertrag/Jahresrohertrag | sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 40) | € | | 7 049.- |
| - | | | | |
| Bewirtschaftungskosten (32 % aus 7 049.-) | sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 42) | € | - | 2 256.- |
| = | | | | |
| Jahresreinertrag | sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 42) | € | = | 4 793.- |
| - | | | | |
| Verzinsung des Bodenwertes (4,00 % aus 20 400.-) | sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 43) | € | - | 816.- |
| = | | | | |
| Barwert des Jahresreinertrages | sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43) | € | = | 3 977.- |
| x | | | | |
| Rentenbarwertfaktor | sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43) | | x | 15,62 |
| = | | | | |
| Gebäudeertragswert | | € | = | 62 121.- |
| - | | | | |
| Mängel u. Schäden | sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 43) | € | - | 25 000.- |
| + | | | | |
| Bodenwert | sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 32) | € | + | 20 400.- |
| = | | | | |
| Rechnerischer Ertragswert | | € | = | 57 521.- |
| = | | | | |
| Ertragswert gerundet | | € | | 58 000.- |

| | | |
|--|---|-------|
| Das entspricht einem Wert je m ² Wohn-/Nutzfläche von: (58 000.- : 132 m ²) | : | 439.- |
| Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von: (58 000.- : 7 049.-) | : | 8,22 |

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| | | | |
|---------------------------------------|--|---|-------------------|
| Rechnerischer Sachwert | 1) Fl. Nr. 109 (sh. Seite 39) | : | 75 000.- € |
| Rechnerischer Ertragswert | 1) Fl. Nr. 109 (sh. Seite 44) | : | 58 000.- € |
| Vergleichswert des 1/3 Anteils | 2) Fl. Nr. 108/2 (sh. Seite 32) | : | 2 900.- € |

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren (Fl. Nr. 109) bzw. das auf der Seite 32 durchgeführte Vergleichswertverfahren (Fl. Nr. 108/2) stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seite 30 – 31 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde im Falle des Flurstückes 109 das Ertragswertverfahren durchgeführt, im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert

8.4 Marktanpassung

Wegen der zahlreichen Unwägbarkeiten die eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung birgt sowie des bestehenden Denkmal- u. Ensembleschutzes (der am Markt als eher negativ angesehen wird) halte ich im Falle des Flurstücks 109 einen Marktanpassungsabschlag von 5.000.- € (das entspricht rd. 7 % des rechnerischen Sachwertes für erforderlich)

Verkehrswert 1) Fl. Nr. 109 demnach: 75.000.- € - 5.000 = **70.000.- €**

Im Falle des Flurstückes 108/2 bzw. im Falle des 1/3 Miteigentumsanteils an diesem Flurstück halte ich -wegen des geringen Interesses an einem derartigen Anteil, des bestehenden Überbaus sowie des bestehenden Denkmal- u. Ensembleschutzes einen Marktanpassungsabschlag von 900.- € (das entspricht rd. 31 %) für erforderlich

Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteils an 2) Fl. Nr. 108/2 demnach: 2.900.- € - 900.- = **2.000.- €**

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 (14.06.2023) ermittle ich:

| | | |
|--------------------------------|---|-------------------|
| einen Verkehrswert von: | Karlstadt, 1) Fl. Nr. 109 | 70 000.- € |
| | 2) Fl. Nr. 108/2 (des 1/3 Miteigentumsanteils) | 2 000.- € |

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, 02.07.2023

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004)

Einheit: 1) Fl. Nr. 109 (Wohnhaus)

| 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 ² |
|---|---|---|------|--|---|---|---|
| | m | x | m | m | x | m | |
| Erdgeschoss | 6,50 | x | 6,50 | | | | 42,25 |
| | + 5,50 | x | 4,00 | | | | 22,00 |
| 1. Obergeschoss | 6,70 | x | 6,50 | | | | 43,55 |
| | + 5,50 | x | 4,00 | | | | 22,00 |
| | + 2,00 | x | 4,20 | | | | 8,40 |
| 2. Obergeschoss | 6,70 | x | 6,50 | | | | 43,55 |
| | + 5,50 | x | 4,00 | | | | 22,00 |
| Grundflächensumme bei Fertigmaß | | | | | | | 203,75 |
| Grundflächensumme bei Rohbaumaß | | | | | | | |
| (abzüglich 35 v. Hundert für Putz, Wände, Treppen usw.) | | | | | | | 71,31 |
| Anrechenbare Wohnfläche | | | | | | | 132,44 |
| Wohnfläche g e r u n d e t | | | | | | | 132,00 |

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

| Gebäude: 1) Fl. Nr. 109 (Wohnhaus) | | | | | | | |
|--|------|---|------|--|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| Erdgeschoss | 2,00 | x | 4,00 | | 8,00 | | |
| Summe - 15 % für Wände | | | | | 8,00 1,20 | | |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 6,80 m²/rd. 7,00 m² | | | |

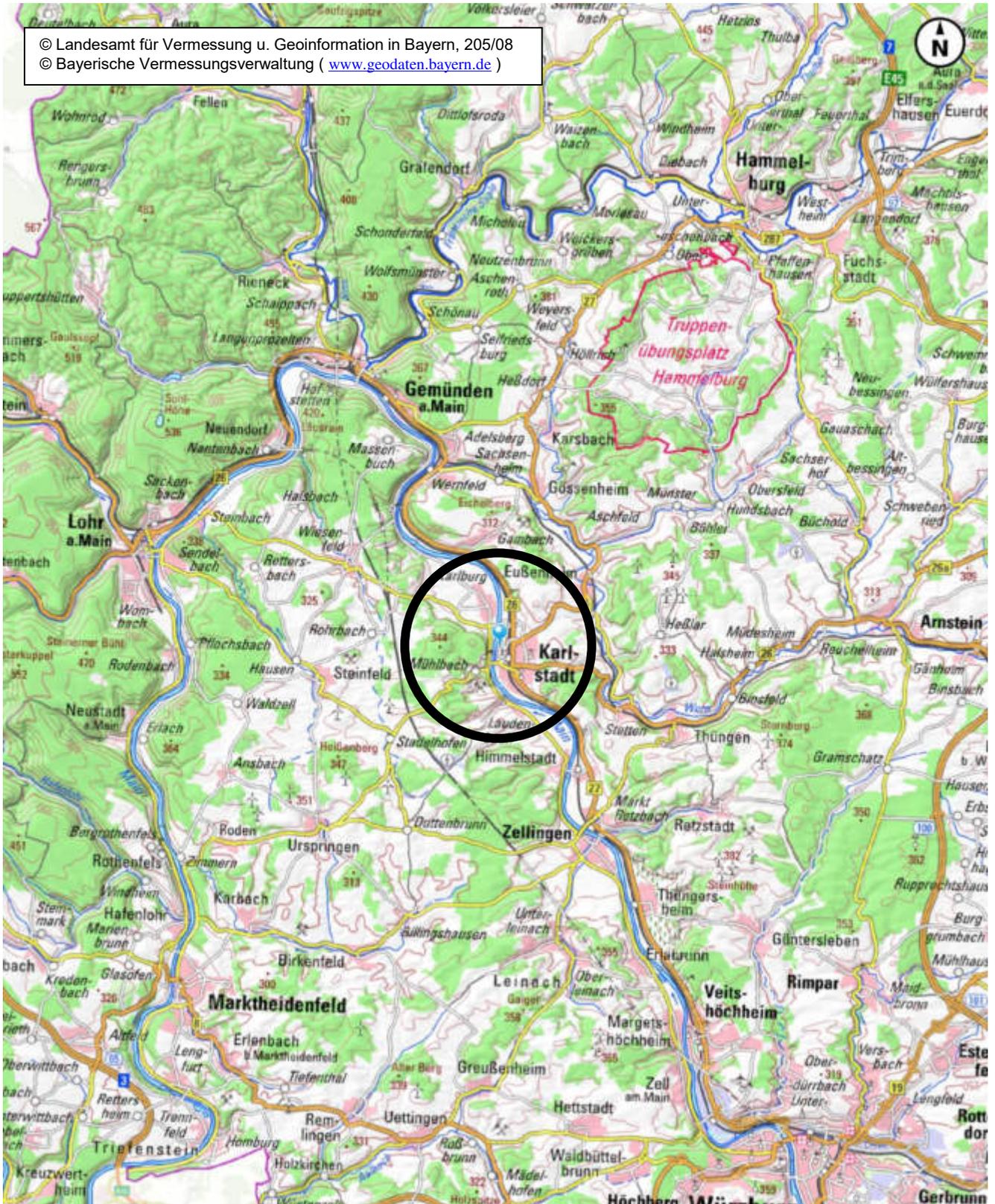
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

| Gebäude: 1) Fl. Nr. 109 (Wohnhaus) | | | | | | | | |
|---|--------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² | DG m ² |
| Erdgeschoss | 6,50 | x | 6,50 | | 42,25 | | | |
| | + 5,50 | x | 4,00 | | 22,00 | | | |
| | + 2,00 | x | 4,00 | | 8,00 | | | |
| 1. Obergeschoss | 6,70 | x | 6,50 | | | 43,55 | | |
| | + 5,50 | x | 4,00 | | | 22,00 | | |
| | + 2,00 | x | 4,20 | | | 8,40 | | |
| 2. Obergeschoss | 6,70 | x | 6,50 | | | | 43,55 | |
| | + 5,50 | x | 4,00 | | | | 22,00 | |
| Summe | | | | | 72,25 | 73,95 | 65,55 | |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 211,75 m²/rd. 212,00 m² | | | | |

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

| Gebäude: 1) Fl. Nr. 109 (Wohnhaus) | | | | | | | |
|--|--------|---|------|--------|----------|---------------|-----------------------|
| Gebäudeteil | Länge | | x | Breite | | Höhe | BRI m ³ |
| | m | | | m | | | |
| Erdgeschoss | 6,50 | x | 6,50 | x | 2,75 | 116,19 | |
| | + 5,50 | x | 4,00 | x | 2,75 | 60,50 | |
| | + 2,00 | x | 4,00 | x | 3,50 | 28,00 | |
| 1. Obergeschoss | 6,70 | x | 6,50 | x | 2,75 | 119,76 | |
| | + 5,50 | x | 4,00 | x | 2,75 | 60,50 | |
| | + 2,00 | x | 4,20 | x | 2,50 | 21,00 | |
| 2. Obergeschoss | 6,70 | x | 6,50 | x | 2,50 | 108,88 | |
| | + 5,50 | x | 4,00 | x | 2,50 | 55,00 | |
| Dachgeschoss | 10,70 | x | 6,50 | x | 3,25 x ½ | 113,02 | |
| | + 2,00 | x | 4,20 | x | 2,10 x ½ | 8,82 | |
| Brutto-Rauminhalt (insgesamt) | | | | | | 691,67 | |
| Brutto-Rauminhalt gerundet | | | | | | 692,00 | |

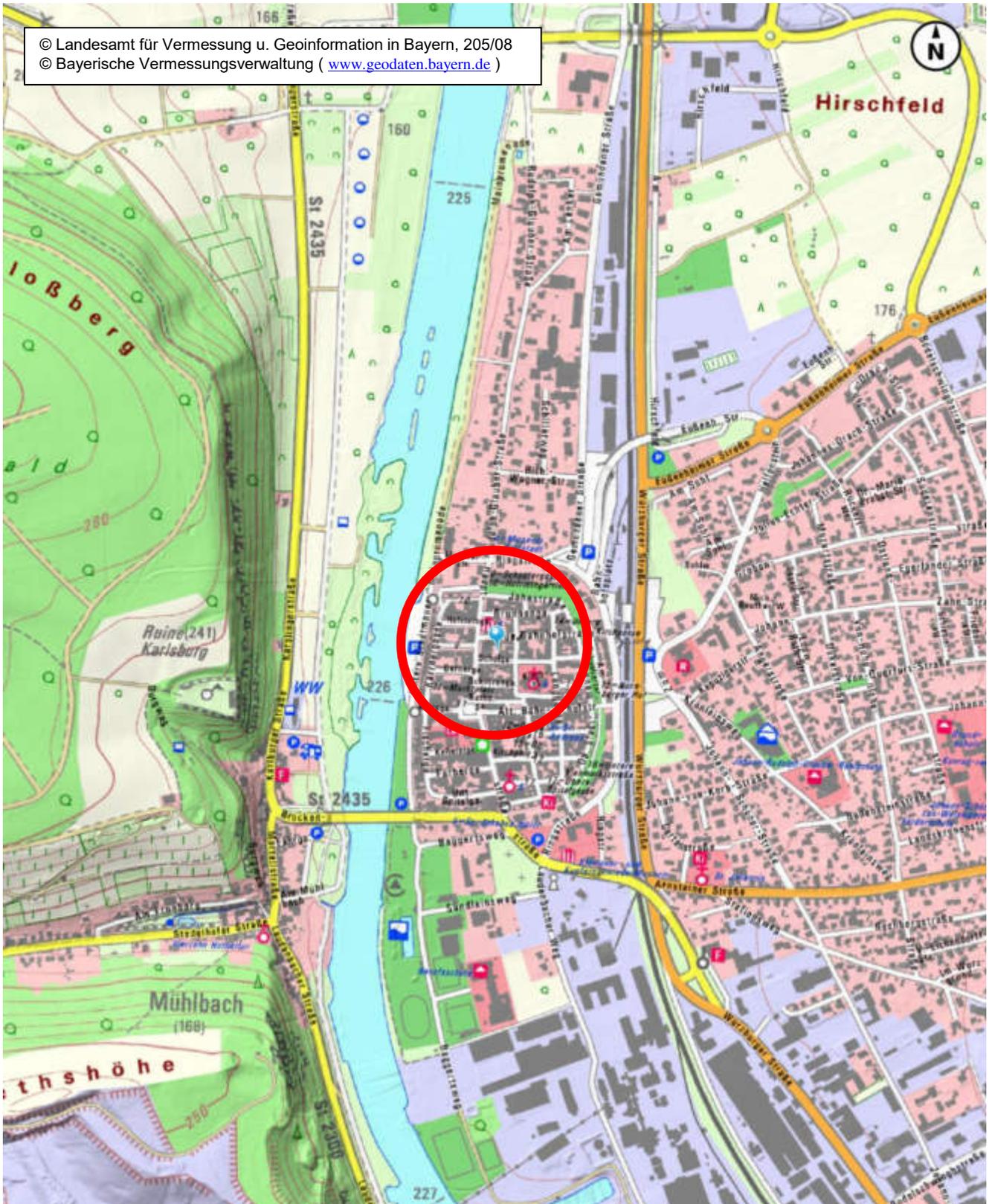
9.5 Straßenkarte



9.6 Luftbild



9.7 Ortsplan



9.8 Lagepläne (M 1 : 1000): 1) Fl. Nr. 109



2) Fl. Nr. 108/2



9.9 Lichtbilder (vom 14.06.2023)







9.10 Literaturverzeichnis

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