

Üchtelhausen/Zell, 05.10.2024

Gutachten W 04/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

3 K 40/24

Stichtag/Qualitätsstichtag	30.09.2024 (Datum der Ortsbegehung)
-----------------------------------	--

Stadt/Gemeinde 97337 Dettelbach

Ortsteil/Straße Weingartenstraße 36

Flurstück 3197

Gebäude/Bebauung 1) Zweifamilienwohnhaus
2) Garage/Nebengebäude

Grundstückseigentümer Sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 66 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
-----------------	----------	-------

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6 – 7
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 8
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8 – 9
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 12
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 14
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	14 – 15
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	15
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	15 – 16
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	16 – 17

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	17 – 18
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	18
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	18 – 20

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	20 – 21
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 – 23

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise	Seite(n)	23
5.2 Baujahre	Seite(n)	23
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	23
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	23 – 27

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	27 – 28
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	29

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	29 – 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
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30 – 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)	32
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	33
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	33
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	33
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	33 – 34
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	34
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	34 – 35
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	35
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	35
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung	Seite(n)	35 – 36
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	36

7.4 Sachwert	Seite(n)	37
7.4.1 Sachwertberechnung 1) Wohnhaus	Seite(n)	37
7.4.2 Sachwertberechnung 2) Garage	Seite(n)	38
Fortsetzung Sachwertberechnung	Seite(n)	38 – 39

7.5 Ertragswert	Seite(n)	39
7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	39
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	39 – 40
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	40
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n)	40
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n)	40
7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	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

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
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	45
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	45

9.0 Anlagen

9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	46 – 47
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n)	47 – 48
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	48
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n)	48 – 49
9.5 Straßenkarte	Seite(n)	50
9.6 Luftbild	Seite(n)	51
9.7 Ortsplan	Seite(n)	52
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	53
9.9 Eingabepläne M 1 : 150	Seite(n)	54 – 60
9.10 Lichtbilder: 10 Stück (vom 30.09.2024)	Seite(n)	61 – 65
9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n)	66

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 3197, Weingartenstraße 36
Gemarkung	97337 Dettelbach
Bewertungsgegenstand	1) Zweifamilienwohnhaus 2) PKW-Doppelgarage
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 45
Verkehrswert	255.000.- € (zweihundertfünfundfünzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Wohnung Obergeschoss Eigennutz durch Antragsgegnerin, ansonsten leerstehend
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Stadt Dettelbach	Zentrale	Tel: 09324/3040
Stadt Dettelbach (Bauverwaltung)	Frau Kühling	Tel: 09324/304133
Landratsamt Kitzingen (Gutachterausschuss)	Herr Oschmann	Tel: 09321/9286121
Landratsamt Kitzingen (Bauamt)	Herr Hofmann	Tel: 09321/9286100
Landratsamt Kitzingen (Altlastenkataster)	F. Laumer-Arnold	Tel: 09321/9286204
Vermessungsamt Kitzingen		Tel: 09321/13510
Amtsgericht Kitzingen (Grundbuchamt)		Tel: 09321/70060
Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0931/3812306

Hilfreiche Links

www.dettelbach.de
www.meinestadt.de/dettelbach
www.wikipedia.org/wiki/dettelbach
www.dettelbach-entdecken.de
www.frankentourismus.de/orte/dettelbach-152

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 04.07.2024 unter
dem Geschäftszeichen 3 K 40/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück
3197 (bebaut mit Zweifamilienwohnhaus und PKW-Ga-
rage) in der Weingartenstraße 36 der Gemarkung
97337 Dettelbach |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert des
beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 30.09.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Montag, 30. Septem-
ber 2024 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr be-
sichtigt

Während der Besichtigung waren neben dem Unter-
zeichner auch die Antragstellerin mit ihrem Sohn und die
Antragsgegnerin anwesend

Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegen-
ständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Per-
sonen ermöglicht

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.45 Uhr |
| - Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche)
Unterlagen | 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: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermes-
sung in Kitzingen) im Maßstab 1 : 1000 vom
16.07.2024- Grundbuchauszug (Kitzingen für Dettelbach, Blatt-
stelle 4338), amtlicher Ausdruck vom 18.04.2024
(Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neu-
bau eines zweigeschossigen Wohnhauses und einer
Klärgrube) des Planungsbüros Scheller, Ochsenfurt,
vom 10.04.1965 (genehmigt mit Bescheid des Land-
ratsamtes Kitzingen vom 23.08.1965, Genehmig-
ungsnummer 430/65) aus dem Besitz der Stadt
Dettelbach |

- Bauakte mit Baubescheid (Einbau einer zentralen Ölversorgungsanlage und Aufstellen zweier Öllagerbehälter) vom 12.10.1968 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 10.01.1969, Genehmigungsnummer 940/68) aus dem Besitz der Stadt Dettelbach
 - Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau eines Garagengebäudes und einer Grundstückseinfriedung) des Planungsbüros Scheller, Ochsenfurt, vom 05.05.1969 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 07.08.1969, Genehmigungsnummer 642/69) aus dem Besitz der Stadt Dettelbach
 - Bebauungsplan „Dettelbach Ost“, „Auf der Hohe“, „Am Gartenweinbergsweg“ vom 20.10.1966 aus dem Besitz der Stadt Dettelbach
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
 - Beitragsbescheide von Januar 1974 bis April 2014 aus dem Besitz der Stadt Dettelbach
 - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kitzingen vom 19.07.2024
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Kitzingen (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Kitzingen
 - Stadt Dettelbach (Kasse, Bauakte, Bebauungsplan usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97337 Dettelbach |
| - Gemeindeteil/Straße | Weingartenstraße 36 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|-----------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Kitzingen |
| - Grundbuchamt | Kitzingen |

- | | |
|-----------------|------------|
| - Grundbuch von | Dettelbach |
| - Blattstelle | 4338 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|---|---|
| - Lfd. Nr. des Grundstückes | 1 |
| - Gemarkung | Dettelbach |
| - Flurstücks- Nr. | 3197 |
| - Wirtschaftsart u. Lage | Weingartenstraße 36, Gebäude- u. Freifläche |
| - Grundstücksgröße | 835 m ² |
| - Mit dem Eigentum
verbundene Rechte | Keine feststellbar |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|---|----------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1.1, 1.2.1 u. 1.2.2 |
| - Eigentümer | Sh. Grundbuch! |
| - Lfd. Nr. des Grundstückes
im Bestandsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 3197) |
| - Grundlage der Eintragung | sh. Grundbuch |
| - Eigentumsverhältnisse | sh. Grundbuch |

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

- | | |
|--|------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | ---- |
| - Lfd. Nr. des betroffenen
Grundstückes im Be-
standsverzeichnis | ---- |
| - Lasten u. Beschränkungen | ---- |

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

- | | |
|-------------|--|
| - Anmerkung | <p>Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</p> <p>Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden</p> <p>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt</p> |
|-------------|--|

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Dettelbach ist eine Kleinstadt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Die Gemeinde Dettelbach liegt im Nordwesten des Landkreises Kitzingen und im Nordwesten Bayerns, ca. 20 Kilometer östlich vom Oberzentrum Würzburg mit ca. 128.000 Einwohnern und ca. 8 Kilometer nördlich von Kitzingen mit ca. 21.000 Einwohnern

Begrenzt wird das Gebiet im Osten und Süden durch den Main (nur unterbrochen von einem Abschnitt im Südosten), die westlichen Gemeindeteile grenzen an das Gebiet des Landkreises Würzburg an. Das gesamte Gemeindegebiet ist auf der linken Mainseite verortet, lediglich die Gemarkung von Mainsondheim ragt über den Fluss

In der Nähe erschließt sich das Ferienland Franken mit dem Maintal u. den fränkischen Weinbaugebieten, der Naturpark Steigerwald usw.

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind neben der bereits erwähnten historischen Weinhandelsstadt Kitzingen und der Universitätsstadt Würzburg auch der Markt Wiesentheid (ca. 5.000 Einwohner) im Osten (ca. 15 km Entfernung), die Stadt Gerolzhofen (ca. 7.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 23 km Entfernung), die Stadt Volkach (ca. 9.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 12 km Entfernung) und die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Norden (ca. 32 km Entfernung)

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Stadt Dettelbach (inklusive der Stadtteile Bibergau, Brück, Effeldorf, Euerfeld, Mainsondheim, Neuses am Berg, Neusetz, Schernau u. Schnepfenbach) rd. 7.200 Einwohner, wobei rd. 3.500 Einwohner auf den Hauptort Dettelbach entfallen

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Stadt Dettelbach beträgt die gesamte Fläche des Stadtgebietes rd. 60,94 km², wobei rd. 16,51 km² auf den Hauptort Dettelbach entfallen

- Einwohnerdichte

Ca. 118 Einwohner je Quadratkilometer (gesamtes Stadtgebiet) bzw. ca. 212 Einwohner je Quadratkilometer (Hauptort Dettelbach)

- Höhenlage ü. NN.

Hauptort Dettelbach ca. 201 m ü. NN im Mittel (katholische Kirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 187 und 190 m ü. NN.

- Landkreis

Kitzingen

- Bundesland

Freistaat Bayern

- | | |
|---------------------------|--|
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Landeshauptstadt</i> | München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 253 km Entfernung) |

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- | | |
|---|---|
| - <i>Innerörtliche Lage</i> | <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Neubaugebiet „Dettelbach Ost“, am südöstlichen Ortsrand, unmittelbar südlich der Weingartenstraße, ca. 100 m nördlich der Staatsstraße 2450, ca. 350 m nördlich des Mains, ca. 450 m nordwestlich des Kleidersees, ca. 800 m östlich der historischen Altstadt</p> |
| - <i>Wohnlage</i> | <p>Insgesamt nicht unangenehme Wohnlage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet mit durchaus angenehmer Fernsicht auf landwirtschaftlich genutzte Flächen und Richtung Maintal, jedoch auch gewisse Lärmbelastung durch Nähe zu rel. stark befahrener Staatsstraße (ca. 100 m Entfernung)</p> <p>Dennoch beliebter Wohnort mit guten infrastrukturellen Einrichtungen (u.a. auch in geringer bzw. fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück)</p> <p>Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Dettelbach (z.B. der Bereich um den Kirchplatz bzw. den Markt beträgt rd. 800 Meter)</p> |
| - <i>Geschäftslage</i> | <p>Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. wesentlich störende gewerbliche Nutzung nicht möglich, Büro, Praxis o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar</p> |
| - <i>Anbindung an das überregionale Straßennetz</i> | <p>Die Stadt Dettelbach hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraßen 2250 und 2270</p> <p>Die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 10 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 15 km Entfernung usw.</p> <p>Die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Kitzingen/Schwarzach) ist in ca. 6 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Autobahnkreuz Biebelried) ist in ca. 11 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck Würzburg West) ist in ca. 31 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 70 (Dreieck Schweinfurt/Wern-eck) ist in ca. 39 km Entfernung zu erreichen</p> |
| - <i>Flughäfen</i> | <p>Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Giebelstadt im ca. 31 km entfernten Giebelstadt</p> <p>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</p> |

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 137 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 89 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 170 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 177 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Der nächstgelegene Bahnhof auf der Kursbuchstrecke 805 (Nürnberg-Würzburg) ist der Bahnhof Dettelbach (ca. 5 km von der Kernstadt entfernt)

Der nächstgelegene Bahnhof auf der Kursbuchstrecke 920 (Ansbach - Würzburg) befindet sich im ca. 18 km entfernten Marktbreit

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 19 km Entfernung

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

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

- Omnibusverbindungen

Die Stadt Dettelbach ist durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) gut an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Am Ort besteht die Zusteigemöglichkeit zu den Linien 8102 (Würzburg - Dettelbach), 8108 (Würzburg - Nordheim), 8110 (Kitzingen- Dettelbach/Schwarzach- Volkach), 8115 (Castell- Münsterschwarzach-Dettelbach), 8116 (Oberpleichfeld-Dettelbach), 8286 (Dettelbach-Kitzingen) und 8291 (Dettelbach-Köhler-Volkach)

Die nächstgelegene Haltestelle auf den Linien 8108 u. 8286 ist die Haltestelle „Dettelbach Edelmannsweg“ in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

In unmittelbarer Nähe praktisch ausschließlich Wohnhausbebauung sowie einige unbebaute Grundstücke, weiter nordwestlich Möbelhaus

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Gewisse Verkehrsräusche, ausgehend von nahe gelegener Staatsstraße 2250 zumindest im Außenbereich deutlich wahrnehmbar

Lt. Straßenverkehrszählung 2021 an der Zählstelle 62269104 (= Staatstraße 2250) ca. 7.300 KFZ täglich

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Im Hauptort Dettelbach sind zwei Kindergärten unter religiöser Trägerschaft vorhanden (Kindergarten St. Maria u. Haus für Kinder St. Sebastian)

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren, bieten die Kindergärten der Stadt Dettelbach auch die Betreuung von Krippen- bzw. Kleinkindern an

Weitere Kindergärten der Stadt Dettelbach bestehen in den Stadtteilen Euerfeld und zwischen den Gemeindeteilen Bibergau und Effeldorf sowie in Mainsondheim

- *Schulische Einrichtungen*

Die Stadt Dettelbach verfügt sowohl über eine Grundschule mit den Grundschulklassen eins bis vier für rd. 200 Schüler bei 12 Lehrkräften (Rudolf-von-Scherenberg-Grundschule) als auch über eine staatliche Realschule für rd. 465 Schüler und 38 Lehrkräften (mit einem mathematisch-naturwissenschaftlichen Zweig mit den Schwerpunkten Mathematik, Physik, Chemie und Informatik, einem kaufmännisch-wirtschaftlichen Zweig mit den Schwerpunkten Betriebswirtschaftslehre/Rechnungswesen sowie Wirtschafts- u. Rechtslehre, sowie einem sprachlichen Zweig mit den Schwerpunkten Französisch und Betriebswirtschaftslehre/Rechnungswesen

Die Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn für die Schüler der Stadt Dettelbach befindet sich in der ca. 8 km entfernt gelegenen Stadt Kitzingen

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Mittelschule Kitzingen mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn (sog „M-Zug“ an Hauptschulen) auch der mittlere Bildungsabschluss (mittlere Reife) erlangt werden

- *Weiterführende Schulen*

Für den Besuch des Gymnasiums wählen die Schüler der Stadt Dettelbach für gewöhnlich das Egbert-Gymnasium der Abtei Münsterschwarzach (staatlich anerkannte -kostenpflichtige- Schule der Benediktiner-Abtei Münsterschwarzach) im ca. 6 km entfernt gelegenen Schwarzach am Main oder das Armin-Knab-Gymnasium im ca. 8 km entfernten Kitzingen

Eine weitere staatliche Realschule befindet sich ebenfalls im ca. 8 km entfernten Kitzingen (Richard-Rother-Realschule)

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. 20 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe sind u.a. in fußläufiger Entfernung (z.B. im Gewerbegebiet „Sandäcker“ an der Staatsstraße 2250) zum Bewertungsgrundstück gegeben (Lidl, Netto-Marken-Discount, KiK-Bekleidungsgeschäft, Drogerie Rossmann, Elektro-Fachhandel usw.). Weitere Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Edeka mit Edeka-Getränkhandel, Rösner Backstube, G3 Computer-Outlet, Möbelhaus) usw. sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung gegeben (z.B. im Gewerbegebiet zwischen der Weingartenstraße und der Bamberger Straße)

Ebenso sind am Ort alle gängigen Dienstleister (Banken, Sparkassen, Tankstellen, Fahrschule verschiedene Handwerksbetriebe usw.) ansässig

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (aller denkbaren Warengruppen) bestehen ergänzend in der ca. 8 km entfernten Stadt Kitzingen bzw. ist Kitzingen Einkaufsschwerpunkt der Umlandgemeinden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Stadt Dettelbach bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Betätigung und aktiven Freizeitgestaltung

Die ist u.a. gewährleistet durch mehrere Tennisplätze, verschiedene Sportplätze, Sporthalle mit zwei Bundeskegelbahnen, Wassersportmöglichkeiten auf dem Main, 18 u. 19-Loch Golfanlage, Hallenbad, Bambini-Kinderwelt, Extrem-Bowlingarena, Großkino Cineworld, Badestelle am Kleidersee, Bikepark, zahlreiche Museen, vielfältiges gastronomisches Angebot, zahlreiche Wander- u. Radwandermöglichkeiten u.v.m.

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Dettelbach gelten insbesondere das spätgotische Rathaus von 1512, der Pranger von 1674, die Stadtpfarrkirche St. Augustinus (ehemalige Ritterburg), die Stadtbefestigung mit zwei Ausfalltoren u. 32 Türmen, die Wallfahrtskirche Maria im Sand, sowie die zahlreichen profanen Baudenkmäler der Innenstadt

Insgesamt ist die Umgebung u. auch das gesamte Gebiet der Stadt Dettelbach geprägt von Tourismus, Gastronomie u. dem Weinbau

Die Lage am Rande des Naturparks Steigerwald bzw. innerhalb des Ferienlandes Franken unterstreicht den hohen Freizeit- u. Wohnwert der Umgebung

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Stadt Dettelbach kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Stadt Dettelbach ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Insbesondere die bereits beschriebene Lage am Rande des Naturparks Steigerwald u. die unmittelbare Lage am Main mit den fränkischen Weinbaugebieten bzw. dem Ferienland Franken sind erwähnenswert

Weitere Naturparks (z.B. Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge, Frankenhöhe usw.) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Stadt Dettelbach ist durch vier Allgemeinmediziner, zwei Zahnärzte, zwei Heilpraktiker, zwei Psychologen, zwei Ergotherapeuten, zwei Krankengymnasten sowie einen Veterinär gewährleistet

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

Das Kreiskrankenhaus (Klinik Kitzinger Land) befindet sich im ca. 8 km entfernten Kitzingen

Ein weiteres Krankenhaus befindet sich beispielsweise auch im ca. 12 km entfernten Volkach (Helios-Klinik)

Eine Klinik für traditionelle Chinesische Medizin und biologische Heilverfahren befindet sich zudem im ca. 23 km entfernten Gerolzhofen (Klinik am Steigerwald)

- Kirchen

Die Bevölkerung von Dettelbach ist gemischt katholisch/evangelisch geprägt (überwiegend jedoch katholisch)

In der Kernstadt sind sowohl zwei katholische Gotteshäuser (Wallfahrtskirche Maria im Sand und St. Augustinus) als auch eine evangelische Kirche (Dreieinigkeitskirche) vorhanden

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener etablierter Religion befinden sich im Stadtgebiet des ca. 8 km entfernten Kitzingen (z.B. Gebetshaus der Neuapostolen und der Zeugen Jehovas, Freie Christengemeinde, Verein Neue Moschee usw.)

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Dettelbach bzw. der des Landkreises Kitzingen ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 56,50 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 41,00 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 2,50 % eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch mit bestimmten Sonderkulturen (z.B. dem Weinbau) vertreten, der auf einer Fläche von rd. 200 Hektar angebaut wird (bekannte Lagen sind beispielsweise der Dettelbacher Honigberg, die Dettelbacher Sonnenleite sowie der Dettelbacher Berg-Rondell)

Zusätzlich stellt der Fremdenverkehr -mit rd. 70.000 Gästeübernachtungen jährlich- einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor dar

Zahlreiche Einwohner von Dettelbach finden ihren Arbeitsplatz auch im Mainfrankenpark an der A3 sowie im Gewerbegebiet Ost vor den Toren der Stadt. Größere örtliche Arbeitgeber sind z.B. die Fa. Heidelberger Beton, die Fa. Lindner (Bauprodukte), die Fa. J.E. Schumm (Logistikunternehmen), die Fa. S.Oliver (Logistikzentrum), die Fa. Zehner (Spedition), die Fa. AMW (Asphaltmischwerk), das Logistikzentrum der Duttenhofer Gruppe, das Cineworld u.v.m.

Viele Einwohner von Dettelbach pendeln jedoch auch zur Industrie im nahe gelegenen Kitzingen. Große Arbeitgeber dort sind beispielsweise die Automobilzulieferer „FS-Fehrer-Automotiv“, „Franken-Gießerei“ sowie das Entwicklungszentrum „Leoni“

Weitere über die Grenzen hinaus agierende Betriebe dort sind z.B. der GEA-Konzern (Planung u. Bau kompletter Braustätten auf der ganzen Welt), das Traditionsunternehmen Seiler

(Produktion von Klavieren u. Pianos) sowie das Logistikzentrum der Firma Netto

Ein negativer Pendlersaldo von -732 bei rd. 2.398 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchaus gutes Arbeitsplatzangebot der Stadt Dettelbach auf (ca. 1.666 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze am Ort vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Kitzingen beträgt im Monatsbericht September 2024 rd. 3,00 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,80 %

- *Steuerhebesätze*

a) Grundsteuer A	340,00 %
b) Grundsteuer B	330,00 %
c) Gewerbesteuer	330,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Stadt Dettelbach fungiert als Unterzentrum (Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen)

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Kitzingen beträgt **98,10**

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Kitzingen verfügt im Mittel „nur“ über 98,10 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Kitzingen beträgt **84,60**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 15,40 % 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

Für den Landkreis Kitzingen ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **86,24** (= abfließende Kaufkraft)

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - <i>Straßenart</i> | Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße |
| - <i>Zufahrtsmöglichkeiten</i> | <p>Das Bewertungsobjekt in der Weingartenstraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)</p> <p>Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h (Zone 30)</p> |
| - <i>Straßenausbau</i> | <p>Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist voll ausgebaut</p> <p>Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (entlang der Südseite der Weingartenstraße jedoch nicht baulich, sondern lediglich durch farbige Markierung von der Fahrbahn getrennt). Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke</p> <p>Straßenlaternen sind in regelmäßigen Abständen (einseitig des nördlichen Gehwegs) installiert</p> <p>Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsobjektes (inklusive der Gehwege) ca. 8,50 m</p> |
| - <i>Öffentliche Stellflächen</i> | <p>Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als günstig eingestuft werden</p> <p>Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege (nur in gekennzeichneten Flächen) vorhanden</p> <p>Die vorhanden Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung</p> <p>Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als hoch eingestuft werden</p> |

- Anschlussmöglichkeit an
Ver- u. Entsorgungs-
leitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- Telefon
- DSL (mit bis zu 250 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)
- Breitbandkabel (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. Ent-
sorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Leicht trapezförmig (sh. Katasterplan in Anlage)

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zur Weingartenstraße beträgt rd. 24,00 m

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 24,00 m

- Grundstückstiefe

Die mittlere Grundstückstiefe (von Norden nach Süden) beträgt ca. 34,50 m

- Grundstückstopografie

Nach Süden bzw. nach Südosten fallendes Gelände (Höhenunterschied von Nordwesten nach Südosten rd. drei Meter)

- Baugrund/ Bodenklasse

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus

- Grundwasserstand

Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht (Höhenunterschied zum Mein zwischen vier und sieben Meter)

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bzw. lt. Verordnung des Landratsamtes Kitzingen vom 30.04.1999, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Häufigkeit lt. Kataster = HQ 100, was mit einer mittleren Hochwassergefahr einhergeht). Prinzipiell muss mit Wassertiefen zwischen 0,0 und 2,0 Metern gerechnet werden (im südlichen Gebäudebereich mit Wassertiefen von 0,50 bis 1,00 Metern

Zudem befindet sich das Bewertungsgrundstück in einer sog. extremen Hochwasserkulisse (sog. HQ-extrem = seltenes Hochwasser, das mit keiner Jährlichkeit einhergeht bzw. deutlich seltener als ein hundertjähriges Hochwasser ist), d.h. bei einem derartigen Hochwasserabfluss muss ggf. mit fast vollständiger Überschwemmung des Grundstücks mit Wassertiefen von 0,50 bis 4,00 Meter gerechnet werden (ggf. bis in das Erdgeschoss des Wohnhauses)

Sh. hierzu auch Hinweise für die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- Altlasten

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Kitzingen wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 19.07.2024 (vertreten durch Frau Laumer-Arnoldt) befindet sich das Flurstück 3197 der Gemarkung Dettelbach **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Kitzingen) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

- Oberflächenbeschaffenheit

Derzeit sind ca. 30 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper sowie wasserundurchlässiger Bodenbefestigung versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- *Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Kitzingen bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde), berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht (auch nicht in Teilbereichen)
- *Ensembleschutz*

Lt. Angabe der Stadt Dettelbach tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigungs- u. Sa-
nierungsverfahren*

Lt. Auskunft der Stadt Dettelbach ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
- *Beitragssituation*

Lt. Auskunft der Stadt Dettelbach ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Dettelbach nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- *Bauordnungsrecht*

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

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

Lediglich das Untergeschoss ist -entgegen den genehmigten Eingabeplänen- praktisch vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut

(entsprechender Ausbau des Untergeschoss -u.a. wegen Lage innerhalb von förmlich festgesetztem Überschwemmungsgebietes- so heute nicht mehr genehmigungsfähig)

Ebenso ist das Dachgeschoss zu Hobbyzwecken ausgebaut. Dieser Ausbau ist jedoch problemlos genehmigungsfähig bzw. bedarf dieser Ausbau keiner weiteren behördlichen Genehmigung

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind zudem weder der Stadt Dettelbach, noch dem Landratsamt Kitzingen bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Plänen mit der Wirklichkeit kann dennoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (Abweichungen im Untergeschoss wurden entsprechend ergänzt)

Die Bauvorhaben werden im Archiv der Stadt Dettelbach unter den Genehmigungsnummern 430/65, 940/68 u. 642/69 (genehmigt mit jeweiligem Baubescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 23.08.1965, 10.01.1969 u. 07.08.1969) geführt

- Stand der Bauleitplanung

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

Der Bebauungsplan enthält jedoch nicht die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1 (u.a. ist das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt)

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

- Bezeichnung des B-Planes

Bebauungsplan „Dettelbach Ost“, „Auf der Höhe“, „Am Gartenweinbergsweg“ vom 20.10.1966

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

Ebenso sind alle 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 Stadt Dettelbach bzw. Lt. Flächennutzungsplan handelt es sich 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 hier keine Obergrenze vor. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist jedoch indirekt festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen

§ 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

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung von 50 %, jedoch lediglich bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 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. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist jedoch indirekt festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen sowie die Geschossigkeit

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

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grund-
flächenzahl (GRZ)*

BGF EG 1) Wohnhaus (sh. Anlage)	= 108,81
BGF EG 2) Garage (sh. Anlage)	= 57,78
Garagenzufahrt 4,50 x 3,00	= 13,50

zusammen = 180,09

Berechnung GRZ: $180,09 \text{ m}^2 : 835 \text{ m}^2 = 0,216$

GRZ tatsächlich: ~ 0,22 (max. zul. 0,40)

- *Tatsächliche Ge-
schossflächenzahl*

BGF UG 1) Wohnhaus (sh. Anlage)	= 108,81
BGF EG 1) Wohnhaus (sh. Anlage)	= 108,81
BGF OG 1) Wohnhaus (sh. Anlage)	= 108,81

zusammen = 326,43

Berechnung GFZ: $326,43 \text{ m}^2 : 835 \text{ m}^2 = 0,391$

GFZ tatsächlich: ~ 0,39 (max. zul. 1,20)

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ findet das Dachgeschoss keine Berücksichtigung, da dieses nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist

Das Untergeschoss hingegen findet Berücksichtigung, da es teilweise oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Untergeschosses im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze bei zwei bzw. drei (abgeschlossenen) Wohneinheiten realisiert

Grundsätzlich entspricht dies nicht den Anforderungen an Art. 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Dettelbach sowie der Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978

Grundsätzlich ist jedoch die Herstellung mindestens eines weiteren, nicht überdachten KFZ-Abstellplatzes möglich bzw. handelt es sich prinzipiell um ein Zweifamilienhaus bzw. geht die Wertermittlung 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)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

1) Wohnhaus

Talseitig dreigeschossiges, hangseitig zweigeschossiges Zwei- bzw. Dreifamilienwohnhaus mit (nicht zu Wohnzwecken) ausgebautem Dachgeschoss

2) Garage/Nebengebäude

Talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Garagen/Nebengebäude mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Pultdach

- Grundrissgestaltung
Untergeschoss

1) Wohnhaus

Mittig Flur, hangseitig Öl-Lagerraum Kellerraum Treppenraum sowie ehem. Waschküche mit Zugang ins Freie (heute zu einfachem Bad ausgebaut), tal-seitig Wohnzimmer, Schlafrum, Zwischenflur mit Speisekammer, Küche sowie einfaches WC unter der Treppe (Wohnräume nicht eindeutig in sich abgeschlossen)

Erdgeschoss

Dreizimmerwohnung mit Wohnküche u. Kochecke, Bad sowie separates WC mit Vorraum, sowie der Südseite vorgelagerter Balkon

Obergeschoss

Wie Erdgeschoss

Untergeschoss
Erdgeschoss

2) Garage/Nebengebäude

Vorraum (Geräteraum) sowie Werkstatt/Werkraum
Baulich nicht unterteilte PKW-Garage mit zwei KFZ-Einstellplätzen

- Geschosshöhen
nur 1) Wohnhaus

Kellergeschoss : ~ 2,63 m
Erdgeschoss : ~ 2,63 m
Obergeschoss : ~ 2,63 m
Dachgeschoss : ~ 3,00 m*

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First

Anmerkung:

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses

(Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

- Lichte Raumhöhen
nur 1) Wohnhaus

Kellergeschoss : ~ 2,45 m
Erdgeschoss : ~ 2,45 m
Obergeschoss : ~ 2,45 m
Dachgeschoss : ~ 2,00 m

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Kehlbalken

Anmerkung:

Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen

(Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

- Erweiterungsmöglichkeiten

Prinzipiell Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vorstellbar, Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken wegen der latenten Hochwassergefahr nur eingeschränkt vorstellbar (insbesondere Schlafräume schwierig)

- Deckennutzlasten

Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keinerlei derartige Unterlagen bei Behörden verfügbar

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

4.2 Flächen u. Massen

- <i>Vorbemerkung</i>	Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der Eingabepläne aus dem Besitz der Stadt Dettelbach durchgeführt Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden
- <i>Wohnfläche (WFL)</i>	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) ermittelt (Anlagen) <u>WFL demnach:</u> rd. 58 m² (Wohnräume Untergeschoss) rd. 73 m³ (Wohnung Erdgeschoss) rd. 73 m² (Wohnung Obergeschoss)
1) Wohnhaus	
- <i>Nutzfläche (NFL)</i>	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) zählen <u>NFL demnach:</u> rd. 21 m² (Kellerräume) rd. 49 m² (Untergeschoss) rd. 40 m² (Erdgeschoss)
1) Wohnhaus	
2) Garage/Nebengebäude	
- <i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert <u>BGF demnach:</u> rd. 435 m² rd. 116 m²
1) Wohnhaus	
2) Garage/Nebengebäude	
- <i>Brutto-Rauminhalt (BRI)</i>	Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005 <u>BRI demnach:</u> rd. 1 064 m³ rd. 289 m³
1) Wohnhaus	
2) Garage/Nebengebäude	
- <i>Funktions- u. Nutzungskennzahlen</i>	<u>BGF/BRI :</u> 435 m ² : 1064 m ³ = 0,41 (normal) <u>WFL/BRI :</u> 204 m ² : 1064 m ³ = 0,19 (normal) <u>WFL/BGF:</u> 204 m ² : 435 m ² = 0,47 (gut)
1) Wohnhaus	

2) Garage

<u>BGF/BRI</u> :	116 m ²	:	289 m ³	=	0,40	(normal)
<u>NFL/BRI</u> :	89 m ²	:	289 m ³	=	0,31	(normal)
<u>NFL/BGF</u> :	89 m ²	:	116 m ²	=	0,77	(gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

1) Wohnhaus ca. 1965

2) Garage/Nebengebäude ca. 1969

- Sanierung/Modernisierung

- 1) Wohnhaus
- Einbau zentraler Ölversorgung samt Stahlblechtanks ca. 1968
 - Teilw. Ausbau des Untergeschosses (Wohnzimmer u. Bad) geschätzt in den 1980er Jahren
 - Einfacher Ausbau des Dachgeschosses (Dämmung, Verkleidung der Dachschrägen usw.) geschätzt in den 1990er Jahren
 - Erneuerung der Heizöltanks (von Stahlblech zu Nylon) geschätzt in den 2000er Jahren

2) Garage/Nebengebäude ----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 30.09.2024 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton- Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte

- Außenwände	Nicht feststellbar, erdberührte Umfassungswände vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, ansonsten vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk (Trennwand zwischen Öl-Lagerraum und Kellerraum KSL-Mauerwerk) Ge-zwischenwände vermutlich ebenfalls Beton-Hohl-block-Mauerwerk bzw. HLZ-Mauerwerk
- Decken Konstruktion	Über Keller-, Erd- und Obergeschoss schlaff be-wehrte Stahlbeton-Massivdecken (Ortbeton-Decken) über Dachgeschoss Holz-Balkendecke (Kehlbalken-decke)
Aufbau	Nicht feststellbar (vermutlich Zement-Verbundestrich)
Untersichten	Kellerräume sichtbare Schalungsstruktur mit hellem Farbanstrich ausgebaute Räume im Untergeschoss Putzflächen mit Raufaserauflage und hellem Farbanstrich, Nassraum Holz-Paneelen, sonstige Wohn-räume im Erd- u. Obergeschoss Putzflächen mit Rau-faserauflage und hellem Farbanstrich, Dachschrägen z.T. Profilholz-Verkleidung (Nut- u. Federbretter), z.T. Spanplatten
- Dach Konstruktion	Nadelholz-Sparren- bzw. Kehlbalken-Dachstuhl
Wärmedämmung	Nicht feststellbar (lt. Angabe Mineralwolle zwischen Sparren)
Eindeckung	Soweit erkennbar Ton-Ziegel
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech (gestrichen)
- Treppen KG – DG	Stahlbeton-Massivtreppen mit Natursteinbelag (Jura-Marmor) und lackiertem Stahlgeländer sowie Stahl-Handlauf mit Nylon-Überzug
- Wandbehandlung außen	Sockel Zementputz, ansonsten Kalkzement-Rauputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Untergeschoss z.T. einfache Putzflächen, Treppenhaus ebenfalls Putzflächen mit Farbanstrich, Wohn-räume Tapeten verschiedener Arten, Nassräume z.T. keramische Fliesen
- Fenster	Senkrecht stehende Fenster lackierte Holz-Verbund-fenster (z.T. mit Zweihebel-Dreh-/Kippbeschlägen) z.T. Schwingflügel), Dachgeschoss Holz-Isolierglas-Dachliegefenster (Schwingflügel), sowie ein Kunst-stoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbe-schlag, im Treppenhaus auch lasierte Holzfenster mit Verbund-Gussverglasung
- Sonnenschutz	An senkrecht stehenden Fenster z.T. Kunststoff-Roll-läden (nordseitige Fenster ohne Sonnenschutz), Dachliegefenster ebenfalls ohne außenliegenden Sonnenschutz

- Türen

Eingangstüren

Untergeschoss profilierte Holztür, Haupteingang Erdgeschoss Massivholztür mit Guss- bzw. Drahtglasfüllung

Innentüren

Furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Gussglasfüllung)

- Fußböden

Kellerräume Beton- bzw. Estrichflächen, Eingangsbereich u. Treppenhaus Naturstein-Beläge (Jura-Marmor), Wohnräume Untergeschoss z.T. PVC (Rollenware), z.T. Linoleum-Imitat (Stragula), z.T. Stabparkett im Würfelverband, z.T. keramische Fliesen, z.T. Teppichware, Wohnung Erdgeschoss z.T. Teppichware, z.T. Stabparkett im Würfelverband, z.T. PVC, Nassraum gefliest, Wohnung Obergeschoss z.T. PVC, z.T. Linoleum-Imitat (Stragula), z.T. PVC, z.T. PVC-Fliesen, z.T. Stabparkett im Würfelverband, Nassraum keramische Fliesen, Dachgeschoss Grobspanplatten (OSB) u.ä.

- Heizung

Zentrale

Keine Zentralheizung im eigentlichen Sinn, lediglich Öl-Einzelöfen mit zentraler Ölversorgung, Bad Erdgeschoss Stahlblech-Elektroheizkörper

Warmwasserbereitung

Nassraum Kellergeschoss Elektro-Boiler (Nenninhalt nicht feststellbar), Bäder EG u. OG Kohle-Badeöfen sowie Elektro-Kleinspeicher (Untertischgeräte)

Heizkörper

Entfällt

Brennstoffbevorratung

4 x 750 Liter Nylon-Heizöltanks

- Installation

Frischwasser

Verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal)

Heizleitungen

Entfällt

Abwasser

Gussleitungen (Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal)

- Sanitär

Kellergeschoss

Bad (1 x Dusche, 1 x Waschtisch) raumhoch gefliest, WC (1 x WC, 1 x Handwaschbecken), Küche (Spülenanschluss)

Erdgeschoss

Bad (1 x Wanne, 1 x Waschtisch) halbhoch gefliest, WC (1 x WC), Küche (Spülen- u. Spülmaschinenanschluss)

Obergeschoss

Bad (1 x Wanne, 1 x Waschtisch) halbhoch gefliest, WC (1 x WC), Küche (Spülen- u. Waschmaschinenanschluss)

- Elektro

Rel. einfache, veraltete, jedoch noch funktionsfähige E-Installation mit Fehlerstrom-Absicherungs-Automaten (ansonsten lediglich Schraub- bzw. Schmelzsicherungen)

Gesamte Installation unter Putz mit Schutzkontakten

Strom- u. Brennstellen in lediglich geringer Anzahl vorhanden

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 von 1952 entsprechend

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar, insgesamt jedoch lediglich einfacher Wärmedämmstandard (Fenster größtenteils lediglich verbundverglast, Kellerdecke ungedämmt, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Beheizung lediglich über ÖL-Einzelöfen usw.)

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

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen bzw. -für Wohngebäude nach 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen)

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (bauart- bzw. baujahrsbedingt vermutlich lediglich einfacher Standard ohne Trittschalldämmung o.ä.)

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

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, vermutlich jedoch DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern sind großteils nicht, bzw. lediglich lückenhaft installiert

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Garage/Nebengebäude

Stampfbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, erdberührte Umfassungswände vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk bzw. Stampfbeton-Massivwände, sonstige Umfassungswände vermutlich z.T. KSL-Mauerwerk, z.T. Beton-Hohlblockmauerwerk, z.T. Stahlbeton-Massivwände, Decke über Untergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke auf Stahlbeton-Unterzug (Untersicht sichtbare Brettschalungsstruktur mit hellem Farbanstrich), Dach = schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (Untersicht ebenfalls sichtbare Brettschalungsstruktur mit hellem Farbanstrich), Dachhaut vermutlich Bitumen-Schweißbahn, Belichtung Untergeschoss lasiertes Holzfenster mit Einfachverglasung, Belichtung Erdgeschoss Glasbausteine,

	Eingangstüren Untergeschoss profilierte Holztüren (lasiert), Eingang Erdgeschoss lackierte Stahlblech-FH-Türe bzw. elektrisches Stahlblech-Schwinger mit Holzfüllung (Antrieb -soweit erkennbar- defekt), Beton- bzw. Estrichboden usw.
- Besondere Bauteile	
Balkon	Vor Südseite Wohnung Erdgeschoss und Wohnung Obergeschoss (auskragende Stahlbeton-Massivplatte, Belag Kunststein-Platten, Brüstung Stahlstützen mit Holzfüllung
Vordach	Leichtmetall-/Acrylglas-Konsol-Konstruktion über Hauseingang Erdgeschoss
- Zubehör	Keines feststellbar
- Außenanlagen	
Bodenbefestigungen	Garagenvorplatz graues Beton-Verbundsteinpflaster, Haus- Zu- u. Umgänge sowie Terrasse Untergeschoss Naturstein-Polygonalplatten
Einfriedungen	Straßenseitig Naturstein-Mauer mit Beton-Plattenabdeckung, vor Hauszugang einflügelige Stahl-Hoftür zwischen Naturstein-Stützen, vor Abgang zum UG einflügelige Stahltür zwischen Garagenwand und Rasterstein-Wandscheibe, ansonsten Heckeneinfriedungen u.ä.
Freitreppen	Abgang Garage Beton-Holmtreppe mit Beton-Trittschritten und Stahlgeländer mit Holz-Füllung, im Bereich Abgang zum Wohnhaus-Untergeschoss Beton-Platten auf Magerbeton bzw. zwischen Naturstein-Wangenwand
Bepflanzung/Grünanlagen	Derzeit rel. stark verwildertes Grundstück (Büsche, Hecken, Sträucher unterschiedlichster Art)
- Belichtung u. Belüftung	Allseitig belichteter Baukörper, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar, Untergeschoss in Folge der Hanglage z.T. zu Wohnzwecken nutzbar
- Architektonische Baugestaltung	Baukörper ohne Besonderheiten bzw. ohne besonderen architektonischen Anspruch, typische gestalterische Merkmale der damaligen Zeit, in derzeitigem Zustand wenig attraktiv wirkend

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

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

**- Vorhandene Baumängel
und Bauschäden**

- | | |
|------------------------|--|
| 1) Wohnhaus | <ul style="list-style-type: none">- Stellenweise Feuchtigkeiterscheinungen an Keller-Umfassungswänden- Boden-, Wand- u. Deckenbeläge erneuerungsbedürftig- Fenster großteils erneuerungsbedürftig- Erhebliche Putz- u. Anstrichmängel an der Fassade u.v.m. |
| 2) Garage/Nebengebäude | <ul style="list-style-type: none">- Starke Feuchtigkeiterscheinungen an Untergeschoss-Umfassungswänden- Flachdach offensichtlich undicht- Garagentorantrieb vermutlich defekt- Erhebliche Anstrichmängel an Fassade, Holzteilen u.v.m. |

- Tierischer Schädlingsbefall

- | | |
|------------------------|---|
| 1) Wohnhaus | Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben |
| 2) Garage/Nebengebäude | Wie vor |

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

- | | |
|------------------------|--|
| 1) Wohnhaus | Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben |
| 2) Garage/Nebengebäude | Wie vor |

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

- | | |
|------------------------|---|
| 1) Wohnhaus | Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben, asbesthaltigkeit des Trägermaterials bzw. der Kleber einiger Bodenbeläge (PVC-Fliesen, Linoleum-Imitat usw.) jedoch nicht auszuschließen |
| 2) Garage/Nebengebäude | Keine Verdachtsmomente, Dachhaut jedoch nicht beurteilbar |

- Bauunterhalt

- | | |
|------------------------|---|
| 1) Wohnhaus | Erheblich vernachlässigter Bauunterhalt bzw. seit dem Ursprungsbaujahr praktisch keine Sanierungs-, Modernisierungs- und Pflegemaßnahmen ausgeführt, Ausstattung u. Haustechnik lediglich einfachst (Einzelofenheizung, Kohlebadeöfen usw.), in derzeitigem Zustand lediglich für Menschen mit geringen Wohnansprüchen geeignet |
| 2) Garage/Nebengebäude | Z.T. rel. einfache Bauausführung, ebenfalls seit dem Ursprungsbaujahr keine Sanierungs-, Modernisierungs- u. Pflegemaßnahmen ausgeführt, zudem substanzgefährdende Mängel- u Schäden erkennbar |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein hangseitig zweigeschossiges, talseitig dreigeschossiges Zwei- bzw. Dreifamilienwohnhaus mit einfach (nicht zu Wohnzwecken) ausgebautem Satteldach sowie ein angegliedertes, hangseitig eingeschossiges, talseitig zweigeschossiges Garagen-/Nebengebäude mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Flachdach

Die Wohnung im Untergeschoss des Wohnhauses ist nicht eindeutig in sich abgeschlossen, zudem sind auf Grund der Lage innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets Schlafräume im Untergeschoss kaum genehmigungsfähig, da bei extremen Hochwasserabflüssen die vollständige Überschwemmung des Untergeschosses theoretisch möglich ist. Insofern ist eine Nutzung als selbständige Wohneinheit bauordnungsrechtlich nicht möglich

Wie bereits beschrieben, befinden sich die ca. 1965 (Wohnhaus) und 1969 (Garage/Nebengebäude) errichteten Gebäude in einem unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand bzw. wurden an den Gebäuden (von zwischenzeitlich erneuerten Heizöltanks und einfachem Ausbau des Dachgeschosses zu Hobbyzwecken abgesehen) praktisch keinerlei Sanierungs-, Modernisierungs- u. Pflegearbeiten ausgeführt. Insbesondere die von der Antragsgegnerin bewohnte Wohneinheit im ersten Obergeschoss befindet sich in einem verwahrlosten Zustand. Zudem ist die gesamte Haustechnik und Ausstattung lediglich einfachst (Öl-Einzelofenheizung, Kohlebadeöfen, verbundverglaste Fenster usw.)

Grundsätzlich nicht unangenehme Lage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet mit guten infrastrukturellen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung, jedoch auch gewisser Lärmbelastung durch rel. stark befahrener Staatsstraße in ca. 100 m Entfernung (lt. Straßenverkehrszählung 2021 ca. 7.300 KFZ täglich)

Wohnung im Obergeschoss von der Antragsgegnerin selbst genutzt, im Übrigen steht die Immobilie leer

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden. Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit PKW-Garage/Nebengebäude

Die Gebäude sind trotz der zwei abgeschlossenen Wohneinheiten und zusätzlichen Wohnräumen im Untergeschoss nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen

(prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann)

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamtes Kitzingen (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Dettelbach bzw. für die Bodenrichtwertnummer 10 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien und nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtigen Bodenrichtwerte von 185.- €/m² für baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 835 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein Regelgrundstück mit einer Größe von rd. 700 Quadratmetern

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 835 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 0,9865 (interpoliert)

Umrechnungskoeffizient bei 835 m² demnach: $(0,9865 : 1,00) = 0,9865$

Bodenwert bei 835 m² demnach: $185.- \text{ € } \times 0,9865 = 182,50 \text{ €/m}^2/\text{rd. } 183.- \text{ €/m}^2$

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen (für die Gemarkung Dettelbach, Bodenrichtwertnummer 10) mit 183.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert zum 30.09.2024 demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	183,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	835,00 m ²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	152 805,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 3197 (zum 30.09.2024):	152 805.- (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 (m²)	sh. Seite
3197	1) Wohnhaus	435 m ²	22 u. 48
	2) Garage/Nebengebäude	116 m ²	22 u. 48

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m²
3197	1) Wohnhaus	1.12	einf. - mittel	512.-
	2) Garage/Nebengb.	28.1-29 (Anhang)	-----	230.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt. Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
3197	1) Wohnhaus 2) Garage/Nebengeb.	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 7.200)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,97

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

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

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

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

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

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,126
--	--------------

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

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

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1) Wohnhaus (Massivbau) | : 60 bis 100 Jahre | (gewählt 75 Jahre)* |
| 2) Garage/Nebengeb. (Massivbau) | : 60 bis 80 Jahre | (gewählt 65 Jahre)* |

**) wegen unterdurchschnittlichem Pflege-/Modernisierungsstand*

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

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------|
| 1) Wohnhaus (Massivbau) | : 75 Jahre – 59 Jahre = | RND: 16 Jahre |
| 2) Garage/Nebengeb. (Massivbau) | : 65 Jahre – 55 Jahre = | RND: 10 Jahre |

**) 1965 als Ursprungsbaujahr angenommen*

***) 1969 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus	16 Jahre (bei GND 75 Jahre)
--	--------------------------------------

Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage/Nebengeb.	10 Jahre (bei GND 65 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 WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

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

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
3197	1) Wohnhaus	59	-----	-----	75	78,67 %
	2) Garage/Nebengeb.	55	-----	-----	65	84,62 %

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

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

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

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

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

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Fl. Nr.	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
3197	- Balkon EG - Balkon OG - Vordach Eingang EG	in BGF enthalten in BGF enthalten 100.-
Zeitwert zusammen		100.-

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	435 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	512.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	222 720.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	216 038.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 216 038.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33)	€	34 566.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	250 604.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,126
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	532 784.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	532 784.-
-			
Wertminderung wegen Alters (78,67 % aus 532 784.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34)	€	419 141.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	113 643.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 113 643.- : 1 064 m³ = 107.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage/Nebengebäude

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	116 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	230.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	26 680.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	25 880.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 25 880.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33)	€	2 588.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	28 468.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,126
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	60 523.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	60 523.-
-			
Wertminderung wegen Alters (84,62 % aus 60 523.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34)	€	51 215.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	9 308.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 9 308.- : 289 m³ = 32.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	} entspricht rd. 5,69 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 500.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	2 000.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	500.-	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	2 000.-	
- Sonstiges	€		
zusammen			
		↓	
	€		7 000.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag) € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11 € 100.-

Wert der sonstigen Anlagen

€ -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 32) € 152 805.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

1) Wohnhaus (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1) € 113 643.-

2) Garage/Nebengeb. (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.2) € 9 308.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 38) € 7 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 100.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 130 051.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes

€ 282 856.-

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g

€ 283 000.-

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 Fl. Nr. 3197 demnach (zum 30.09.2024)

: 152 805.- €

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Die Wohnung im Obergeschoss ist von der Antragsgegnerin selbst genutzt, ansonsten steht die Immobilie leer

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (zwischen 1956 und 1966) und vergleichbarer Wohnungsgröße (zwischen 50 und 80 Quadratmetern Wohnfläche) und einfacher bis mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche, jedoch ohne Zentralheizung von 4,80 bis 5,10 €/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 usw.). Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau (zuzüglich der genannten 5 %) für angemessen. Quadratmetermiete demnach: $4,80 + 5\% = \sim 5,05 \text{ €/m}^2$

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

Für die beiden Garagenstellplätze sind pauschal 35.- € je Stellplatz u. Monat ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnräume UG	58 m ²	5,05	292,90	3 514,80
Wohnung EG	73 m ²	5,05	368,65	4 423,80
Wohnung OG	73 m ²	5,05	368,65	4 423,80
Stellplatz links	-----	pauschal	35,00	420,00
Stellplatz rechts	-----	pauschal	35,00	420,00
Summe (Rohertrag)			1 100,20	13 202,40
Rohrertrag gerundet				13 202,00

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 Bezugsfertigkeit ein Betrag von 2 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 343,69 € je Wohneinheit u. Jahr sowie höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **8,49 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	5 % 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 Bezugsfertigkeit von 9 % des Rohertrages

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

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 101,62 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **25,66 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	17 % des Rohertrages
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

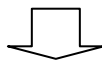
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 264.- € jährlich angespart

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

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

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

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



Gesamt-BWK demnach:	(5 % + 17 % + 3 %) = 25 %
----------------------------	------------------------------------

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien (Zweifamilienhausgrundstücke) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz von 3,50 vorgeschlagen

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	3,50 %
---	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	15,64 Jahre
--	--------------------

**) gewichtet nach Mietertragsanteil (94 % x 16 Jahre + 6 % x 10 Jahre)*

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

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

Vervielfältiger bei 15,64 J. RND u. 3,50 % LZ:	11,89
---	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seiten 34 – 35 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	-----
---	--------------

7.6 Ertragswert

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

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 40)	€		13 202.-
-				
Bewirtschaftungskosten (25 % aus 13 202.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 42)	€	-	3 301.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 42)	€	=	9 901.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (3,50 % aus 152 805.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	5 348.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43)	€	=	4 553.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 43)		x	11,89
=				
Gebäudeertragswert		€	=	54 135.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 43)	€	-	-----
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 32)	€	+	152 805.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	206 940.-
Ertragswert (gerundet)		€		207 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (207 000.- : 204 m ²)	1 015.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (207 000.- : 13 202.-)	15,68

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert	Fl. Nr. 3 197 (sh. Seite 39)	: 283 000.- €
Rechnerischer Ertragswert	Fl. Nr. 3 197 (sh. Seite 44)	: 207 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 37 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

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

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

8.4 Marktanpassung

Wegen der erheblichen Diskrepanz zwischen rechnerischem Sach- und Ertragswert, der nicht idealen Lage innerhalb des Richtwertgebietes (leichte Lärmbelastung, theoretische Hochwassergefahr usw.), der eher einfachen Ausstattung, sowie des unterdurchschnittlichen Modernisierungsstandes, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 10 % für erforderlich

Verkehrswert demnach: $283.000.- \text{ €} \times 0,90 = 254.700.- \text{ €/rd. } 255.000.- \text{ €}$

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 (30.09.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Dettelbach, Fl. Nr. 3197 255 000.- €

(in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

Üchtelhausen/Zell, 05.10.2024

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus (Wohnräume Untergeschoss)

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	
WC	0,90	x	1,60				1,44
Flur	1,50	x	2,525				3,79
Speisekammer	1,50	x	1,10				1,65
Küche	3,38	x	3,74				12,64
Zimmer	4,995	x	2,88				14,28
Wohnzimmer	4,995	x	2,88				14,39
Bad	3,46	x	2,90				10,03
Zwischenflur	1,10	x	1,16				1,28
Grundflächensumme bei Fertigmaß							59,50
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							57,71
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							1,79
Anrechenbare Wohnfläche							57,71
Wohnfläche g e r u n d e t							58,00

Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus (Wohnung Erdgeschoss)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Flur	5,29	x	1,16				6,14
Zwischenflur	1,40	x	1,00				1,29
Bad	1,65	x	2,18				3,60
WC	1,40	x	1,065				1,49
Küche	2,12	x	2,18				4,62
Essplatz	2,90	x	3,46				10,03
Wohnzimmer	4,00	x	5,00				20,00
Kinderzimmer	3,00	x	3,80				11,18
Schlafzimmer	3,86	x	3,80				14,67
Balkon	6,86	x	1,40 x 0,25				2,40
Grundflächensumme bei Fertigmaß							75,42
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							73,16
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,26
Anrechenbare Wohnfläche							73,16
Wohnfläche g e r u n d e t							73,00

Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus (Wohnung Obergeschoss)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Flur	5,29	x	1,16	0,33	x	0,33 = 0,11	6,14
Zwischenflur	1,40	x	1,00				1,29
Bad	1,65	x	2,18				3,60
WC	1,40	x	1,065				1,49
Küche	2,12	x	2,18				4,62
Essplatz	2,90	x	3,46	2 x 0,33	x	0,33 = 0,22	10,03
Wohnzimmer	4,00	x	5,00				20,00
Kinderzimmer	3,00	x	3,80				11,18
Schlafzimmer	3,86	x	3,80				14,67
Balkon	6,86	x	1,40 x 0,25				2,40
Grundflächensumme bei Fertigmaß							75,42
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							2,26
<i>(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)</i>							
Anrechenbare Wohnfläche							73,16
Wohnfläche g e r u n d e t							73,00

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

Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Treppenhaus	1,535	x	3,455			5,30	
Gang	3,95	x	1,16			4,58	
Öllager	2,00	x	2,18				4,36
Keller	3,05	x	2,18		6,65		
Summe					6,65	9,88	4,36
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				20,89 m²/rd. 21,00 m²			

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude (Untergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Geräteraum	4,00	x	2,31		9,24		
Werkraum	8,02	x	4,97		39,86		
Summe					49,10		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				49,10 m²/rd. 49,00 m²			

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude (Erdgeschoss)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²
				HNF m²	NNF m²	
Garage	8,02	x	4,97		39,86	
Summe					39,86	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				39,86 m²/rd. 40,00 m²		

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

Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Untergeschoss	11,70	x	9,30	108,81				
Erdgeschoss	11,70	x	9,30		108,81			
Obergeschoss	11,70	x	9,30			108,81		
Dachgeschoss	11,70	x	9,30					108,81
Summe				108,81	108,81	108,81		108,81
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				435,24 m²/rd. 435,00 m²				

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Untergeschoss	4,49	x	2,55	11,45				
	+	8,50	x	46,33				
Erdgeschoss	4,49	x	2,55		11,45			
	+	8,50	x		46,33			
Summe				57,78	57,78			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				115,56 m²/rd. 116,00 m²				

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

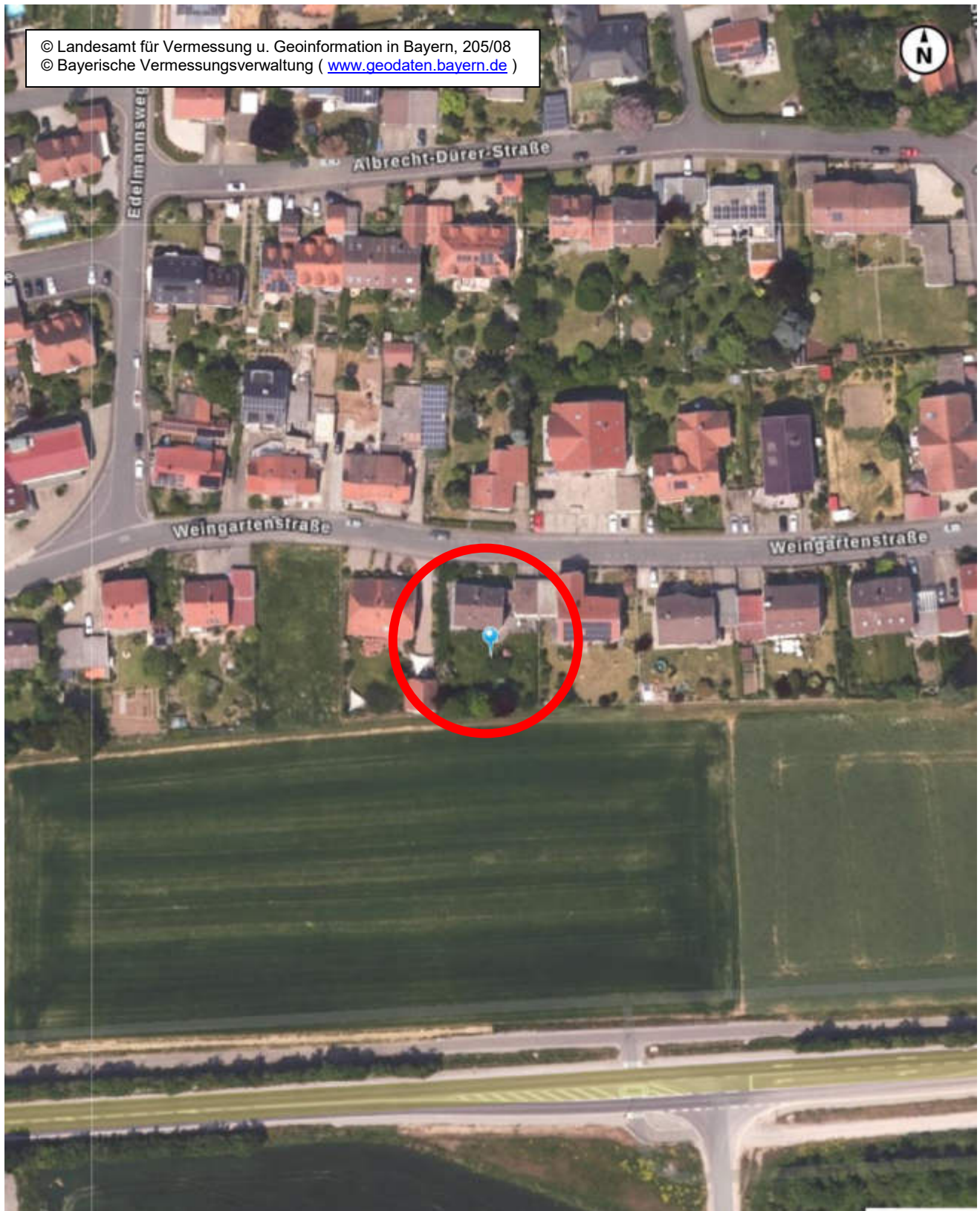
Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus							
Gebäudeteil	Länge m		x	Breite m		Höhe m	BRI m³
	m			m	x	m	
Untergeschoss	11,70		x	9,30	x	2,825	307,39
Erdgeschoss	11,70		x	9,30	x	2,625	285,63
Obergeschoss	11,70		x	9,30	x	2,625	285,63
Dachgeschoss	11,70		x	9,30	x	0,40	43,52
	+	11,70	x	9,30	x	2,60 x ½	141,45
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)							1 063,62
Brutto-Rauminhalt gerundet							1 064,00

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude							
Gebäudeteil		Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m³
Untergeschoss	+	4,49	x	2,55	x	2,50	28,62
		8,50	x	5,45	x	2,50	115,81
Erdgeschoss		4,49	x	2,55	x	2,50	28,62
		8,50	x	5,45	x	2,50	115,81
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)							288,86
Brutto-Rauminhalt gerundet							289,00

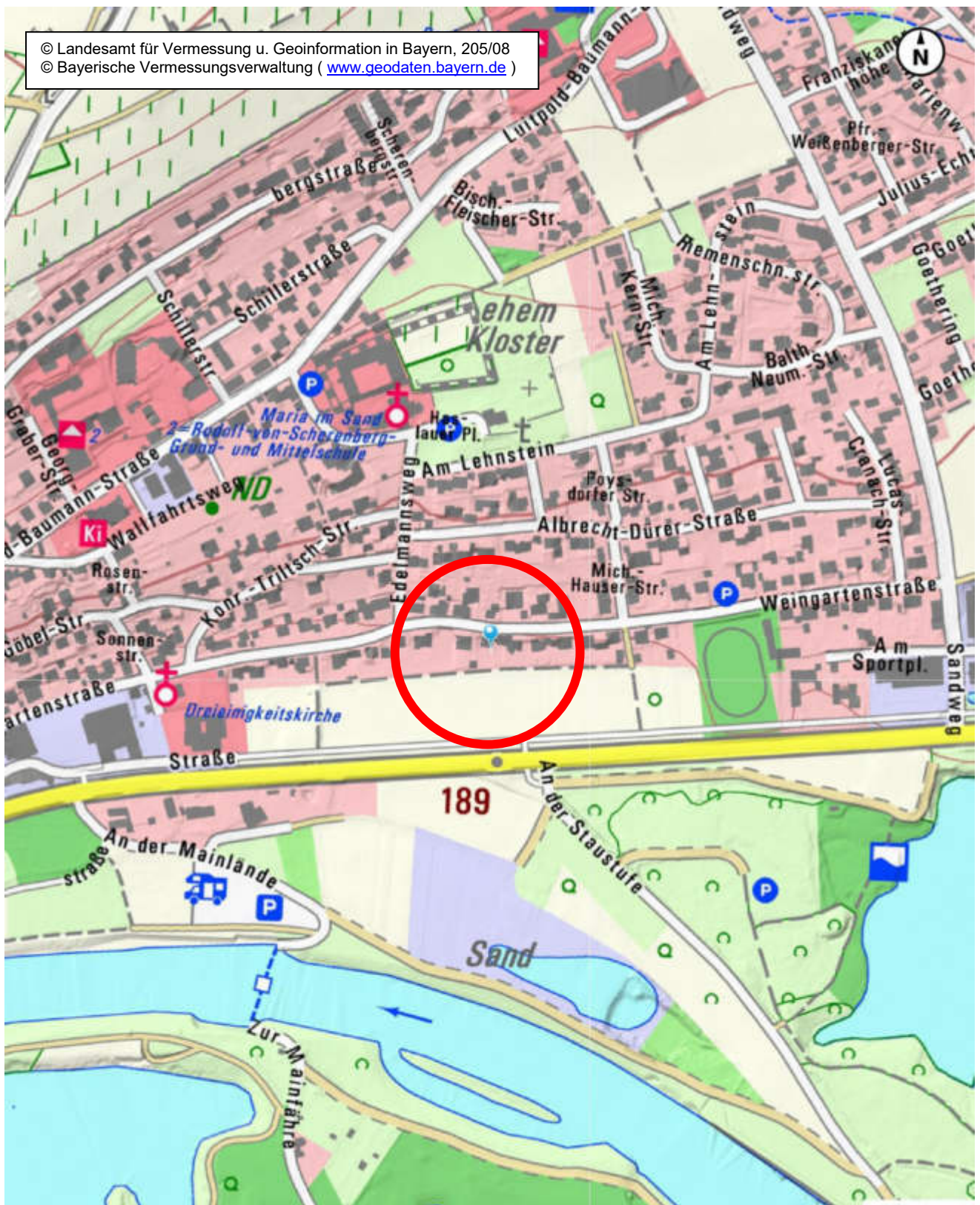
9.5 Straßenkarte



9.6 Luftbild



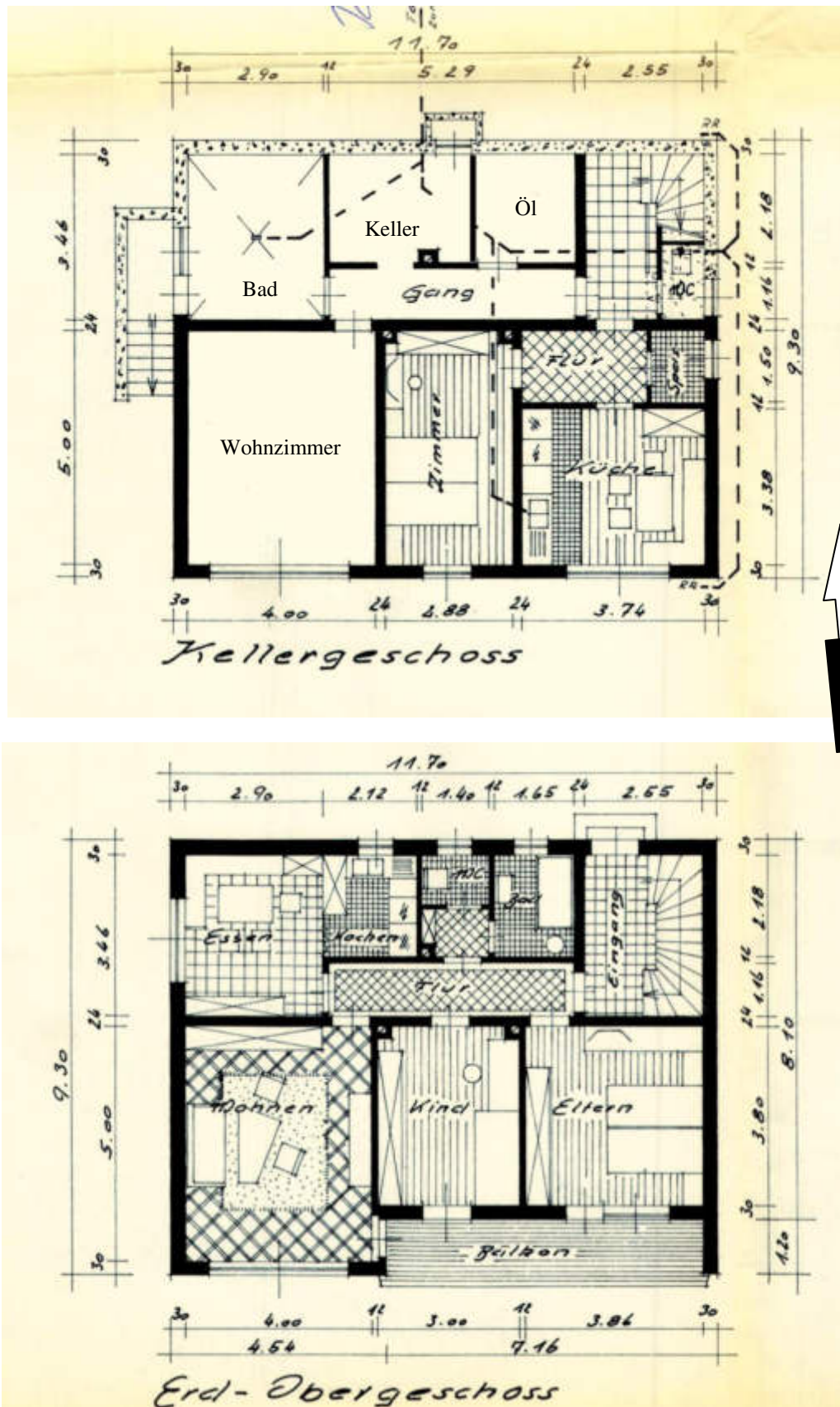
9.7 Ortsplan



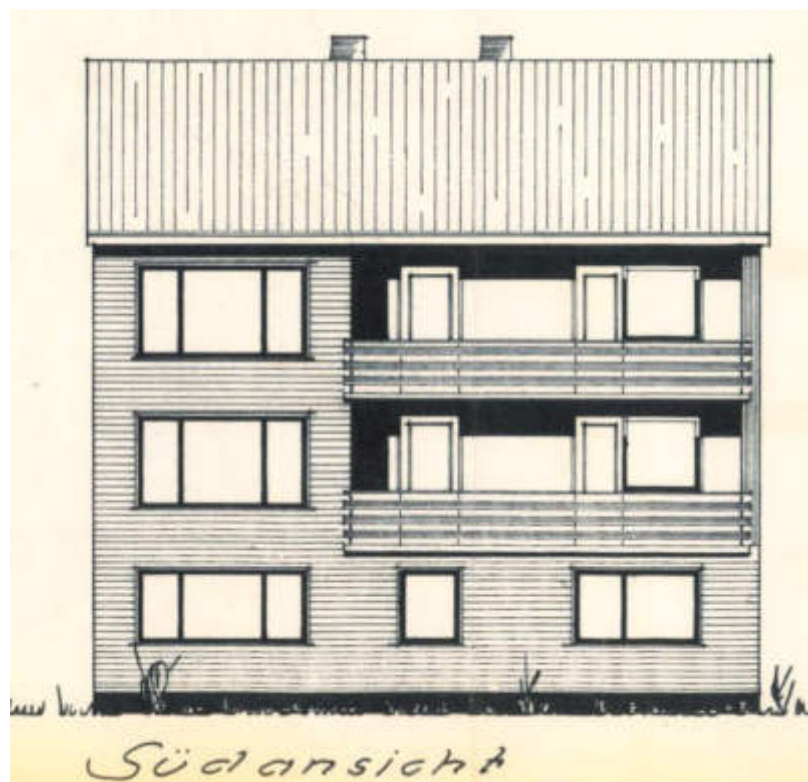
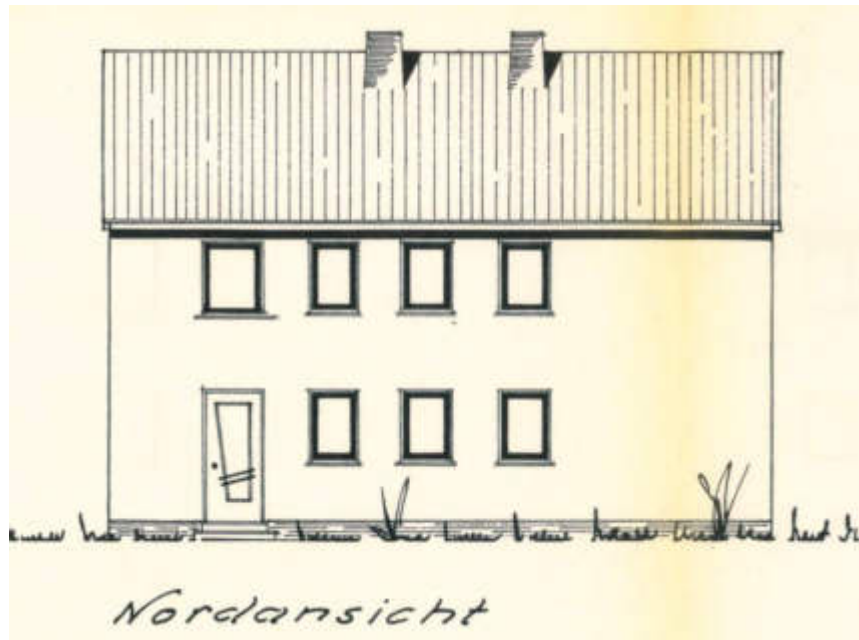
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



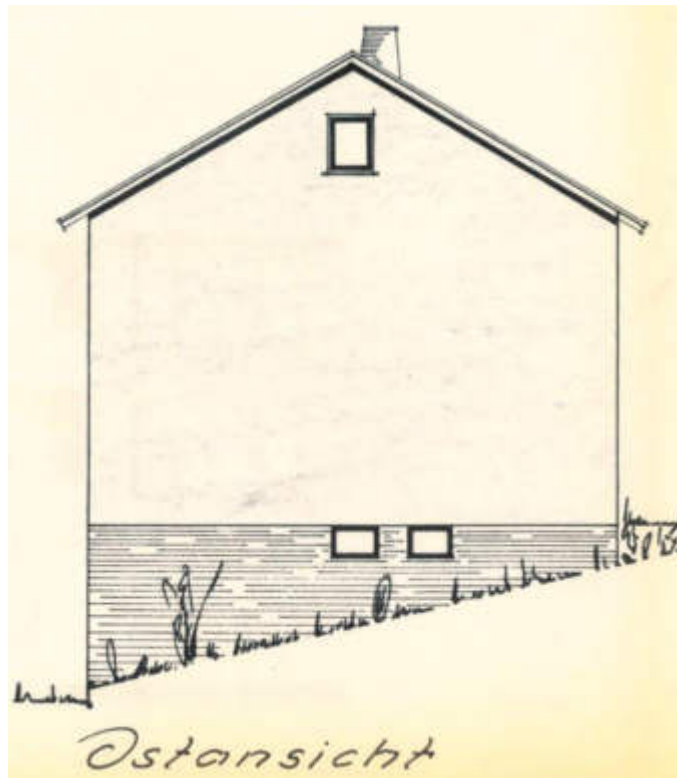
9.9 Eingabepläne M 1 : 150: 1) Wohnhaus (Grundriss Unter- u. Erd- u. Obergeschoss)



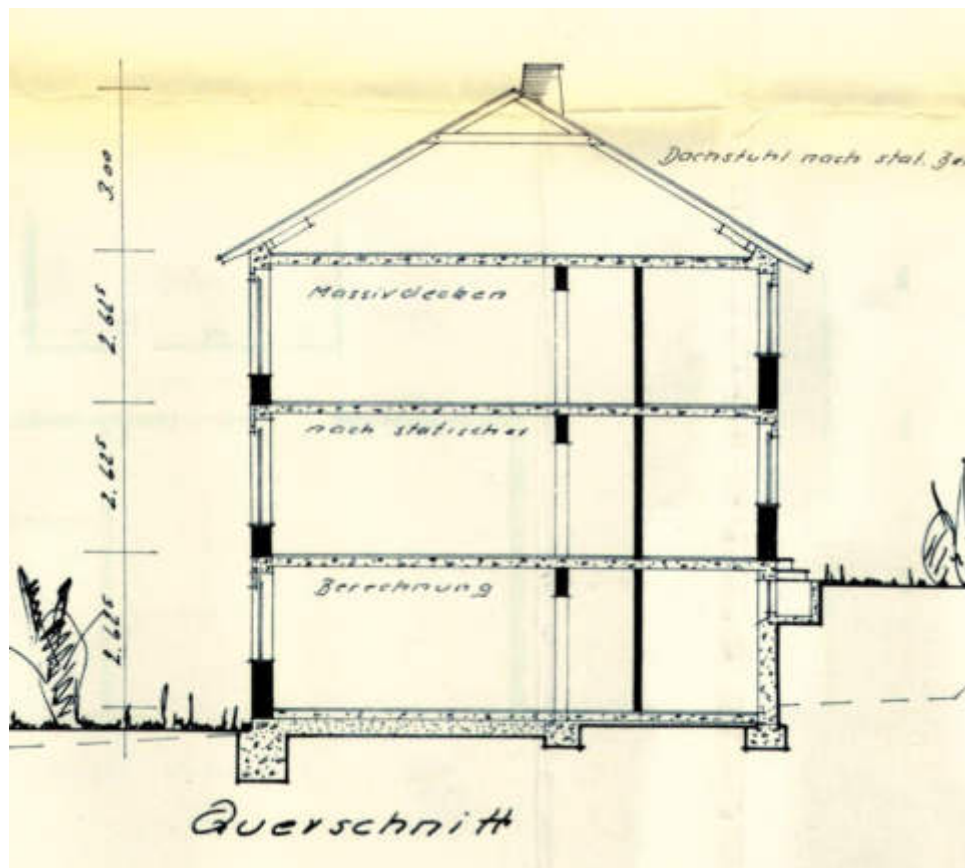
1) Wohnhaus (Nord- u. Südansicht)



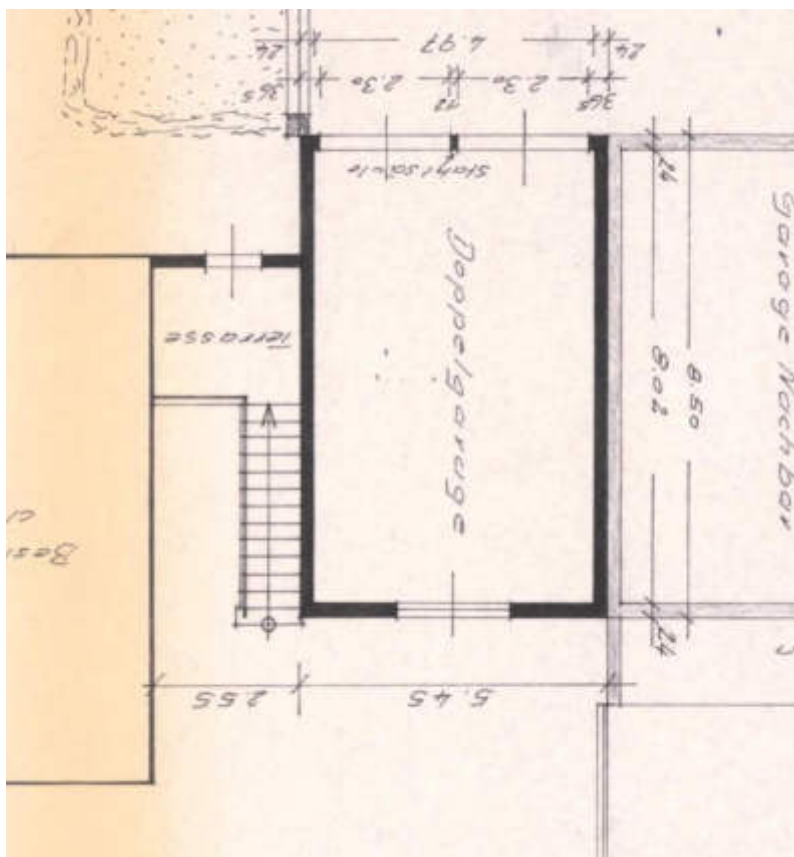
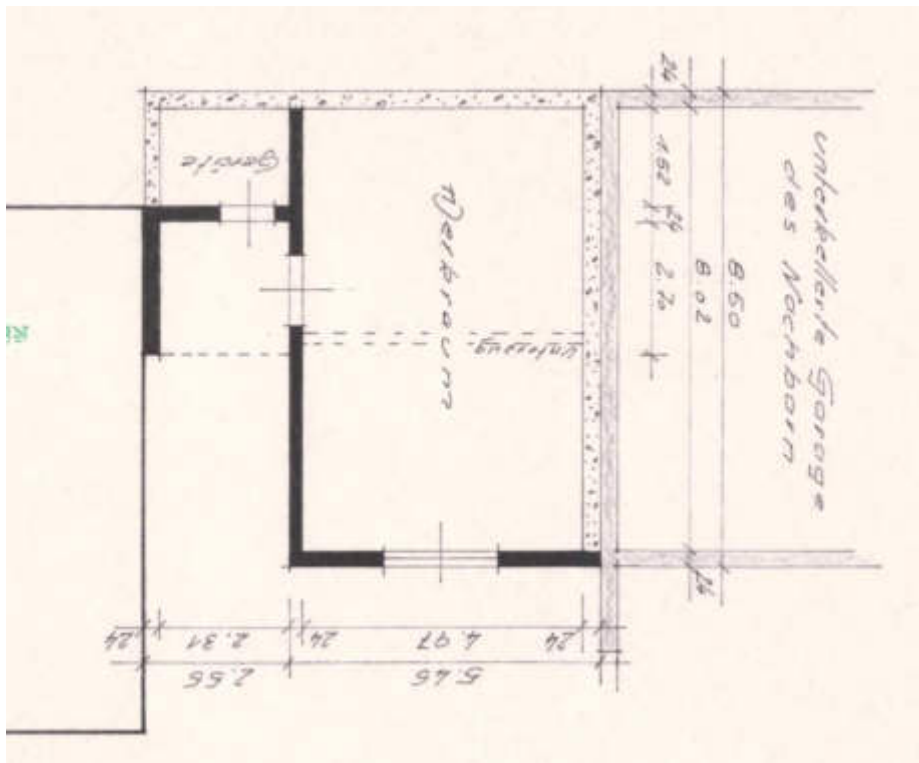
1) Wohnhaus (Ost- u. Westansicht)



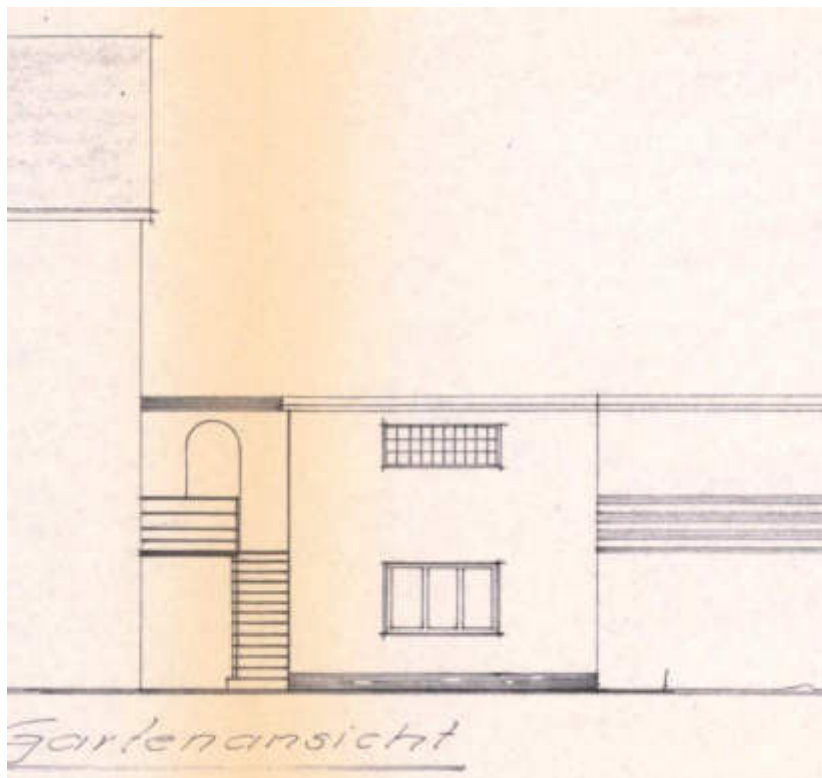
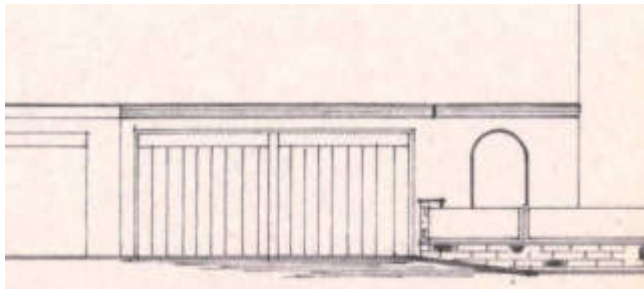
1) Wohnhaus (Querschnitt)



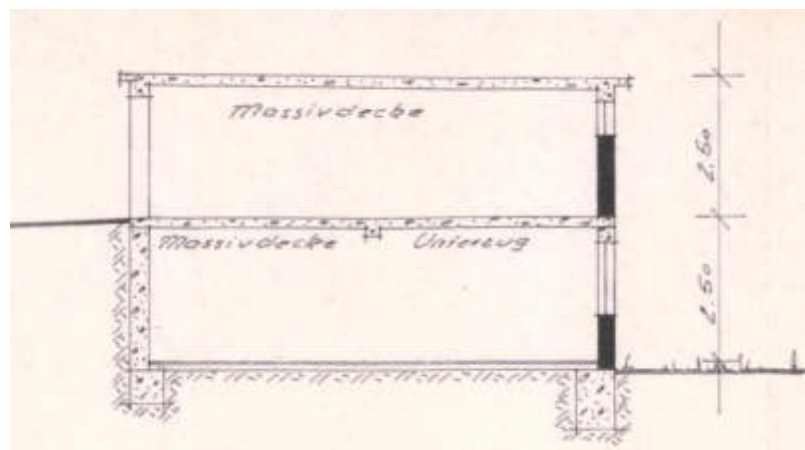
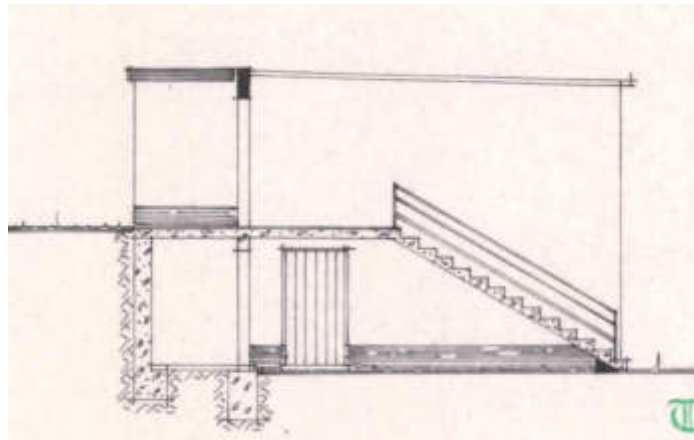
2) Garage/Nebengebäude (Grundriss Unter- u. Erdgeschoss)



2) Garage/Nebengebäude (Nord- u. Südansicht)



2) Garage/Nebengebäude (Westansicht u. Querschnitt)



9.10 Lichtbilder (vom 30.09.2024)











Blick in „Weingartenstraße“ (von Westen nach Osten)



Blick in „Weingartenstraße“ (von Osten nach Westen)

9.11 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	Kompendium 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