Florian Muck

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten

Oberaurach, 27.07.2026

Gutachten B 04/2026

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes	***3 K 50/25***
Stichtag/Qualitätsstichtag	***16.07.2026 (Datum der Ortsbegehung)***
Stadt/Gemeinde	91353 Hausen
Ortsteil/Straße	Hauptstraße 6
Flurstück	77
Gebäude/Bebauung	Einfamilienhaus mit im Erdgeschoss integrierter Garage
Grundstückseigentümer	Sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 70 Seiten + Deckblatt

Kohlbergstr. 22 - 97514 Oberaurach - Tel: 095299519898 - Fax: 095299519897 Bank: Targobank Schweinfurt (BLZ 300 209 00) Konto 1304732073

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 – 6
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung Seite(n) 6
2.3.1 Standort (Makrolage) Seite(n) 6 – 8
2.3.2 Standort (Mikrolage) Seite(n) 8 – 11
2.3.3 Standort (Umfeld) Seite(n) 11
2.3.4 Örtliche Infrastruktur Seite(n) 11 – 23
2.3.5 Wirtschaftsstruktur Seite(n) 23 – 26
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) Seite(n) 26 – 27
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) Seite(n) 27
2.3.8 Gestalt u. Form Seite(n) 27 – 29
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation Seite(n) 29 – 30

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten Seite(n) 30 – 31
3.2 Entwicklungszustand Seite(n) 31
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung Seite(n) 31 – 33

4.0 Gebäudebeschreibung
4.1 Allgemeine Angaben Seite(n) 33 – 34
4.2 Flächen u. Massen Seite(n) 34 – 35

5.0 Baubeschreibung
5.1 Bauweise Seite(n) 35
5.2 Baujahre Seite(n) 35
5.3 Bautechnische Beschreibung Seite(n) 35
5.4 Bauausführung u. Ausstattung Seite(n) 35 – 38

6.0 Bautechnische Bewertung
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt Seite(n) 38
6.2 Zusammenfassung Seite(n) 39

7.0 Wertermittlung
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 39
7.1.1 Vorüberlegungen Seite(n) 39
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens Seite(n) 39
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens Seite(n) 40
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens Seite(n) 40
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens Seite(n) 40
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl Seite(n) 40
7.2 Bodenwertermittlung Seite(n) 41
7.2.1 Grundlage Seite(n) 41
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes Seite(n) 41
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung Seite(n) 41 – 42
7.2.4 Ergebnis Bodenwert Seite(n) 42

7.3 Sachwert Seite(n) 42
7.3.1 Vorbemerkungen Seite(n) 42
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 42
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 Seite(n) 42
7.3.4 Baunebenkosten Seite(n) 42 – 43
7.3.5 Korrekturfaktoren Seite(n) 43
7.3.6 Baupreisindizes Seite(n) 43
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 43 – 44
7.3.8 Wertminderung wegen Alters Seite(n) 44
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 45
7.3.10 Außenanlagen Seite(n) 45
7.3.11 Besondere Bauteile Seite(n) 45
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen Seite(n) 46
7.3.13 Mehrwertsteuer Seite(n) 46
7.4 Sachwert Seite(n) 47
7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 47 – 48

7.5 Ertragswert Seite(n) 48
7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 48
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 48 – 49
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 49
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 49 – 50
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 50
7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 50 – 51
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 51 – 52
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 52
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 52
7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 52 – 53
7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 53
7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 53
7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 53
7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 54
7.7 Sachwert PV-Anlage Seite(n) 54

8.0 Verkehrswert
8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 54 – 55
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 55
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 55
8.4 Marktanpassung Seite(n) 55
8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 55

9.0 Anlagen
9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 56
9.2 Berechnung der Nutzfläche Seite(n) 56 – 57
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 57
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 57
9.5 Straßenkarte Seite(n) 58
9.6 Luftbild Seite(n) 59
9.7 Ortsplan Seite(n) 60
9.8 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 61
9.9 Eingabepläne verkleinert aus M 1 : 100 Seite(n) 62 – 66
9.10 Lichtbilder: 6 Stück (vom 16.07.2026) Seite(n) 67 – 69
9.11 Literaturverzeichnis Seite(n) 70

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 77, Hauptstraße 6
Gemarkung	91353 Hausen
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 55
Verkehrswert	**445.000.- € (vierhundertfünfundvierzigtausend Euro)**
Mieter/Pächter	Nicht feststellbar, vermutlich Eigennutz durch Grundstückseigentümer und dessen Familie
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	------
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	-------
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	------
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	------
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Hausen (Zentrale)		Tel: 09191 73720
Gemeinde Hausen (Bauamt)	F. Grumbach	Tel: 09191 737219
Landratsamt Forchheim (Zentrale)		Tel: 09191 860
Landratsamt Forchheim (Bauverwaltung)	Herr Dorn	Tel: 09191 864109
Landratsamt Forchheim (Technik)	Herr Hutzler	Tel: 09191 864110
Landratsamt Forchheim (Denkmalpflege)	Frau Philipp	Tel: 09191 864106
Landratsamt Forchheim (Gutachterausschuss)	Herr Hutzler	Tel: 09191 865002
Landratsamt Forchheim (Altlastenkataster)	Frau Bezold	Tel: 09191 864404
Vermessungsamt Bamberg/Außenstelle Forchh.		Tel: 09191 698750
Amtsgericht Forchheim (Grundbuchamt)		Tel: 09191 7100
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.hausen.de
www.wikipedia.org/wiki/Hausen_(bei_Forchheim)
www.lra-fo.de
www.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Forchheim

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Bamberg -Abt. für Immobiliarzwangsvollstreckung- Synagogenplatz 1 96047 Bamberg
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung), mit Schreiben vom 11.03.2026 unter dem Geschäftszeichen 3 K 50/25 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 77 (bebaut mit Einfamilienhaus und integrierter Doppelgarage) in der Hauptstraße 6 der Gemarkung 91353 Hausen
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	***16.07.2026 (Datum der Ortsbegehung)***
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 16. Juli 2026 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt Der zunächst für Montag, 22.06.2026, 10.00 Uhr anberaumte Besichtigungstermin wurde an diesem Tag ca. zwei Stunden vor dem Besichtigungstermin durch den Grundstückseigentümer abgesagt mit dem Hinweis, dass dieser in der darauffolgenden Woche Terminvorschläge per E-Mail unterbreiten wird. Dies erfolgte jedoch bis zum heutigen Tage nicht Demnach wurde keine Innenbesichtigung des Anwesens ermöglicht bzw. war der Grundstückseigentümer am Ortstermin nicht anwesend Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht möglich Die Ortsbesichtigung endete um ca. 9.30 Uhr
- Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: - Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Bamberg) im Maßstab 1 : 1000 vom 13.03.2026

- Grundbuchauszug (Forcheim für Hausen, Blattstelle 2202), Ausdruck vom 13.08.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Ladenumbau) von Juni 1957 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Forchheim, Genehmigungsnummer 74/57) aus dem Besitz der Gemeinde Hausen
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Einbau einer Ölfeuerungsanlage) der Vereinigten Herd- und Ofenfabriken, Nürnberg (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Forchheim vom 03.04.1967, Genehmigungsnummer 1268/66) aus dem Besitz der Gemeinde Hausen
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Nutzungsänderung und Wohnhausumbau) des Bauunternehmens Richard Ismaier GmbH, Hausen, vom 14.08.1999 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Forchheim -Dienststelle Ebermannstadt- vom 25.10.1999, Genehmigungsnummer 99/1048) aus dem Besitz der Gemeinde Hausen
- Bebauungsplan der Gemeinde Hausen im Landkreis Forchheim „Ortsmitte“ vom 22.03.1995

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Forchheim beim Landratsamt Forchheim (Stand 01.01.2026)
  - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Forchheim beim Landratsamt Forchheim
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
  - Eigene Berechnungen

- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Forchheim (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
  - Gemeinde Hausen (Bauakte Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
  - Vermessungsamt Bamberg, Zweigstelle Forchheim

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland*	Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk*	Oberfranken
- *Landkreis*	Forchheim
- *Stadt/Gemeinde*	91353 Hausen
- *Gemeindeteil/Straße*	Hauptstraße 6

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Forchheim
- Grundbuchamt	Forchheim
- Grundbuch von	Hausen
- Blattstelle	2 202

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nrn. des Grundstücks	1
- Flurstücks- Nr.	77
- Wirtschaftsart u. Lage	Hauptstraße 6, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	335 m²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
- Eigentümer	sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 77)
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 19.10.2010; eingetragen am 21.03.2011

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1 u. 2
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 77)
- Lasten u. Beschränkungen	1 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: IN 7/24); eingetragen am 08.05.2024 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 50/25); eingetragen am 12.08.2025

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

- Anmerkung

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

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Hausen im Landkreis Forchheim, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Die Gemeinde ist Bestandteil der Metropolregion Nürnberg und liegt im südlichen Bereich des Landkreises Forchheim zwischen den Oberzentren Bamberg und Nürnberg. Die Große Kreisstadt Forchheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km nördlich des Standortes, die Stadt Erlangen in ca. 13 km südlicher Richtung. Die Städte Nürnberg und Bamberg sind jeweils innerhalb von etwa 30 bis 35 Fahrminuten erreichbar

Die Gemeinde weist aufgrund ihrer Lage im Einzugsbereich der wirtschaftsstarken Städte Forchheim und Erlangen eine gute Wohnstandortqualität auf. Die Region ist durch eine hohe Arbeitsplatzdichte, eine wirtschaftlich stabile Struktur sowie eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Insbesondere die Nähe zu den bedeutenden Industrie-, Technologie- und Forschungsstandorten der Metropolregion Nürnberg wirkt sich positiv auf die Standortqualität aus. Die Gemeinde dient überwiegend als Wohnstandort für Berufspendler, die in den umliegenden Städten beschäftigt sind

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt insbesondere über die Bundesautobahn A73, deren Anschlussstellen innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar sind. Hierdurch bestehen leistungsfähige Straßenverbindungen in Richtung Erlangen, Nürnberg und Bamberg. Ergänzend gewährleisten die Bundesstraßen B470 und B4 eine gute regionale Erschließung. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busverbindungen des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) sichergestellt. Bahnanschlüsse bestehen an den Bahnhöfen Forchheim und Baiersdorf mit regelmäßigen Regional- und S-Bahn-Verbindungen in die umliegenden Oberzentren

Die infrastrukturelle Versorgung ist insgesamt als gut einzustufen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie verschiedene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind innerhalb der Gemeinde vorhanden. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einzelhandelsangebote, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Behörden befinden sich überwiegend in der nahe gelegenen Kreisstadt Forchheim sowie in Erlangen. Die gesundheitliche Versorgung wird durch Arztpraxen im näheren Umfeld sowie durch die Kliniken in Forchheim und das Universitätsklinikum Erlangen ergänzt

Das Umfeld der Gemeinde ist überwiegend durch Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grün- und Freiräume geprägt. Die landschaftlich reizvolle Lage am Rand des Regnitztals und die Nähe zur Fränkischen Schweiz bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Umfangreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeit- und Sporteinrichtungen tragen zusätzlich zur Wohnattraktivität bei

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Forchheim sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohraum innerhalb der Metropolregion Nürnberg wirken sich grundsätzlich positiv auf den örtlichen Immobilienmarkt aus. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der Nähe zu bedeutenden Be-schäftigungsstandorten sowie der insgesamt hohen Lebensqualität ist der Standort als nachhaltig nachgefragt einzustufen

Zusammenfassend ist die Makrolage des Bewertungsobjekts als gut bis sehr gut zu beurteilen. Die Kombination aus günstiger regionaler Einbindung, leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur, wirtschaftlich stabilem Umfeld und hoher Wohn- und Lebensqualität begründet eine insgesamt positive Standortbewertung und bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Werthaltigkeit der Immobilie

Nächstgelegene größere Städte sind die Industrie- und Universitätsstadt Bamberg (ca. 80.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 29 km Entfernung), die Universitätsstadt Erlangen (ca. 117.000 Einwohner) im Süden (ca. 13 km Entfernung), die Stadt Fürth (ca. 131.000 Einwohner) im Süden (ca. 27 km Entfernung), die Stadt Nürnberg (ca. 523.000 Einwohner) im Südosten (ca. 34 km Entfernung), die Stadt Forchheim (ca. 33.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 4 km Entfernung), die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 84 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 133.000 Einwohner) im Westen (ca. 87 km Entfernung), die Festspielstadt Bayreuth (ca. 75.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 55 km Entfernung), die Stadt Coburg (ca. 41.000 Einwohner) im Norden (ca. 72 km Entfernung) usw.

- Einwohnerzahl	Lt. Angabe der Gemeinde Hausen, beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Hausen rd. 3.700 Einwohner, wobei rd. 2.900 Einwohner auf den Haupt- bzw. Verwaltungsort Hausen entfallen (Stand 31.12.2025)
- Gebietsfläche	Lt. Angabe der Gemeinde Hausen beträgt die gesamte Fläche des Gemeindegebietes ca. 13,53 km², wobei rd. 10,42 km² auf die Gemarkung Hausen entfallen
- Einwohnerdichte	Ca. 273 Einwohner je Quadratkilometer (gesamtes Gemeindegebiet) bzw. ca. 278 Einwohner je Quadratkilometer (Haupt- bzw. Verwaltungsort Hausen)
- Ortsteile	Neben dem Haupt- bzw. Verwaltungsort Hausen besteht noch der Gemeindeteil Wimmelbach
- Höhenlage ü. NN.	Hauptort Hausen ca. 271 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 263 u. 264 m ü. NN.
- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Oberfranken
- Landeshauptstadt	München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 197 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im alten Ortskern von Hausen, unmittelbar an der Westseite der Hauptstraße (= Kreisstraße FO 25), ca. 40 m südlich des Abzweigs in die Heroldsbacher Straße bzw. ca. 80 m nördlich des Abzweigs in die Dr.-Kupfer-Straße, ca. 100 m nördlich des Hirtenbachs
- Wohnlage	Durchschnittliche Wohnlage im gewachsenen Ortskern von Hausen mit gemischter Umgebungsbebauung und dörflicher Charakteristik Gemeinde mit rel. guten infrastrukturellen Einrichtungen und auch Nähe zur Metropolregion Nürnberg/ Fürth/Erlangen
- Geschäftslage	Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings auch Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. prinzipiell nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzung (z.B. für Büro-/Praxiszwecke, Gastronomie, Einzelhandel o.ä.) vorstellbar
- Anbindung an das überregionale Straßennetz	Der Gemeinde Forchheim hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraßen FO 13 und FO 25

Die Bundesstraße 470 befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, die Bundesstraße 505 befindet sich in ca. 17 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 24 km Entfernung, die Bundesstraße 2 befindet sich in ca. 22 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 73 (Anschlußstelle Forchheim Süd) ist in ca. 3 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Höchstadt-Ost) ist in ca. 14 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Autobahnkreuz Bamberg) ist in ca. 30 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 9 (Anschlußstelle Plech) ist in ca. 40 km Entfernung zu erreichen usw.

- Flughäfen

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Sonderlandeplatz Bamberg-Breitenau in ca. 30 km Entfernung, der von den Stadtwerken Bamberg bzw. dem Aero-Club Bamberg e.V. betrieben wird. Dieser verfügt über eine ca. 1.100 m lange und ca. 24 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Sport-, Segel- u. Geschäftsflugzeuge sowie Helikopter mit einer Höchstabflugmasse bis zu 10 Tonnen

Ein weiterer Verkehrslandeplatz ist der Flugplatz „Burg Feuerstein“, ca. 4 km nordwestlich der Stadt Ebermannstadt in ca. 18 km Entfernung. Dieser verfügt über eine ca. 835 m lange Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art mit einer Höchstabflugmasse bis zu 2 Tonnen. Daneben verfügt der Verkehrslandeplatz „Burg Feuerstein“ über zwei 300 bzw. 350 m lange Graspisten für Segelflugzeuge

Der Verkehrsflughafen Nürnberg in ca. 31 km Entfernung stellt die nationale und internationale Luftverkehrsanbindung von Nordbayern sicher. Er gehört zu den zehn größten Flughäfen Deutschlands und bietet der Metropolregion Nürnberg gute Verbindungen zu vielen internationalen Zielen. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg liegt in City-Nähe mit direktem U-Bahn-Anschluss zum Hauptbahnhof Nürnberg

Weitere internationale Flughäfen sind in München (ca. 186 km Entfernung), in Frankfurt am Main (ca. 205 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 215 km Entfernung), sowie in Erfurt (ca. 174 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Hausen selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr befinden sich demnach im ca. 5 km entfernten Forchheim

Dieser liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Bamberg und ist Ausgangspunkt der Bahnstrecke Forchheim–Behringersmühle, die im Regelverkehr bis Ebermannstadt bedient wird

Bedient wird diese Strecke im zweistündigen Takt vom Regionalexpress 14, 19 und 20, im stündlichen Takt von der Regionalbahn 22, gelegentlich von der Regionalbahn 26 und im 20/40- Minutentakt von der S-Bahn Nürnberg mit der Linie 1

Der nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 29 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient

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

- Omnibusverbindungen

Hausen bei Forchheim verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN). Der Ort wird regelmäßig von Regionalbuslinien bedient und ist dadurch mit der Stadt Forchheim sowie den umliegenden Gemeinden verbunden. Die wichtigste Verbindung stellt die Buslinie 206 dar. Sie verbindet Hausen mit Forchheim über Burk sowie in der Gegenrichtung mit Heroldsbach, Zeckern und Oesdorf

Über die Buslinie 206 besteht eine direkte Verbindung zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und zum Bahnhof Forchheim. Dort bestehen Anschlüsse an die Regionalzüge sowie an die S-Bahn-Linie S1 in Richtung Nürnberg und Bamberg. Dadurch können Reisende aus Hausen bequem auf den Schienenverkehr umsteigen und sowohl Ziele in der Metropolregion Nürnberg als auch überregionale Verbindungen erreichen. Die Fahrzeiten sind auf die wichtigsten Anschlüsse abgestimmt, sodass insbesondere Berufspendler, Schülerinnen und Schüler sowie Freizeitverkehr von der Busanbindung profitieren

Ergänzend zur regulären Buslinie verkehren an Schultagen zusätzliche Schulbusse, die insbesondere die Anbindung der Bildungseinrichtungen in Forchheim und den umliegenden Gemeinden sicherstellen. Außerhalb der Hauptverkehrszeiten können je nach Tageszeit und Wochentag ergänzende Angebote wie das Anrufsammeltaxi (AST) des Landkreises Forchheim genutzt werden. Dieses verbessert insbe-sondere in den Abendstunden oder in verkehrsärmeren Zeiten die Erreichbarkeit des Ortes

Insgesamt bietet Hausen damit eine solide Anbindung an den regionalen öffentlichen Nahverkehr

Die Busverbindungen gewährleisten den Anschluss an den Bahnhof Forchheim als wichtigsten Schienenverkehrsknoten der Region und ermöglichen von dort aus die Weiterreise mit Regionalzügen, der S-Bahn sowie – über die Bahnhöfe Bamberg oder Nürnberg – auch an das deutsche Fernverkehrsnetz mit ICE-Verbindungen

Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestellen „Thurner Straße“, „Dr.-Kupfer-Straße“ und „Hausen Bahnhof“ in jeweils fußläufiger Entfernung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- *Umgebungsbebauung*

  Gemischte Umgebungsbebauung (ehem. landwirtschaftliche Anwesen, ehemalige Gaststätte, ältere Wohnhäuser, z.T. Neubauten als Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser u.ä.)

- *Benachbarte (störende) Betriebe*

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

- *Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

  Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar (Hauptstraße bzw. Kreisstraße FO25 zum Zeitpunkt des Ortstermins lediglich schwach frequentiert) , eventuell zeitweise jedoch gewisser Verkehrslärm (insbesondere zu den Berufsverkehrszeiten)

  Lt. Straßenverkehrszählung 2021 (WMS-Dienst „BAYSIS Verkehrsdaten“) rd. 4.844 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 63329703 (= Kreisstraße FO 25 auf der Höhe des Bewertungsgrundstücks)

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

  Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

  Die Gemeinde Hausen verfügt über ein vielfältiges Angebot an Kindertageseinrichtungen, das Familien mit Kindern unterschiedlicher Altersgruppen eine wohnortnahe Betreuung ermöglicht. Insgesamt gibt es vier Einrichtungen mit unterschiedlichen pädagogischen Schwerpunkten und Trägern. Dadurch können Eltern je nach den Bedürfnissen ihres Kindes zwischen kommunalen, kirchlichen und naturnahen Betreuungsangeboten wählen

  Die gemeindliche Kindertageseinrichtung Lohe befindet sich im Hauptort Hausen und wird von der Gemeinde betrieben. Sie bietet Betreuungsplätze für Kinder im Kindergartenalter und legt besonderen Wert auf eine familiennahe Erziehung, individuelle Förderung sowie die Vermittlung sozialer Kompetenzen

Als kommunale Einrichtung arbeitet sie nach dem bayerischen Bildungs- und Erziehungsplan und fördert die Kinder in den Bereichen Sprache, Bewegung, Kreativität und Naturerfahrung

Ebenfalls im Hauptort befindet sich die Kindertagesstätte St. Wolfgang in Trägerschaft der katholischen Kirchenstiftung St. Wolfgang. Die Einrichtung verbindet die pädagogischen Ziele des bayerischen Bildungs- und Erziehungsplans mit einem christlichen Werteverständnis. Im Mittelpunkt stehen ein respekvoller Umgang miteinander, Gemeinschaft, religiöse Feste und Rituale sowie die individuelle Begleitung der Kinder in ihrer Entwicklung. Gleichzeitig wird großer Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit den Familien gelegt

Eine besondere Stellung nimmt der Waldkindergarten Hausen ein, der ebenfalls von der Gemeinde betrieben wird. Hier verbringen die Kinder den größten Teil des Tages im Freien und erleben die Natur als Lern- und Erfahrungsraum. Das Konzept stärkt die motorische Entwicklung, Kreativität, Selbstständigkeit sowie das Umweltbewusstsein der Kinder. Der regelmäßige Aufenthalt im Wald fördert zudem die Wahrnehmung, das soziale Miteinander und einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur

- Schulische Einrichtungen

Die schulische Bildung in der Gemeinde Hausen beginnt mit der Grundschule Hausen, die als staatliche Grundschule die Jahrgangsstufen 1 bis 4 umfasst. Sie liegt zentral im Ort und ist die zuständige Sprengelschule für die Kinder der Gemeinde. Die Schule verfolgt das Ziel, den Schülerinnen und Schülern nicht nur grundlegende Kompetenzen in den Bereichen Lesen, Schreiben und Rechnen zu vermitteln, sondern sie auch in ihrer persönlichen und sozialen Entwicklung zu fördern. Dabei stehen Offenheit, gegenseitiger Respekt und ein wertschätzendes Miteinander im Mittelpunkt des Schullebens

Die Grundschule Hausen arbeitet nach dem Konzept der flexiblen Grundschule. In den ersten beiden Jahrgangsstufen werden Kinder teilweise jahrgangsgemischt unterrichtet, wodurch individuelle Lernwege und unterschiedliche Lerngeschwindigkeiten besser berücksichtigt werden können. Ergänzend dazu verfügt die Schule über ein offenes Ganztagsangebot (OGTS) in Zusammenarbeit mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO), das eine verlässliche Betreuung am Nachmittag einschließlich Hausaufgabenbetreuung und Freizeitangeboten ermöglicht. Darüber hinaus gehören Programme zur Leseförderung, mathematisch-naturwissenschaftlichen Bildung, Gesundheitsförderung sowie das Musikprojekt „Jedem Kind ein Instrument“ zum pädagogischen Profil der Schule

Nach dem Besuch der Grundschule wechseln die Schülerinnen und Schüler je nach Schullaufbahn an weiterführende Schulen in der Umgebung. Die zuständige Grund- und Mittelschule im ca. 3 km entfernten Heroldsbach übernimmt die Beschulung der Mittelschülerinnen und Mittelschüler aus Hausen. Dort können die Klassen 5 bis 9 beziehungsweise im Mittlere-Reife-Zug bis Klasse 10 besucht werden. Die Mittelschule verbindet allgemeine Bildung mit einer verstärkten Berufsorientierung und bereitet auf Ausbildung oder weiterführende Bildungswege vor

- Weiterführende Schulen

Die Gemeine Hausen selbst verfügt über keine weiterführenden Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Hausen für gewöhnlich den Schulort Forchheim in ca. 5 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst eine staatliche Realschule („Georg-Hartmann-Realschule“ mit mathematisch-naturwissenschaftlich-technischem Bereich, betriebswirtschaftlich-kaufmännischem Bereich, sprachlichem Bereich sowie handwerklich-gestalterischem Bereich), zwei Gymnasien („Herder-Gymnasium“ mit musischem-, sprachlichem, humanistischem u. wirtschaftswissenschaftlichem Bereich und „Ehrenbürg-Gymnasium“ mit naturwissenschaftlich-technologischem Bereich)

Des Weiteren verfügt die Stadt Forchheim über ein berufliches Schulzentrum mit Fachoberschule und Berufsfachschulen. Im integrativen Bereich sind ein sonderpädagogisches Förderzentrum und die Lebenshilfeeinrichtung vor Ort. Die private Montessorischule hält ebenfalls ein umfangreiches schulisches Angebot bereit

Im musischen Bereich wird durch die städtische Sing- u. Musikschule qualifizierter Fachunterricht von kompetenten und erfahrenen Musikpädagogen angeboten. Erwachsenenbildung leistet die Volkshochschule für den Landkreis Bamberg

Auch die ca. 13 km entfernt gelegene Stadt Erlangen verfügt über ein breit gefächertes Angebot an weiterführenden Schulen und zählt zu den wichtigsten Bildungsstandorten in Nordbayern. Nach dem Besuch der Grundschule können Schülerinnen und Schüler zwischen Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien sowie beruflichen Schulen wählen. Ergänzt wird das Angebot durch Fachoberschule (FOS), Berufsoberschule (BOS) und verschiedene private Bildungseinrichtungen. Die Stadt bietet damit nahezu alle in Bayern möglichen Bildungswege an

Im Bereich der Mittelschulen gibt es mehrere Standorte, darunter die Eichendorffschule Erlangen sowie die Hermann-Hedenus-Mittelschule und die Ernst-Penzoldt-Mittelschule. Neben der Vermittlung einer fundierten Allgemeinbildung legen diese Schulen großen Wert auf Berufsorientierung und Praxisbezug. Durch Kooperationen mit regionalen Unternehmen und Betrieben erhalten die Schülerinnen und Schüler frühzeitig Einblicke in verschiedene Berufsfelder und werden gezielt auf den Übergang in Ausbildung oder weiterführende Schulen vorbereite

Für den mittleren Bildungsabschluss stehen in Erlangen zwei staatliche Realschulen zur Verfügung: die Werner-von-Siemens-Realschule und die Realschule am Europakanal. Beide Schulen verbinden eine solide Allgemeinbildung mit einer praxisnahen Ausbildung und bieten verschiedene Wahlpflichtfächer an, beispielsweise in den Bereichen Wirtschaft, Technik oder Fremdsprachen. Der Abschluss eröffnet sowohl den direkten Einstieg in eine Berufsausbildung als auch den Wechsel an eine Fachoberschule oder – bei entsprechenden Leistungen – an ein Gymnasium

Besonders vielfältig ist das Angebot der Gymnasien. Zu den bekanntesten zählen das Christian-Ernst-Gymnasium mit musikalischem und sprachlichem Profil, das Albert-Schweitzer-Gymnasium mit naturwissenschaftlich-technischem Schwerpunkt, das Ohm-Gymnasium, das Emmy-Noether-Gymnasium, das traditionsreiche Gymnasium Fridericianum sowie das Marie-Therese-Gymnasium. Die Gymnasien bieten unterschiedliche Ausbildungsrichtungen und Wahlmöglichkeiten, sodass Schülerinnen und Schüler ihre individuellen Interessen in den Bereichen Sprachen, Naturwissenschaften, Musik oder Informatik gezielt vertiefen können. Alle führen zur allgemeinen Hochschulreife (Abitur)

Darüber hinaus verfügt Erlangen über ein umfangreiches Angebot an beruflichen Schulen. Die staatliche Fachoberschule (FOS) und Berufsoberschule (BOS) ermöglichen den Erwerb der Fachhochschulreife beziehungsweise der allgemeinen Hochschulreife nach einer Berufsausbildung oder dem mittleren Schulabschluss. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Berufsschulen und Berufsfachschulen, die eng mit den Unternehmen der Region zusammenarbeiten und eine praxisorientierte Ausbildung gewährleisten

Die hohe Qualität des Bildungsangebots wird durch die enge Zusammenarbeit der Schulen mit der Siemens AG, der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen- Nürnberg sowie zahlreichen Forschungseinrichtungen und Unternehmen unterstützt

Dadurch profitieren Schülerinnen und Schüler von modernen Unterrichtskonzepten, MINT-Förderprogrammen, Praktika und vielfältigen Kooperationen mit Wissenschaft und Wirtschaft. Insbesondere im naturwissenschaftlich-technischen Bereich genießen viele Erlanger Schulen einen ausgezeichneten Ruf

Die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 29 km entfernten Bamberg zu finden, bzw. die Friedrich - Alexander - Universität - Erlangen-Nürnberg mit den Fakultäten Medizin, Naturwissenschaft, Philosophie, Rechts- u. Wirtschaftswissenschaft sowie Technik befindet sich im ca. 13 km entfernten Erlangen bzw. zum Teil im ca. 34 km entfernten Nürnberg

- Einkaufsmöglichkeiten

Die Gemeinde Hausen bietet ihren Einwohnerinnen und Einwohnern ein gut ausgebautes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In den vergangenen Jahren hat sich insbesondere mit der Entwicklung des Pilatus Campus ein modernes Nahversorgungszentrum etabliert, das den Ort als Einkaufsstandort deutlich aufgewertet hat. Dadurch können viele Besorgungen direkt im Gemeindegebiet erledigt werden, ohne auf größere Städte ausweichen zu müssen

Den Schwerpunkt der Nahversorgung bilden mehrere Lebensmittelmärkte. Mit EDEKA Saam und LIDL stehen zwei große Supermärkte zur Verfügung, die ein umfassendes Sortiment an Lebensmitteln, Getränken sowie Artikeln des täglichen Bedarfs anbieten. Ergänzt wird dieses Angebot durch den SAGASSER Getränkefachmarkt, der eine große Auswahl an Getränken sowie regionale Spezialitäten führt. Zusammen bilden diese Geschäfte das Herzstück der Nahversorgung in Hausen

Auch im Bereich Backwaren verfügt die Gemeinde über mehrere Angebote. Neben der traditionsreichen Bäckerei Konditorei Café Wirth gibt es eine Filiale der Bäckerei Fuchs sowie das BrotHaus Café Hausen. Diese bieten täglich frische Backwaren, Konditoreiprodukte und teilweise auch Cafébereiche, die als Treffpunkt für Einwohner und Besucher dienen

Eine besondere Bedeutung besitzen in Hausen die regionalen Direktvermarkter und Hofläden. Die Gemeinde ist weit über die Region hinaus für ihren Spargelanbau bekannt. Im Singer´s Bauernladen können frisches Obst und Gemüse, Kartoffeln, Eier, Honig, Brot, Käse sowie weitere Erzeugnisse regionaler Produzenten erworben werden

Ebenso bieten der Spargelhof Zenk und der Spargelhof Kupfer saisonal frischen Spargel sowie weitere landwirtschaftliche Produkte direkt vom Erzeuger an. Diese Direktvermarktung trägt wesentlich zum ländlichen Charakter der Gemeinde bei und stärkt die regionale Landwirtschaft

Ergänzt wird das Angebot durch weitere Fachgeschäfte. So bietet Müller Drogeriewaren, Kosmetik, Schreibwaren und Haushaltsartikel an, während Takko Fashion Kleidung für Damen, Herren und Kinder führt. Darüber hinaus finden sich im Branchenverzeichnis der Gemeinde zahlreiche weitere Dienstleister und Einzelhandelsbetriebe, darunter Apotheken, Banken, Bäckereien und Fachgeschäfte

Für Einkäufe, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, profitieren die Einwohner von der unmittelbaren Nähe zur Kreisstadt Forchheim. Dort befinden sich größere Einkaufszentren wie das Shopping Mall South Center Forchheim mit dem E-Center Kolb sowie der GLOBUS Forchheim. Auch zahlreiche weitere Fachmärkte, Möbelhäuser und Einzelhandelsgeschäfte sind in wenigen Fahrminuten erreichbar

Insgesamt verfügt Hausen über eine moderne und vielseitige Nahversorgung. Die Kombination aus leistungsfähigen Supermärkten, traditionellen Bäckereien, regionalen Hofläden und ergänzenden Fachgeschäften ermöglicht den Einwohnerinnen und Einwohnern kurze Wege beim Einkaufen. Gleichzeitig erweitert die unmittelbare Nähe zu Forchheim das Angebot um zahlreiche weitere Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten, sodass sowohl der tägliche Bedarf als auch größere Besorgungen bequem gedeckt werden können

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Hausen bietet ihren Einwohnerinnen und Einwohnern ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, das sowohl den Breitensport als auch die aktive Freizeitgestaltung in der Natur umfasst. Das Vereinsleben spielt dabei eine zentrale Rolle und trägt wesentlich zur hohen Lebensqualität sowie zum gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Gemeinde bei. Menschen aller Altersgruppen finden zahlreiche Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen, soziale Kontakte zu pflegen und ihre Freizeit abwechslungsreich zu gestalten

Ein wichtiger Träger des sportlichen Lebens ist die Sportgemeinschaft Hausen 1905 e.V. Der Mehrspartenverein bietet ein breit gefächertes Sportprogramm für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren an. Zum Angebot gehören unter anderem Basketball, Tischtennis, Gymnastik, Kinderturnen, Tanz, verschiedene Ballsportarten sowie Rehabilitationssport in den Bereichen Orthopädie und Neurologie

Durch das vielfältige Kurs- und Trainingsangebot sowie regelmäßige Veranstaltungen leistet der Verein einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsförderung und zum aktiven Gemeindeleben

Auch die DJK Wimmelbach und die Spielvereinigung Hausen bereichern das sportliche Angebot der Gemeinde. Insbesondere der Fußballsport besitzt in Hausen eine lange Tradition. Neben den Herrenmannschaften engagieren sich die Vereine intensiv in der Kinder- und Jugendarbeit und arbeiten dabei teilweise mit benachbarten Gemeinden zusammen. Darüber hinaus stehen Tennis, Tischtennis, Wandern und Wintersport auf dem Vereinsprogramm, sodass Sportinteressierte zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung finden

Neben den Vereinsangeboten verfügt Hausen über verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen. Hierzu zählen Sportplätze, Tennisplätze, eine Mehrzweckhalle sowie weitere Anlagen, die sowohl dem Vereins- als auch dem Freizeitsport dienen. Ergänzt wird das Angebot durch einen Grillplatz, eine Kegelbahn, Möglichkeiten zum Angeln, Reiten und Radfahren sowie ein Fitnessstudio. Auch Schießsport und Schwimmbäder in der näheren Umgebung gehören zum Freizeitangebot der Gemeinde. Diese Vielfalt ermöglicht eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Familien, Kinder und Erwachsene gleichermaßen

Für Natur- und Erholungssuchende bietet die Umgebung von Hausen zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Die Lage zwischen Regnitztal, Fränkischer Schweiz und dem Aischgrund macht die Gemeinde zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge in die abwechslungsreiche Landschaft Oberfrankens. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege führen durch Wälder, Felder und Obstgärten und verbinden Hausen mit den Nachbargemeinden sowie den beliebten Ausflugszielen der Region. Besonders während der Spargel- und Kirschblüte oder im Herbst erfreuen sich diese Routen großer Beliebtheit

Darüber hinaus bereichern zahlreiche Veranstaltungen der örtlichen Vereine das Freizeitangebot. Sportfeste, Kirchweihen, Vereinsjubiläen, Turniere und gemeinsame Feste fördern das gesellschaftliche Miteinander und stärken die Dorfgemeinschaft. Auch die Volkshochschule bietet in Hausen regelmäßig Gesundheits-, Fitness- und Bewegungskurse wie Yoga, Faszien- oder Fitnessprogramme an und ergänzt damit das klassische Vereinsangebot

Durch die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Forchheim erweitert sich das Freizeitangebot zusätzlich erheblich. In wenigen Minuten erreichbar sind unter anderem die Sportinsel Forchheim mit Leichtathletikanlagen, Beachvolleyballfeldern, Skatepark, Calisthenics-Anlagen, Minigolf und weiteren Sportmöglichkeiten sowie das Königsbad Forchheim mit Hallenbad, Freibad und Saunalandschaft. Dadurch profitieren die Einwohner Hausens von einer gelungenen Kombination aus wohnortnahen Sportangeboten und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einer größeren Kreisstadt

Über die Grenzen des Landkreises hinaus ist auch der Freizeitpark Schloss Thurn in Heroldsbach bekannt und beliebtes Ausflugsziel von auswärtigen und der hiesigen Bevölkerung

- Vereinsleben

Insgesamt zeichnet sich Hausen bei Forchheim durch ein sehr lebendiges und vielfältiges Vereinsleben aus. Die Mischung aus Sportvereinen, Kulturgruppen, kirchlichen Gemeinschaften, Feuerwehr und weiteren Organisationen sorgt dafür, dass Einwohnerinnen und Einwohner aller Altersgruppen Möglichkeiten finden, sich einzubringen. Gerade diese aktive Vereinsstruktur macht Hausen zu einer Gemeinde mit starkem Gemeinschaftsgefühl und hoher Lebensqualität

In der Gemeinde Hausen gibt es nach dem offiziellen Vereinsverzeichnis der Gemeinde rund 35 Vereine, Verbände und örtliche Gruppierungen. Die genaue Zahl kann leicht schwanken, da das Verzeichnis auch politische Ortsverbände, Fördervereine und Interessengruppen neben klassischen eingetragenen Vereinen aufführt

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Hausen bei Forchheim liegt in einer landschaftlich reizvollen Region zwischen dem Regnitztal, dem Aischgrund und dem Übergang zur Fränkischen Schweiz. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren, Naturbeobachtungen und Erholung im Grünen. Besonders prägend sind die Flusslandschaften, Wälder, Teiche, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaften, die typisch für das nördliche Franken sind

Ein besonders bedeutender Naherholungsraum ist das Regnitztal südlich von Hausen. Die Auenlandschaft entlang der Regnitz und des Main-Donau-Kanals bietet ruhige Wege für Spaziergänger und Radfahrer. Die weitläufigen Wiesenflächen, Gewässerbereiche und Uferzonen haben nicht nur einen hohen Erholungswert, sondern erfüllen auch wichtige ökologische Funktionen als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten

Der Regionalplan Oberfranken-West hebt das Regnitztal südlich Hausen als Bereich mit besonderer Bedeutung für naturnahe Erholung und Klimafunktionen hervor

Ebenfalls von großer Bedeutung ist der Aischgrund, der sich westlich und nördlich von Hausen erstreckt. Diese Region ist bekannt für ihre historische Teichlandschaft mit zahlreichen Weihern und Feuchtgebieten. Das Gebiet gehört zum europäischen Vogelschutzgebiet „Aischgrund“ beziehungsweise „Aisch-Regnitz-Grund“ und bietet Lebensräume für viele Wasser- und Wiesenvögel. Die Kombination aus Teichen, Wiesen und kleinen Fließgewässern macht den Aischgrund zu einem beliebten Ziel für Radfahrer, Spaziergänger und Naturfreunde

Für Waldliebhaber bietet sich der Bereich rund um die Wälder östlich und südöstlich von Forchheim an. Besonders der Bürgerwald bei Forchheim mit seinen Waldwegen und Weihern ist ein beliebtes Naherholungsgebiet. Die ausgedehnten Waldflächen dienen als Rückzugsraum für Tiere, verbessern das lokale Klima und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Joggen oder für Familienausflüge

Zu den bekannten Naturschutzgebieten im Landkreis Forchheim gehören unter anderem die Auenlandschaft Büg bei Eggolsheim, das Naturschutzgebiet Ehrenbürg, der Langenbachgrund mit Haarweiherkette, der Laubmischwald am Hetzleser Berg sowie das Naturwaldreservat Eibenwald bei Gößweinstein. Diese Gebiete liegen zwar teilweise etwas weiter entfernt von Hausen, sind aber attraktive Ziele für Tagesausflüge und zeigen die große landschaftliche Vielfalt des Landkreises

Ein besonderes Naturthema der Region sind außerdem die fränkischen Sandbiotope. Die sogenannte SandAchse Franken schützt seltene Lebensräume entlang der Flüsse Regnitz, Pegnitz und Rednitz. In diesen trockenen Sandlandschaften finden sich spezialisierte Pflanzen- und Tierarten, die in anderen Landschaften kaum noch vorkommen. Auch im Raum Forchheim gibt es geschützte Sandflächen, die zur biologischen Vielfalt beitragen

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

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

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in der Gemeinde Hausen ist für eine Gemeinde dieser Größe gut aufgestellt. Die Bürgerinnen und Bürger finden wichtige Einrichtungen der hausärztlichen Versorgung, Apotheken, Therapieangebote und weitere Gesundheitsdienstleistungen direkt vor Ort. Für spezialisierte Fachärzte, größere medizinische Einrichtungen und Krankenhausversorgung stehen die nahegelegenen Städte Forchheim und Erlangen zur Verfügung

Ein zentraler Baustein der medizinischen Versorgung ist die hausärztliche Betreuung. Mit der Hausarztpraxis Dr. med. Dominik Tinkl am Pilatus Campus verfügt Hausen über eine moderne allgemeinmedizinische Praxis, die die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung übernimmt. Angeboten werden unter anderem Beratung, Diagnostik, Vorsorgeuntersuchungen und die Behandlung akuter sowie chronischer Erkrankungen. Die Praxis ist barrierearm erreichbar und durch die Lage am Pilatus Campus gut zugänglich

Ergänzend gibt es weitere hausärztliche Angebote in der näheren Umgebung, insbesondere in Forchheim. Dort stehen mehrere Allgemeinmediziner und Facharztpraxen zur Verfügung, sodass auch weiterführende Untersuchungen und spezielle medizinische Betreuung gut erreichbar sind

Ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Gesundheitsversorgung sind die Apotheken. In Hausen gibt es gleich mehrere Anlaufstellen. Die Apotheke am Pilatus Campus befindet sich im Gewerbegebiet am Pilatus Campus und bietet Beratung zu Arzneimitteln, Gesundheitsprodukten und Rezeptversorgung. Ebenfalls im Ort ansässig ist die Liebig-Apotheke Hausen in der Heroldsbacher Straße, die ebenfalls die Versorgung mit Medikamenten und Gesundheitsartikeln sicherstellt

Auch im Bereich Physiotherapie und Rehabilitation verfügt Hausen über Angebote vor Ort. Dazu gehört beispielsweise die Physiotherapie Hausen am Pilatusring sowie die Physiotherapie Anna-Lena Zenk in der Heroldsbacher Straße. Diese Einrichtungen unterstützen Patientinnen und Patienten unter anderem bei Beschwerden des Bewegungsapparates, nach Verletzungen oder im Rahmen von Rehabilitationsmaßnahmen

Nächstgelegenes Krankenhaus ist das Klinikum Forchheim – Fränkische Schweiz (Fachbereiche Allgemeinchirurgie, innere Medizin, Orthopädie und Unfallchirurgie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe bzw. den Fachabteilungen Neurochirurgie, plastische und ästhetische Chirurgie, Anästhesie und Intensivmedizin, Radiologie und Urologie) in ca. 5 km Entfernung

Ebenso zählt die nahe gelegene Stadt Erlangen zu den bedeutendsten Medizinstandorten Deutschlands. Die Stadt verfügt über eine außergewöhnlich leistungsfähige Krankenhauslandschaft, die von der Universitätsmedizin, spezialisierten Fachkliniken und einem leistungsstarken Akutkrankenhaus geprägt wird. Davon profitieren nicht nur die Einwohner Erlangens, sondern auch Patientinnen und Patienten aus ganz Nordbayern sowie aus dem In- und Ausland

Den Mittelpunkt bildet das Universitätsklinikum Erangen. Als Krankenhaus der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg verbindet es Krankenversorgung, Forschung und Lehre auf höchstem Niveau. Mit 25 Kliniken, 17 selbstständigen Abteilungen und acht Instituten deckt das Universitäts-klinikum nahezu das gesamte Spektrum der modernen Medizin ab. Jährlich werden dort mehrere hunderttausend ambulante und stationäre Patientinnen und Patienten behandelt. Modernste Diagnostik, innovative Therapieverfahren und die enge Zusammenarbeit verschiedener Fachdisziplinen ermöglichen eine medizinische Versorgung auch bei besonders komplexen Erkrankungen

Zu den Schwerpunkten des Universitätsklinikums gehören die Herz- und Gefäßmedizin, Onkologie, Neurologie, Neurochirurgie, Augenheilkunde, Kinder- und Jugendmedizin, Frauenheilkunde, Transplantationsmedizin sowie die Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde. Darüber hinaus besitzt das Klinikum zahlreiche zertifizierte Zentren, beispielsweise für Krebsmedizin, Schlaganfallversorgung, seltene Erkrankungen oder Organtransplantationen. Viele Behandlungen werden im Rahmen klinischer Studien durchgeführt, wodurch Patientinnen und Patienten frühzeitig Zugang zu innovativen Therapien erhalten

Ein besonderer Bestandteil der Erlanger Universitätsmedizin sind die sogenannten Kopfkliniken, die verschiedene Fachbereiche wie Neurologie, Neurochirurgie, Psychiatrie, Augenheilkunde sowie Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde räumlich zusammenführen. Diese enge Vernetzung ermöglicht eine schnelle interdisziplinäre Diagnostik und Behandlung komplexer Erkrankungen des Gehirns, der Sinnesorgane und des Nervensystems. Die Erlanger Neurologie gilt insbesondere in der Schlaganfallmedizin als überregional anerkannt

Auch die Krebsmedizin besitzt in Erlangen einen hervorragenden Ruf. Das Comprehensive Cancer Center Erlangen–EMN bündelt die Expertise zahlreicher Fachrichtungen und bietet eine umfassende Versorgung von der Diagnostik über die Operation bis hin zu Strahlen- und medikamentösen Therapien

Neben dem Universitätsklinikum spielt das Malteser Waldkrankenhaus Erlangen eine wichtige Rolle in der regionalen Gesundheitsversorgung

Es ist ein modernes Akutkrankenhaus mit Schwerpunkten unter anderem in der Inneren Medizin, Allgemein- und Viszeralchirurgie, Orthopädie und Unfallchirurgie, Geriatrie sowie Anästhesie und Intensivmedizin. Das Krankenhaus genießt insbesondere in der Altersmedizin und der orthopädischen Versorgung einen guten Ruf und ergänzt das Angebot der Universitätsmedizin sinnvoll

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Krankenhauslandschaft ist das Bezirksklinikum am Europakanal. Das Krankenhaus ist auf Psychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik sowie Neurologie spezialisiert und übernimmt die Versorgung eines großen Teils Mittelfrankens. Neben der Behandlung psychischer Erkrankungen werden dort auch neurologische Krankheitsbilder diagnostiziert und therapiert. Die Klinik arbeitet eng mit dem Universitätsklinikum und weiteren medizinischen Einrichtungen der Region zusammen

Die hohe medizinische Qualität Erlangens wird durch die enge Zusammenarbeit mit der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg sowie zahlreichen Forschungseinrichtungen und Unternehmen aus der Medizintechnik, insbesondere Siemens Healthineers, zusätzlich gestärkt. Dadurch entstehen kontinuierlich neue Diagnose- und Therapieverfahren, die häufig zuerst in Erlangen eingesetzt werden. Diese Verbindung aus Wissenschaft, Forschung und Patientenversorgung macht Erlangen zu einem international anerkannten Zentrum der Universitätsmedizin

- Kirchen/Konfession

Die konfessionelle Prägung der Gemeinde Hausen ist historisch überwiegend römisch-katholisch. Über viele Jahrhunderte gehörte der Ort zum katholisch geprägten Hochstift Bamberg, wodurch das religiöse Leben bis heute stark von der katholischen Tradition beeinflusst wird. Mittelpunkt des kirchlichen Lebens ist die Pfarrkirche St. Wolfgang im Hauptort Hausen. Die Pfarrei gehört zum Erzbistum Bamberg und ist Teil des Seelsorgebereichs Forchheim. Im Ortsteil Wimmelbach bildet die Pfarrkirche St. Laurentius das religiöse Zentrum der katholischen Gemeinde

Neben der katholischen Bevölkerung leben auch evangelische Christinnen und Christen in der Gemeinde. Aufgrund ihres vergleichsweise kleineren Anteils besteht in Hausen keine eigene evangelische Kirche. Die evangelischen Gemeindemitglieder des Hauptortes werden von der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Johannis Forchheim betreut. Regelmäßig – in der Regel am zweiten Sonntag im Monat – finden evangelische Gottesdienste in der katholischen Pfarrkirche St. Wolfgang statt. Dieses Modell zeigt die gute ökumenische Zusammenarbeit zwischen den beiden Konfessionen

Wie in vielen Gemeinden Bayerns hat sich auch in Hausen die religiöse Zusammensetzung in den vergangenen Jahrzehnten verändert. Neben katholischen und evangelischen Christinnen und Christen leben heute Menschen weiterer Religionsgemeinschaften sowie konfessionslose Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde. Für Angehörige anderer Religionsgemeinschaften stehen die entsprechenden Einrichtungen vor allem in den nahegelegenen Städten Forchheim und Erlangen zur Verfügung

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

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

Ebenso sind der Staatshafen Bamberg und der Staatshafen Nürnberg jeweils ca. 35 km von Forchheim entfernt und über die Bundesautobahn 73 gut zu erreichen

Alle wichtigen Verkehrsträger mit schnellen Verbindungen sind somit im Wirtschaftsraum vorhanden. Dies zeigt sich zum Beispiel an der Ansiedlung mehrerer bedeutender Logistikunternehmen vor Ort

Die Wirtschaft im Landkreis Forchheim ist von einer vielfältigen Branchenstruktur gekennzeichnet. Bedeutende Unternehmen, haben sich bereits angesiedelt. Im Raum Forchheim besonders vertreten sind die Branchen Medizintechnik, Logistik, Maschinenbau, Elektrotechnik, Verpackungsindustrie, Süßwarenhersteller, Textilhersteller u.a.m. Ferner fertigen kleinere innovative Unternehmen weltweit einmalige Produkte (sog. „hidden champions“) im Landkreis Forchheim. Über 2.200 Betriebe in Industrie, Einzelhandel und Handwerk sowie zahlreiche Dienstleistungsunternehmen bieten hier ca. 23.500 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Region Forchheim ist auch der Bereich Freizeit und Tourismus. Diese Branche profitiert vor allem von der landschaftlichen Einmaligkeit der nahe gelegenen Fränkischen Schweiz

Der Wirtschaftsraum Forchheim bietet Unternehmen und Menschen ein ideales Umfeld, um Leben und Arbeiten in Einklang zu bringen. Natur- und Kulturangebote sind reichlich vorhanden und laden zur Naherholung ein

Das „Unterland“ mit Regnitz- und Aischgrund sowie das „Oberland“ der Fränkischen Schweiz bieten ideale Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Tourismus. Der Landkreis besitzt zum Beispiel das größte zusammenhängende Süßkirschenanbaugebiet Europas. Und auch kulturell wird einiges geboten. Beispiele hierfür sind die traditionell geschmückten Osterbrunnen und der Fränkische Schweiz Marathon. Über die Grenzen hinaus bekannt ist auch der „Forchheimer Adventskalender“

Die Gemeinde Hausen selbst verfügt über keine großen Industriebetriebe mit mehreren tausend Beschäftigten, wie sie in den benachbarten Städten Forchheim oder Erlangen zu finden sind. Dennoch haben sich in den vergangenen Jahren insbesondere im Gewerbegebiet Pilatus Campus zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Handel, Dienstleistungen, Bau, Gesundheit und Technologie angesiedelt. Zusammen mit den örtlichen Handwerksbetrieben bilden sie das wirtschaftliche Rückgrat der Gemeinde

Zu den bekanntesten Unternehmen mit Sitz in Hausen zählt YT Industries GmbH. Der international tätige Hersteller von Mountainbikes entwickelt und vertreibt hochwertige Fahrräder und Zubehör und beschäftigt am Standort Mitarbeitende in den Bereichen Entwicklung, Vertrieb, Marketing, Kundenservice und Logistik. Das Unternehmen hat sich zu einem der bekanntesten Arbeitgeber der Gemeinde entwickelt

Ein weiterer bedeutender Arbeitgeber ist Amtek. Das Unternehmen ist im produzierenden Gewerbe tätig und gehört zu den größeren gewerblichen Arbeitgebern am Pilatus Campus. Zusammen mit weiteren mittelständischen Betrieben stärkt es den Wirtschaftsstandort Hausen

Ebenfalls am Pilatus Campus ist die Zorn Baukompetenz GmbH ansässig. Das Unternehmen ist auf Planung, Sanierung und Bauprojekte spezialisiert und beschäftigt Architekten, Bauingenieure, Handwerker und kaufmännische Mitarbeitende. Als regional tätiges Bauunternehmen bietet es zudem Ausbildungsplätze und trägt zur Beschäftigung in der Region bei

Neben diesen Unternehmen spielen auch die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe eine wichtige Rolle als Arbeitgeber. Im Pilatus Campus und im Ortsgebiet befinden sich unter anderem Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Apotheken, Arztpraxen sowie zahlreiche kleinere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Sie sichern Arbeitsplätze in den Bereichen Verkauf, Gesundheitswesen, Gastronomie und Verwaltung

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Hausen finden ihren Arbeitsplatz auch bei den großen Arbeitgebern in Forchheim (z.B. bei der Fa. Siemens Healthineers mit mehr als 3.000 Mitarbeitern, dem Klinikum Forchheim – Fränkische Schweiz mit rd. 950 Mitarbeitenden, der Fa. Simon Hegel mit mehreren Hundert Mitarbeitenden, der Fa. Loparex Germany, der Fa. Piasten u.v.m) sowie im nahe gelegenen Erlangen (z.B. bei der Siemens AG mit ca. 25.000 Mitarbeitern, der Friedrich-Alexander-Universität mit ca. 6.500 Mitarbeitern, der Framatome GmbH mit ca. 2.000 Mitarbeitern, der Tintschl AG mit ca. 1.300 Mitarbeitern usw.)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Forchheim liegt im Berichtsmonat Juni 2026 bei rd. 3,20 % und liegt damit leicht unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,00 % und deutlich unter der bundedeutschen Arbeitslosenquote von 6,20 %

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	300 %
b) Grundsteuer B	300 %
c) Gewerbesteuer	380 %

- Zentralitätsstufe

Die Gemeinde Hausen fungiert als Grundzentrum

Im Zentrale-Orte-System des Freistaat Bayern werden Kommunen je nach Versorgungsfunktion als Grund-, Mittel- oder Oberzentrum ausgewiesen. Als Grundzentrum übernimmt Hausen wichtige Versorgungsaufgaben für die eigene Gemeinde und das nähere Umland. Dazu gehören unter anderem Angebote im Bereich Grundschule, Kinderbetreuung, ärztliche Grundversorgung, Nahversorgung (Einzelhandel), Dienstleistungen sowie örtliche Verwaltungsfunktionen

- Kaufkraftkennziffer

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Forchheim beträgt rd. ***106,00***

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

D.h. die Einwohner des Landkreises Bamberg verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 106 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kauf-kraft

- 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 Forchheim beträgt ***88,15***, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 11,85 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- Zentralitätskennziffer

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

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

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

Für den Landkreis Forchheim ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von ***83,16*** (= abfließende Kaufkraft)

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

Örtliche Hauptstraße bzw. Kreisstraße (FO25)

- Zufahrtsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück in der Hauptstraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h

- Straßenausbau

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist voll ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn ist ein befestigter Gehweg vorhanden

Straßenlaternen sind in regelmäßigen Abständen installiert (einseitig entlang der Westseite der Hauptstraße, zudem 1 x in unmittelbarer Nähe des Bewertungsrundstücks)

Zudem ist der rückwärtige Grundstücksbereich über einen einfachen Fuß bzw. Fahrweg (unmittelbar nördlich des Bewertungsrundstücks) erreichbar (Befestigung z.T. graues Beton-S-Pflaster, z.T. Mineralbeton)

Mittlere Fahrbahnbreite (inklusive Gehweg) im Bereich des Bewertungsgrundstücks rd. 9,00 Meter (Hauptstraße) bzw. ca. 3,00 m im Mittel (nördlicher Fahrweg)

- Öffentliche Stellflächen	Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss insgesamt als schwierig eingestuft werden. Entlang der Westseite der Hauptstraße besteht eingeschränktes Halteverbot, entlang der Ostseite der Hauptstraße besteht absolutes Halteverbot Einige öffentliche Stellflächen sind jedoch im weiteren südlichen Verlauf der Hauptstraße (im Bereich der Überführung über den Hirtenbach sowie im Einmündungsbereich zur Dr.-Kupfer-Straße) vorhanden (ca. 100 m Entfernung) Die dort vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung. Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als hoch eingestuft werden
- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Gas - Telefon - Fernseh-Erdkabel - Kabel-Internet (z.B. Vodafone GigaZuhause Kabel 1000 mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 75 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

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

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)
- Straßenfrontlänge	Die Straßenfrontlänge zur Hauptstraße beträgt rd. 30,50 m
- Grundstücksbreite	Die mittlere Grundstücksbreite (von Süden nach Norden) beträgt ca. 10,00 m
- Grundstückstiefe	Die mittlere Grundstückstiefe (von Osten nach Westen) beträgt ca. 32,00 Meter
- Grundstückstopographie	Leicht nach Osten fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Westen nach Osten rd. 1,00 m)
- Baugrund/Bodenklasse	Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Hirtenbach) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin jedoch nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück knapp außerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes bzw. knapp außerhalb einer hundertjährigen Hochwasserkulisse (sog. HQ_{100}) sowie knapp außerhalb einer extremen Hochwasserkulisse (sog. HQ_{extrem})

In der Regel ist diese Flächen demnach nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt

- Altlasten

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Forchheim wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Forchheim, ist das Flurstück 77 der Gemarkung Hausen, im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Die Kriegsschäden in Hausen bei Forchheim waren im Vergleich zu vielen anderen deutschen Orten im II. Weltkrieg relativ gering. Der Ort war kein direktes Hauptziel alliierter Luftangriffe, da sich die wichtigsten Angriffsziele der Region auf die Industrie- und Verkehrsknotenpunkte Nürnberg**,** Erlangen und insbesondere auf den Bahnhof Forchheim konzentrierten

Dennoch war Hausen durch seine Lage im Umfeld wichtiger Verkehrswege und wegen der Kämpfe in den letzten Kriegstagen von den Auswirkungen des Krieges betroffen

Während des Krieges kam es in der Umgebung immer wieder zu Fliegeralarm und Überflügen alliierter Bomberverbände. Die Stadt Forchheim wurde insbesondere wegen ihrer Bahnverbindungen angegriffen; dabei entstanden Schäden an Bahnanlagen und einzelnen Gebäuden. Da Hausen nur wenige Kilometer entfernt liegt, waren die Ereignisse auch dort spürbar. Direkte großflächige Bombenschäden wie in Nürnberg sind für Hausen jedoch nicht dokumentiert

Insgesamt sind Kriegsaltlasten (Blindgänger, Munitionsreste u.ä.) auf dem Gebiet des Bewertungsgrundstücks demnach nicht auszuschließen, allerdings ist davon auszugehen, dass solche ggf. spätestens nach Kriegsende ordnungsgemäß beseitigt wurden

Die Wertermittlung geht demnach auch hier von völlig ungestörten Bodenverhältnissen aus

- *Oberflächenbeschaffenheit*

Soweit ersichtlich sind ca. 45 % des Gesamtgrundstückes mittels des aufstehenden Baukörpers 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 Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Grundstück Fl. Nr. 77 der Gemarkung Hausen kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

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

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

- *Bodendenkmal*

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

- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren	Lt. Angabe der Gemeinde Hausen 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. Aussage der Gemeinde Hausen wurde in der Vergangenheit (25.10.2025) ein Beitrag für die Verbesserung der gemeindlichen Entwässerungsanlage erhoben bzw. veranlagt. Die zweite Rate zu diesem Verbesserungsbeitrag war im Juni 2026 zur Zahlung fällig, wurde aber vom Beitragsschuldner bisher nicht ausgeglichen. Die genau Höhe des Beitrages ist jedoch nicht bekannt Ansonsten ist lt. Angabe der Gemeinde Hausen die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen Bezüglich Erschließungsbeiträge ist das Bewertungsgrundstück als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten zu bewerten Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde -soweit von außen bzw. ohne Innenbesichtigung möglich- stichpunktartig überprüft Nach Rücksprache mit der Gemeinde Hausen u. nach Einsicht der Bauakte erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen weitestgehend gewährleistet bzw. entsprechen die Darstellungen in den Eingabeplänen vermutlich größtenteils den tatsächlich vorgefundenen Verhältnissen. Lediglich das Dachgeschoss erscheint ausgebaut, ohne dass hierfür eine bauordnungsrechtliche Erlaubnis erteilt wurde. Grundsätzlich erscheint dieser Ausbau jedoch genehmigungsfähig Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemeinde Hausen noch dem Landratsamt Forchheim bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Plänen mit der Wirklichkeit, kann dennoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Gemeinde Hausen unter den Genehmigungsnummern 74/57, 1268/66 und 99/1048 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Forchheim von Juni 1957, 03.04.1967 und 25.10.1999) geführt

- *Stand der Bauleitplanung*

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

- *Festsetzungen des Bebauungsplanes*

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

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

- *Bezeichnung des Bebauungsplanes*

Bebauungsplan der Gemeinde Hausen im Landkreis Forchheim „Ortsmitte“ vom 22.03.1995

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen u. der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben

Auf die Belange der land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3 Sonstige Wohngebäude
4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6 Sonstige Gewerbebetriebe
7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
8 Gartenbaubetriebe
9 Tankstellen

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden (= Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind)

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GRZ 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplanschreibt hier keine Obergrenze vor. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ergibt sich jedoch indirekt aus den weiteren Festsetzungen (z.B. der zulässigen Geschossigkeit = II + D)

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

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

- Tatsächliche Grundflächenzahl

BGF EG	(sh. Anlage)	= 134,38
zusammen		***= 134,38***

Berechnung GRZ: 134,38 m² : 335 m² = 0,401 m²
GRZ tatsächlich: ~ 0,40 ***(max. zul. 0,60)***

- Tatsächliche Geschossflächenzahl	BGF EG	(sh. Anlage)	= 134,38
	BGF OG	(sh. Anlage)	= 134,38
	BGF DG	(96,10 x 0,75)	= 72,08
	zusammen		***= 340,84***

Berechnung GFZ: 340,84 m² : 335 m² = 1,017
GFZ tatsächlich: ~ 1,02 (max. zul. 1,20)

- Anmerkung

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

- Erforderliche Stellplätze

Auf dem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze bei einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar

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

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

Teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit vermutlich großteils ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

- Grundrissgestaltung

1) Wohnhaus

Kellergeschoss	Nicht feststellbar, vermutlich u.a. Sitz der Heizzentrale
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: straßenseitig Doppelgarage sowie Schlafzimmer und Treppenraum zum Keller- und Obergeschoss, rückwärtig Waschküche, Arbeitszimmer sowie WC
Obergeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: straßenseitig zwei Kinderzimmer (ein Kinderzimmer als Durchgangszimmer konzipiert) Wohn- u. Esszimmer sowie Treppenzugang zum EG u. DG sowie Garderobe, rückwärtig Küche, Bad, WC und Abstellraum
Dachgeschoss	Nicht feststellbar, vermutlich straßenseitiger Dachraum vollständig ausgebaut

- Deckennutzlasten

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

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

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

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung	Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen bzw. der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz der Gemeinde Hausen durchgeführt Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)
- Wohnfläche (WFL)	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFlV 2004) ermittelt *<u>WFL demnach:</u>* **rd. 223 m²**
- Nutzfläche (NFL)	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 zählen *<u>NFL demnach:</u>* **rd. 44 m² (Garage EG)** **rd. 30 m² (Kellergeschoss)**
- Brutto-Grundfläche (BGF)	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert *<u>BGF demnach:</u>* **rd. 451 m²**
- Brutto-Rauminhalt (BRI)	Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005 *<u>BRI demnach:</u>* **rd. 1 192 m³**

- Funktions- u. Nutzungs-kennzahlen	*BGF/BRI :*	451 m²	: 1192 m³	=	0,38	(normal)
	WFL/BRI :	223 m²	: 1192 m³	=	0,19	(normal)
	WFL/BGF:	223 m²	: 451 m²	=	0,49	(normal)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

Die Gebäude sind zwar teilweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet allerdings weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

Nicht feststellbar, Grundsubstanz vermutlich um 1920, Um- bzw. Einbau eines Ladens ca. 1957, Einbau einer Öl-Zentralheizung ca. 1967, Umbau zu reinem Wohnhaus mit Garage ca. 1999

- Sanierung/Modernisierung

Umfängliche Modernisierung (Fenster, Dach usw.) ca. 1999 bis 2000, Fassadenanstrich geschätzt zwischen 2023 und 2025, ansonsten nicht feststellbar

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 16.07.2026

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

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

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht garantiert werden

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung ***Wohnhaus mit Garage***

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte

- Außenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Bruchstein-Mauerwerk bzw. Stampfbeton-Massivwände (eventuell gegen Erdreich betoniert), Geschoss-Umfassungswände vermutlich Vollziegel-Mauerwerk

- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich wie außen, eventuell teilweise auch leichte Trennwände
- Decken	
Konstruktion	Nicht feststellbar, über Kellergeschoss vermutlich Beton-Massivdecke (eventuell sog. Schienendecke bzw. preußisches Kappengewölbe), über Erd- u. Obergeschoss vermutlich Holz-Balkendecke
Aufbau	Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Zement-Verbundestrich, ansonsten vermutlich Holz-Dielen, Span-Verlegeplatten o.ä.
Untersichten	Nicht feststellbar
- Dach	
Konstruktion	Soweit erkennbar, Holz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendachstuhl mit Unterdach)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar (eventuell Mineralwolle zwischen Sparren)
Eindeckung	Ton-Ziegel (Biberschwanz-Doppeldeckung)
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech
Sonstiges	Straßenseitig Schneefangeinrichtung
- Treppen	Nicht feststellbar
- Wandbehandlung	
außen	Mineralische Putzflächen mit Farbanstrich
innen	Nicht feststellbar
- Fenster	Soweit erkennbar Kunststoff- Isolierglas Sprossenfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, Dachgeschoss vermutlich Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefenster (Schwingflügel)
- Sonnenschutz	Größtenteils mechanische Kunststoff-Rollläden
- Türen	
Eingangstüren	Straßenseitiger Haupteingang Kunststoff-Füllungstür mit Licht- bzw. Drahtglasausschnitten, vor Garage lackiertes Stahlblech-Sektionaltor (eventl. elektrisch)
Innentüren	Nicht feststellbar
- Fußböden	Nicht feststellbar
- Heizung	
Zentrale	Nicht feststellbar (vermutlich Öl-Zentralheizung)
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar, lt. Baugesuch 3 x 1500 Liter Kunststofftanks
Heizkörper	Nicht feststellbar
Sekundärheizung	Nicht feststellbar
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar

Heizleitungen	Nicht feststellbar
Abwasser	Nicht feststellbar
- Sanitär	
Kellergeschoss	Nicht feststellbar
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Waschküche sowie WC (WC, Handwaschbecken)
Obergeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Bad (Wanne, Dusche, WC, Waschtisch), WC (WC, Handwaschbecken) sowie Küche
Dachgeschoss	Nicht feststellbar
- Elektro	Nicht feststellbar, vermutlich funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend
- Zubehör	Aufdach-Photovltaikanlage (ca. 25 x Full-Black Solarpaneele zu geschätzten 440 Wp je Modul, Gesamtleistung mithin rd. 11 kWp, Montagezeitraum geschätzt 2023)
- Besondere Bauteile	Von außen keine feststellbar
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, bestenfalls jedoch DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 3. Heizungsanlagenverordnung von 1989 entsprechend Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich) Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)
- Schallschutz	Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, insbesondere im Hinblick auf Trittschalldämmung -bauartbeding- eher einfacher Standard Im Übrigen vermutlich DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
- Brandschutz	Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar Vermutlich jedoch DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

	Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern nicht möglich
- Nebengebäude	***Schuppen***
Kurz-Baubeschreibung	Mehrere rel. einfache Holz-Schuppen bzw. Überdachungen, Konstruktion Holz, Dachhaut Trapezblech u.ä.
- Außenanlagen	Rückwärtiger Grundstücksbereich z.T. Beton-Rechteckpflaster, z.T. Beton-Pflaster mit Rasenfugen, ansonsten eher ungepflegte Grundstücksfläche
- Belichtung u. Belüftung	Durchaus günstige Belichtungsverhältnisse, von Südseite angesehen, allseitig belichteter Baukörper (Nordgiebel Hauptbau ebenfalls nicht natürlich belichtet
- Architektonische Baugestaltung	Insgesamt nicht unangenehmer Baukörper ohne architektonische Besonderheiten

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition	Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels. Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden
- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden	- Leichte Putzmängel im Sockelbereich
- Tierischer Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Pflanzlicher Schädlingsbefall	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe	Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- Bauunterhalt	Abgesehen von Außenanlagen, nicht gänzlich ungepflegt wirkender Baukörper in vermutlich altersgemäßem Normalzustand, letzte umfängliche Sanierungs- Modernisierungsmaßnahmen vermutlich Ende der 1990er Anfang der 2000er Jahre ausgeführt

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit vermutlich großteils ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach). Zudem ist im Erdgeschoss eine Garage (lt. Planunterlagen für zwei PKW-Garagen geeignet) integriert

Das vermutlich um 1920 erbaute Gebäude wurde zuletzt ca. Ende der 1990er Jahre rel. umfänglich saniert bzw. modernisiert und zum reinen Einfamilienwohnhaus mit Garage umgebaut (frühere Nutzung vermutlich Lebensmittelladen im Erdgeschoss mit darüber befindlicher Wohnung)

Insgesamt nicht gänzlich ungepflegt wirkendes Gebäude, in vermutlich altersgemäßem Normalzustand. Da eine Innenbesichtigung jedoch nicht ermöglich wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand sowie zum Ausstattungsstandard nicht möglich

Lage innerhalb des alten Ortskerns von Hausen bei Forcheim, unmittelbar an zeitweise rel. stark befahrener Kreisstraße. Ort mit guten infrastrukturellen Einrichtungen und Nähe zur Stadt Forchheim sowie zur Metropolregion Nürnberg, der Stadt Erlangen, Bamberg und der Tourismusregion Fränkische Schweiz sowie guter Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 73

Anwesen vom Grundstücksmiteigentümer vermutlich selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse sind nicht bekannt

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle 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 abgeleitete werden, ist dies gesondert zu begründen

Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit im Erdgeschoss integrierter Garage u. diversen untergeordneten Nebengebäuden

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- 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 des Landkreises Forchheim (Stand 01.01.2026) nennt für die Gemarkung Hausen bzw. die Bodenrichtwertzone 1340111 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 445.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen bei offener Bauweise

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

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

Nach persönlicher Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Landkreise Forchheim, ist der oben genannte Richtwert mit einem Abschlag von 20 % anwendbar (gemischte Baufläche bzw. Grundstücke innerhalb des Altortes). Bodenrichtwert mithin rd. 356.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche

Eine weitergehende Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwertindizes ist nicht erforderlich, bzw. wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2026 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Forchheim beim Landratsamt Forchheim mit 356.- €/m² für die Gemarkung Hausen (Richtwertzone 1340111/Altort bzw. gemischte Baufläche) ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 77 (zum 16.07.2026) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	445.- €/m² (ebf.*)
-		
Abschlag wegen Lage im Altort/an Kreisstraße (20 %)	:	89.- €/m²
=		
Angepasster Bodenrichtwert	:	356.- €/m² (ebf*)
x		x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	335 m²
=		=
Bodenwert (ebf*)	***:***	***119 260.- €***

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 77 *(zum 16.07.2026)*	***: 119 260.- € (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*
77	- Wohnhaus mit Garage	451 m²	34 u. 57

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*	*Normalherstellungs-kosten €/m²*
77	- Wohnhaus m. Garage	~ 64 % aus 1.11 ~ 36 % aus 1.31	mittel mittel	64 % x 655.- = 419.- 36 % x 685.- = 247- } 666.-
		~ 83 % aus 1.11 u. 1.31 ~ 17 % 28.1 – 29 (Anhang)	mittel ----------	83 % x 666.- = 553.- 17 % x 300.- = 51.- } **604.-**

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*
77	-Wohnhaus m. Garage	16 %	16 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 3.700) Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut)	1,05 – 1,10 0,91 – 1,05 0,90 – 1,10	gewählt gewählt gewählt	1,07 0,92 1,05
Gesamtkorrekturfaktor			***1,03***

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Juli 2026) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand Februar 2026) ist dort mit 225,00 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 125,00 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach 225,00 : 100 = 2,250

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	***2,250***

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

- Wohnhaus m. Garage (Massivbau) : 80 bis 100 Jahre (gewählt 90 Jahre)

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

- Wohnhaus m. Garage (Massivbau) : 90 Jahre – 101 Jahre* = RND: - 11 Jahre

) Ursprungsbaujahr mit 1925 angenommen

Rein mathematisch ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 11 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als vollkommen ungeeignet, da das Gebäude bereits umfänglich saniert/modernisiert wurde bzw. noch nutzbar ist Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

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

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der bereits durchgeführten Umbauten, des nicht ungepflegten Objektzustandes sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen (mit Schwerpunkt um die Jahrtausendwende) und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **45 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche RND *(bei GND 90 Jahren) :*	***45 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 Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Alter tat.*	*Alter fikt.*	*GND tat.*	*GND fikt.*	*Divisor linear*
77	-Wohnhaus m. Garage	101	45	----------	90	50,00 %

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden augenscheinlich gering bzw. durch die angewendeten Berechnungsparameter (z.B. der gewählten wirtschaftlichen Rest- u. Gesamtnutzungsdauer) ausreichend berücksichtigt, lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung), halte ich einen pauschalen Abschlag von 25.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel u. Bauschäden:	***25 000.-***

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

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

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: -Wohnhaus mit Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	*(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 42)*	*m²*	*451 m²*
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	*(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 42)*	*€*	*604.-*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		*€*	*272 404.-*
x			
Korrekturfaktor	*(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 43)*		*1,03*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		*€*	*280 576.-*
+			
Baunebenkosten (16 % aus 280 576.-)	*(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 43)*	*€*	*44 892.-*
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		*€*	*325 468.-*
x			
Baupreisindex	*(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 43)*		*2,250*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		*€*	*732 303.-*
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	*(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 45)*	*€*	*25 000.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		*€*	*707 303.-*
-			
Wertminderung wegen Alters (50,00 % aus 707 303.-)	*(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 44)*	*€*	*353 652.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		***€***	***353 651.-***

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 353 651.- : 1 192 m² = 297.-

Wert der Außenanlagen *(Zeitwert zum Stichtag)*

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 000.-	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	3 000.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	1 500.-	*entspricht rd. 1,84 % des*
- Stützwände/Einfassungen	€	---------	*Gebäude-Sachwertes*
- Einfriedungen/Freitreppen	€	---------	
- Sonstiges	€	---------	
zusammen		→	€ 6 500.-

Wert des Zubehörs		€	sh. ges. Berechnung
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 45 Pkt. 7.3.11		€	----------
Wert der sonstigen Anlagen		€	----------

Zusammenstellung S a c h w e r t :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 42)			€ 119 260.-
Wert der baulichen Anlagen:			
rechnerischer ***Gebäudesachwert***			
- Wohnhaus m. Garage (sh. Seite 47 Pkt. 7.4.1)	€	353 651.-	
- Schuppen (pauschal geschätzt)	€	1 000.-	
Wert der ***Außenanlagen*** (sh. Seite 40)	€	6 500.-	
Wert der ***besonders zu veranschlagenden Bauteile*** (sh. oben)	€	----------	
Wert des ***Zubehörs*** (sh. oben)	€	----------	
Wert der baulichen Anlage zusammen			€ 361 151.-
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes			**€ 480 411.-**

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag	***€***	***480 000.-***

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 42 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 77 *(zum 16.07.2026):*	***119 260.- (ebf.)***

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 (WoFlV 2004) sowie die Berechnung der Nutzfläche in Anlehnung an DIN 277/2005

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen wird vermutlich vom Grundstückseigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse sind nicht bekannt

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

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

Eigenen regelmäßigen Marktbeobachtungen sowie Informationen diverser als kompetent eingestufter Stellen zufolge liegen die derzeitigen Nettomieten für Wohnraum u.a. im näheren Umfeld des Schätzobjektes überwiegend zwischen ca. 9,00 EUR/m² und ca. 11,00 EUR/m², in Einzelfällen auch etwas darüber

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

Das Anwesen befindet sich in einer als Wohnstandort durchaus beliebten Gemeinde mit der Nähe zur Metropolregion Nürnberg

Hinweise auf signifikant zu Lasten der Wohnqualität gehende Umgebungseinflüsse (Nachbarumfeld) liegen nicht vor (abgesehen vom zeitweise rel. hohen Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße)

Das Grundstück ist rel. gering dimensioniert, nach Westen orientiert und allem Anschein nach ausreichend besonnt

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

Ein- u. Zweifamilienhäuser zur Miete bilden von jeher das kleinste Segment des gesamten Wohnraummarktes und sind insoweit bei Mietinteressenten außerordentlich beliebt

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

Den obigen Aspekten steht neben einer kleinen Zahl optischer Beeinträchtigungen eine vermutlich bislang nur begrenzt überarbeitete Bebauung gegenüber

Deutlich wird dies überwiegend am Fehlen wichtiger Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes (infolge seit Jahren reger Sanierungstätigkeit landauf landab mittlerweile schon fast als Standard anzusehen)

In der Gesamtschau wird die Vermietbarkeit selbstverständlich als möglich jedoch nicht ganz unproblematisch eingestuft

Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen sowie nach Abwägung weiterer relevanter Einflussfaktoren erscheint für das Wohnhaus eine Nettomiete von 9,00 €/m² Wohnfläche realistisch

Für die Garagenstellplätze sollten pauschal 50.- € je Stellplatz und Monat realisierbar sein (rel. hoher Parkdruck in der Umgebung)

Für die Keller- und Gartenflächen sowie das Nebengebäude/Schuppen sind keine separaten Mieten erzielbar

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
- Wohnhaus	223 m²	9,00	2 007,00	24 084,00
- Garagenstellplatz 1	----------	pauschal	50,00	600,00
- Garagenstellplatz 2	----------	pauschal	50,00	600,00
Summe (R o h e r t r a g)			***2 107,00***	***25 284,00***
Rohertrag gerundet				***25 284,00***

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:

- A b s c h r e i b u n g

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)

- V e r w a l t u n g s k o s t e n

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

- I n s t a n d h a l t u n g s k o s t e n

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

- M i e t a u s f a l l w a g n i s
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 359.- € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **1,79 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	***2 % 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 18 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € 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 106,01 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **15,21 %**

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. 506.- € 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:	***(2 % + 17 % + 3 %) = 22 %***

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am oberen Wertniveau für angemessen (u.a. wegen der eher uninteressanten Wohnlage)

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	***3,50 %***

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 44 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	***45 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 45 J. RND u. 3,50 % LZ:	***22,50***

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 53 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	***25 000.-***

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: -Wohnhaus mit Garage

Mietertrag/Jahresrohertrag	*sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 50)*	€		*25 284.-*
-				
Bewirtschaftungskosten				
(22 % aus 25 284.-)	*sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 52)*	€	-	*5 562.-*
=				
Jahresreinertrag	*sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 52)*	€	=	*19 722.-*
-				
Verzinsung des Bodenwertes				
(3,50 % aus 119 260.-)	*sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9*	€	-	*4 174.-*
=				
Barwert des Jahresreinertrages	*sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 53)*	€	=	*15 548.-*
x				
Rentenbarwertfaktor	*sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 53)*		*x*	*22,50*
=				
Gebäudeertragswert		€	=	*349 830.-*
-				
Mängel u. Schäden	*sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 53)*	€	-	*25 000.-*
+				
Bodenwert	*sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 42)*	€	+	*119 260.-*
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	*444 090.-*
Ertragswert (gerundet)		**€**		***444 000.-***

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:	
(444 000.- : 223 m²)	*1 991.-*
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von	
(444 000.- : 25 284.-)	*17,56*

7.7 Sachwert Photovoltaikanlage

Kosten je kWp kristalline Solarmodule inklusive Aufständerung, Anschlusskosten und Inbetriebnahme : ~ 1.350.- €/kWp (netto)
Lebensdauer kristalline Solarzellen: 25 bis 30 Jahre
Alter der Anlage: 3 Jahre (geschätzt)
Abschreibung bei einem Alter von 3 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 27 Jahren: 11,11 %

Größe der Anlage: 11 kWp (geschätzt)/25 Module zu 440 Wp

Sachwert: 11 kWp x 1.350.- € = 14 850.- € - 11,11 % = 13.200.- €/**rd. 13.000.- €**

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: *(sh. Seite 48)*	***: 480 000.- €***
Rechnerischer Ertragswert: *(sh. Seite 54)*	***: 444 000.- €***
Rechnerischer Sachwert PV-Anlage: *(sh. Seite 54)*	***: 13 000.- €***

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 47 bis 48 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 40 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

8.4 Marktanpassung

Auf Grund der nicht unerheblichen Diskrepanz zwischen rechnerischem Sachwert und rechnerischem Ertragswert, sowie der zahlreichen Unwägbarkeiten die eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung birgt, halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungsabschlag von 35.000.- € (das entspricht rd. 7 %) für erforderlich

Verkehrswert demnach: 480.000.- € - 35.000.- = 445.000.- €/**rd. 445.000.- €**

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ***(16.07.2026)*** *ermittle ich:*

einen Verkehrswert von: Hausen, Fl. Nr. 77 : 445.000.- €*

in Worten: vierhundertfünfundvierzigtausend 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

Oberaurach, 27.07.2026

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

****) ohne Wert der PV-Anlage (Wert der PV-Anlage sh. Seite 54 Pkt. 7.7 und Seite 55 Pkt. 8.2)***

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFlV 2004)

Einheit: - Wohnhaus mit Garage (Wohnräume EG, OG u. DG)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	**Grundfläche** nach § 3 WoFlV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) m x m	**Abzugsfläche** nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFlV m x m	**Ermittelte Grundfläche** Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m²
Erdgeschoss:			
Flur	7,79 x 1,06		8,26
WC	0,95 x 2,70		2,57
Arbeitszimmer	4,48 x 2,70		12,10
Waschküche	5,55 x 2,10		11,66
Schlafzimmer	5,67 x 4,48		25,40
Obergeschoss:			
Flur	5,735 x 1,06		6,08
	+ 3,75 x 3,05	2,00 x 2,00	7,44
Abstellraum	2,66 x 2,10		5,59
Bad	2,75 x 2,10		5,78
WC	0,95 x 2,70		2,57
Küche	4,43 x 2,70		11,96
Kinderzimmer 1	4,18 x 3,05		12,75
Wohnzimmer	4,18 x 7,57		31,64
Kinderzimmer 2	3,75 x 2,50		9,38
Esszimmer	1,75 x 2,53		4,43
	+ 3,20 x 3,75		12,00
Dachgeschoss:			
1 – 2 m	4,37 x 0,95 x ½	5%	1,98
	+ 10,74 x 0,95 x ½	5 %	4,85
> 2 m	10,74 x 4,15	5 %	42,34
	+ 1,95 x 5,75	5 %	10,65
Grundflächensumme bei Fertigmaß			
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			***229,42***
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			*6,88*
Anrechenbare Wohnfläche			***222,54***
Wohnfläche g e r u n d e t			***223,00***

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

Gebäude: - Wohnhaus mit Garage (Garage EG)						
Raumbezeichnung	**m x m**	**Nutzfläche HNF** m²	**Nutzfläche NNF** m²	**VF** m²	**TF** m²
Garage	7,12 x 5,70		40,58		
	+ 2,00 x 1,65		3,30		
Summe			**43,88**		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)		***43,88 m²/rd. 44,00 m²***			

Gebäude: - Wohnhaus mit Garage (Kellergeschoss)						
Raumbezeichnung	m x m	Nutzfläche HNF m²	Nutzfläche NNF m²	VF m²	TF m²
Keller	10,74 x 3,50		37,59		
Summe			**37,59**		
abzügl. 20 % für Wände, Treppe usw.			**7,52**		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)			***30,07 m²/rd. 30,00 m²***		

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

Gebäude: - Wohnhaus mit Garage							
Gebäudeteil	m x m	Grundrissebene KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Kellergeschoss	11,24 x 4,30	48,33				
Erdgeschoss	11,24 x 8,55		96,10			
	+ 6,60 x 5,80		38,28			
Obergeschoss	11,24 x 8,55			96,10		
	+ 6,60 x 5,80			38,28		
Dachgeschoss	11,24 x 8,55					96,10
	+ 6,60 x 5,80					38,28
Summe		**48,33**	**134,38**	**134,38**		**134,28**
Brutto-Grundfläche (insgesamt)			***451,47 m²/rd. 451,00 m²***			

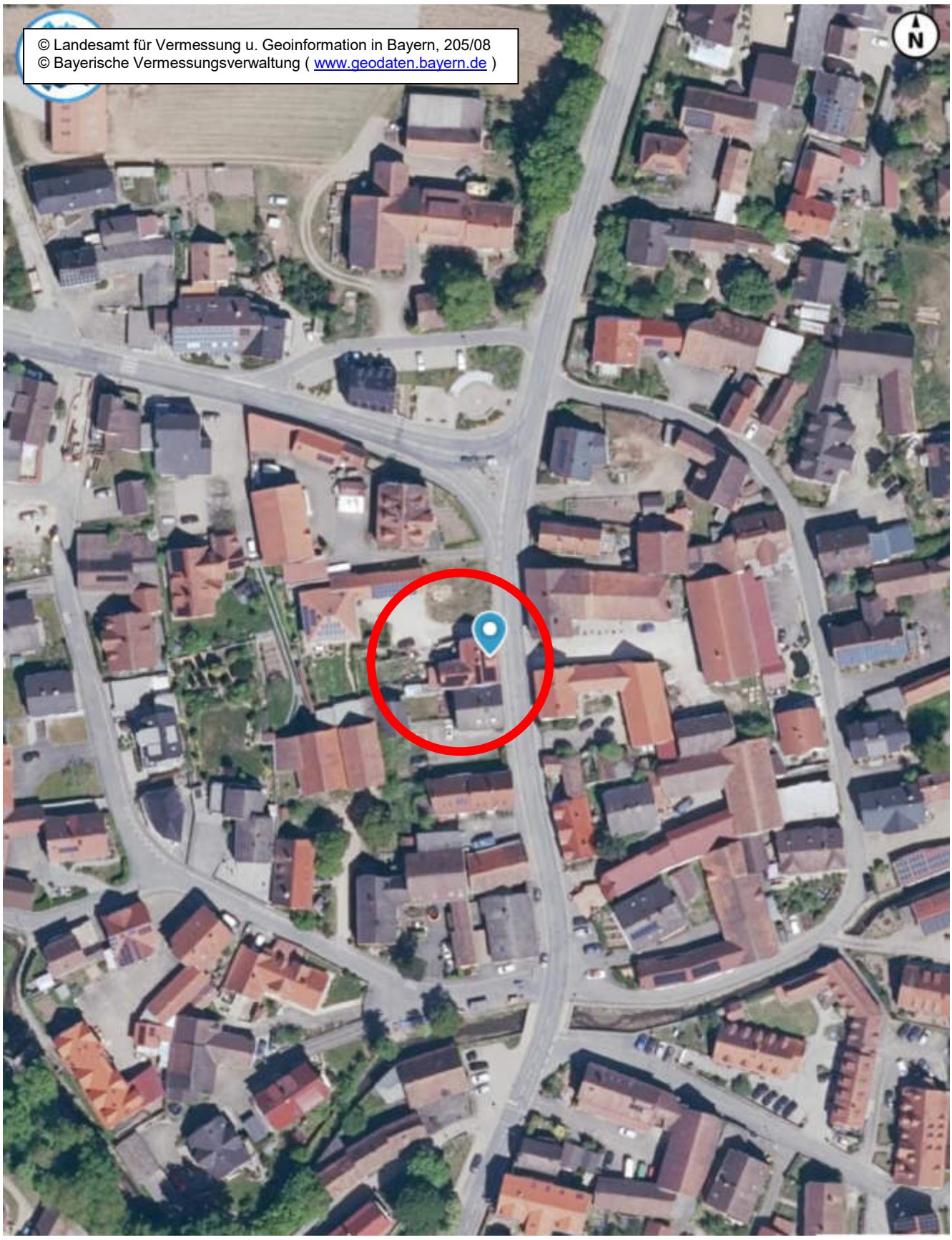
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

Gebäude: - Wohnhaus mit Garage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Kellergeschoss	48,33	x	2,25	108,74
Erdgeschoss	134,38	x	3,00	403,14
Obergeschoss	134,38	x	2,75	369,55
Dachgeschoss	96,10	x	4,70 x ½	225,84
	+ 38,28	x	3,70 x ½	70,82
	+ 6,60 x 3,30 x 3,70 x ½ x 1/3			13,43
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				**1 191,52**
Brutto-Rauminhalt gerundet				**1 192,00**

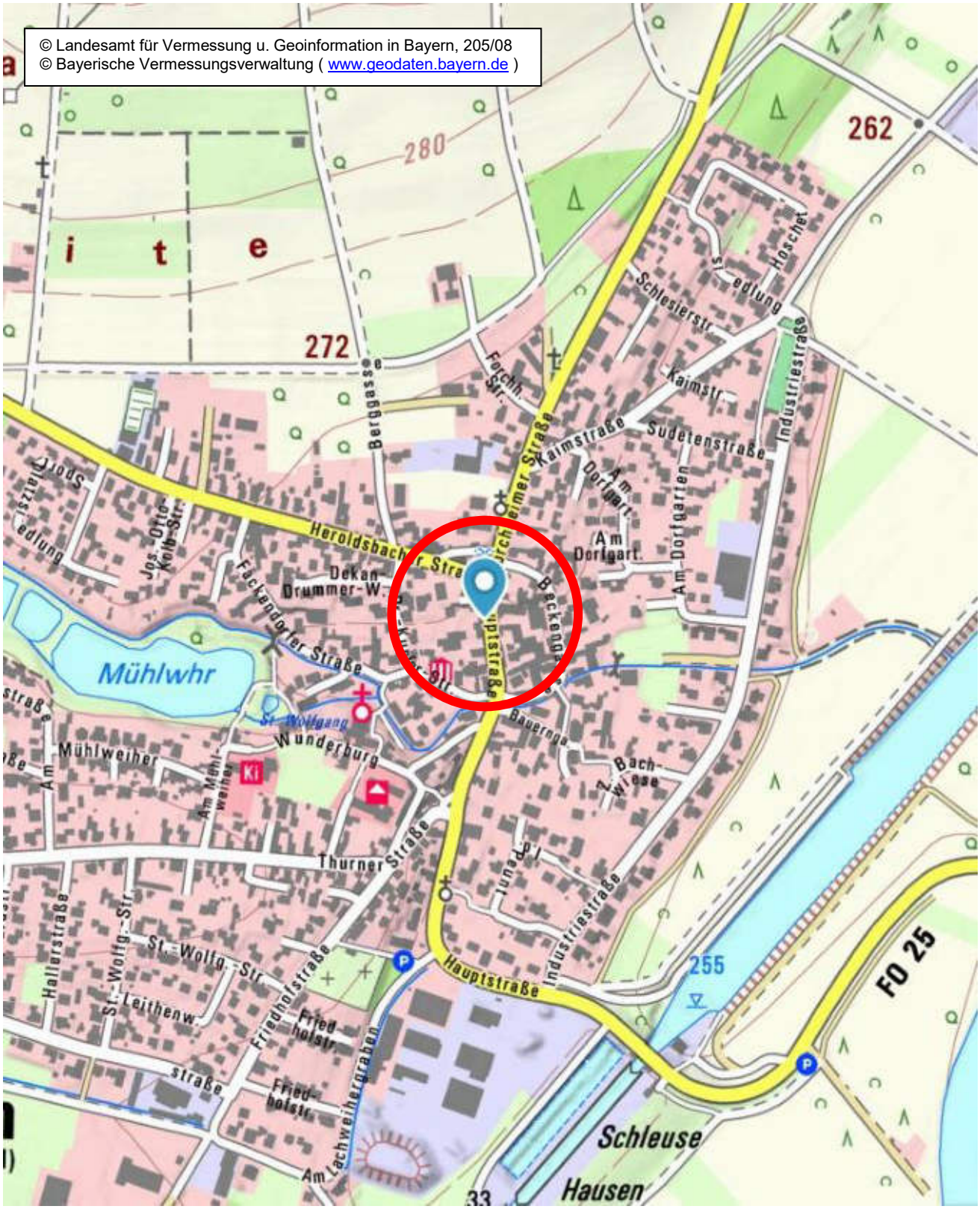
9.5 Straßenkarte



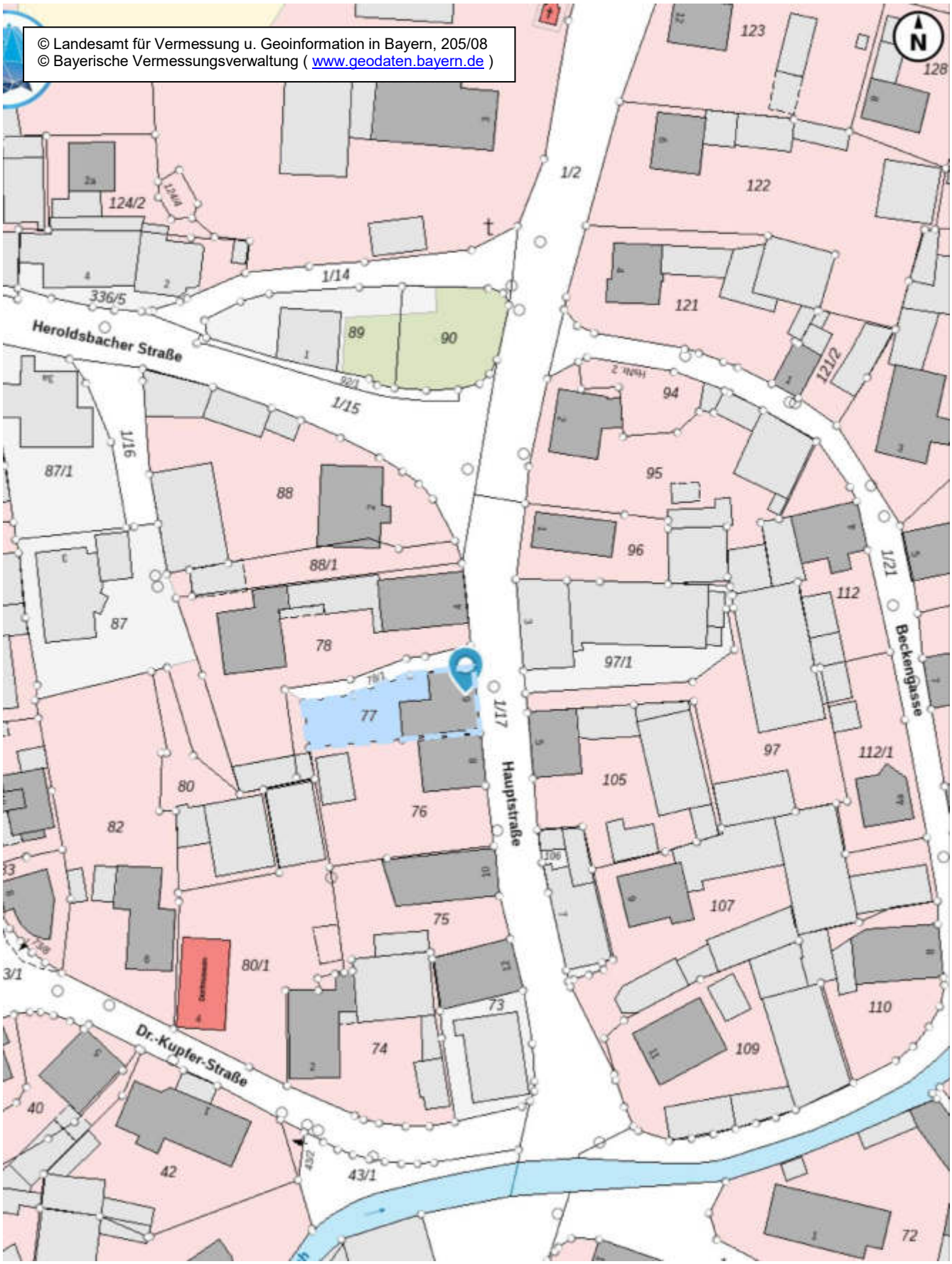
9.6 Luftbild


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

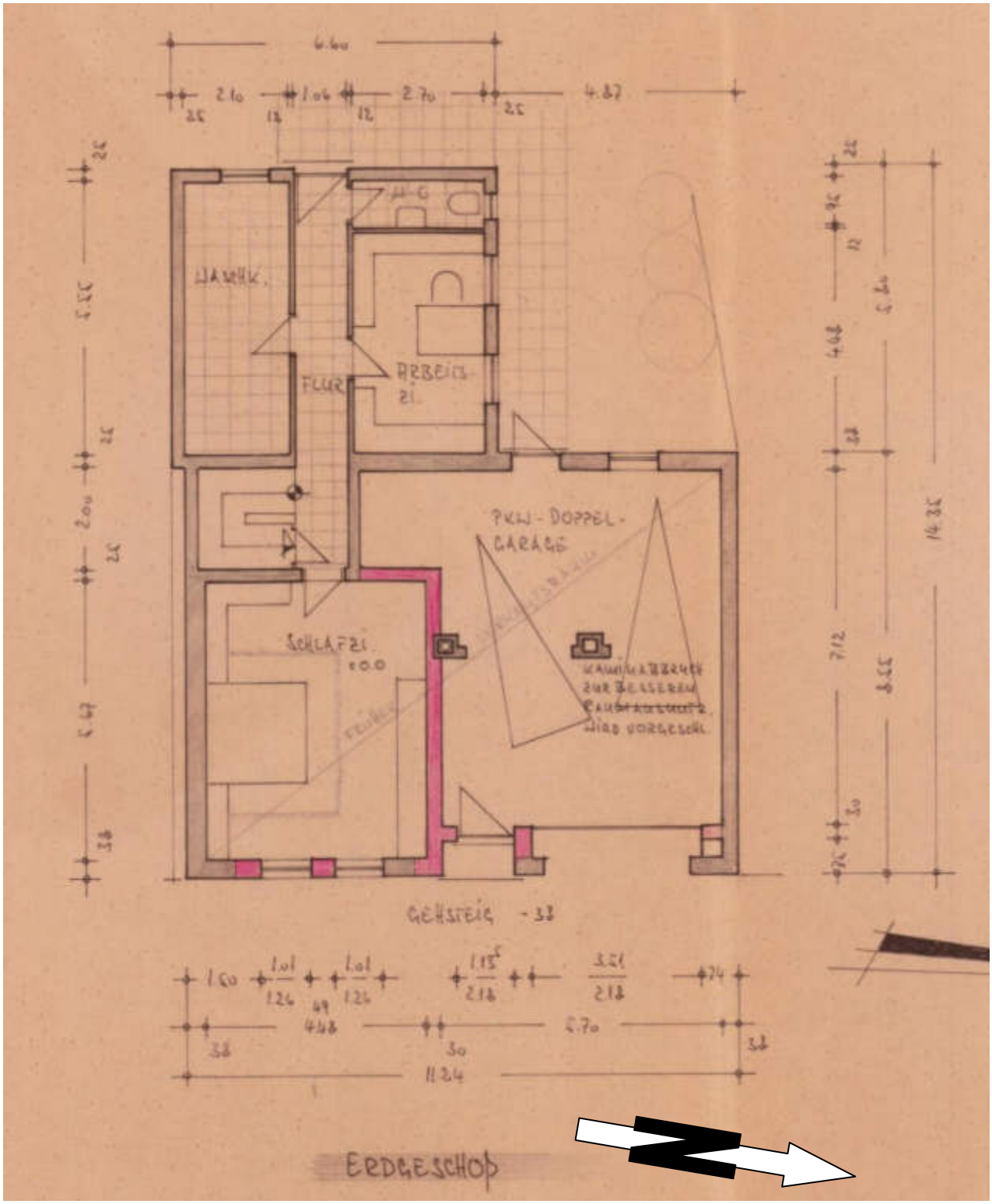
9.7 Ortsplan


© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
262
280
272
Mühlwhr
Hauptstraße
Schleuse
Hausen
FO 25
255
Thurner Straße
Mühlweiher
Wunderburg
Berggasse
Kaimstraße
Sudetenstraße
Industriestraße
Am Dorfgarten
Bachwiese
Bauerngasse
Fackendorfer Straße
Heroldsbacher Straße
Schlesierstr.
Kaimstr.
Hauptstraße
Industriestraße
Am Lachweihergraben

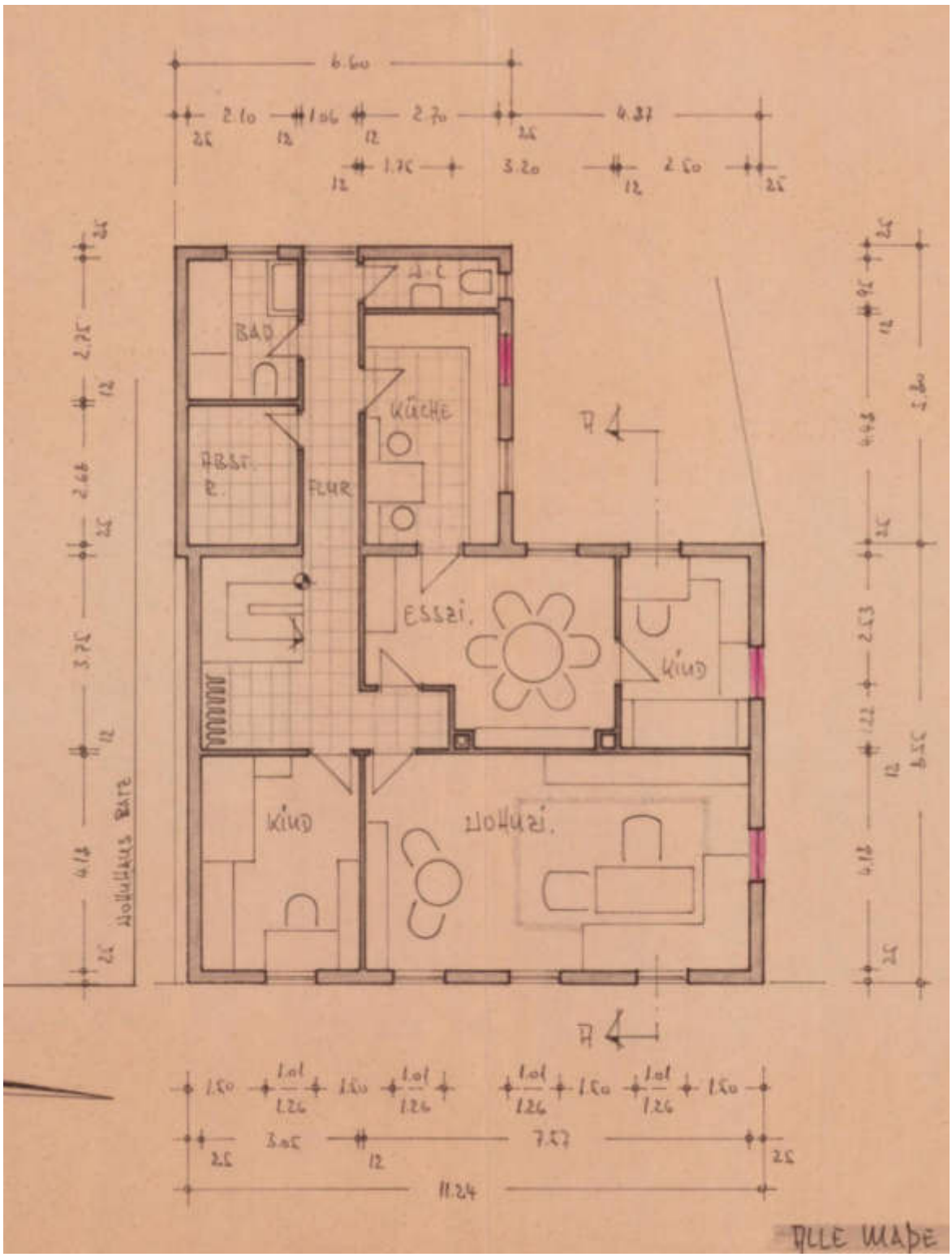
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



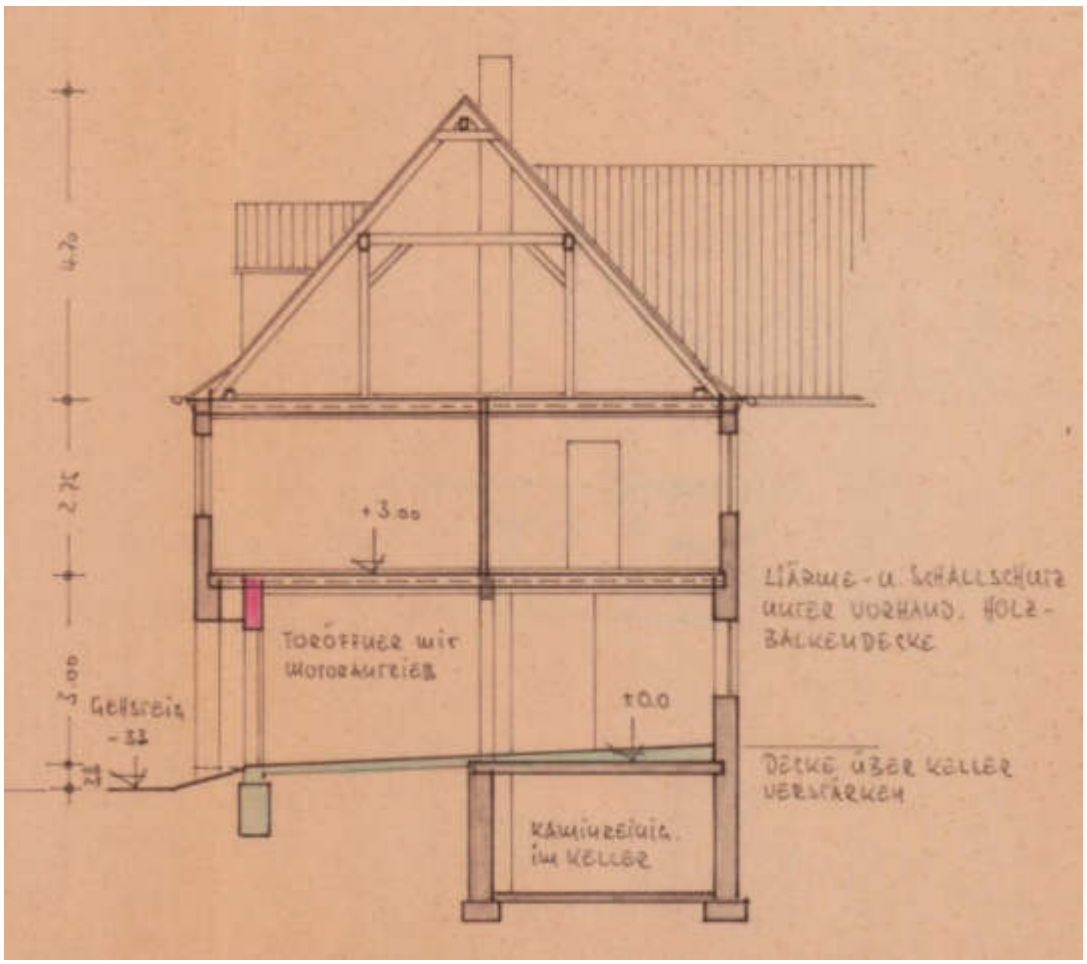
9.9 Eingabe/Bestandspläne verkleinert aus M 1: 100: *(Grundriss Erdgeschoss)*



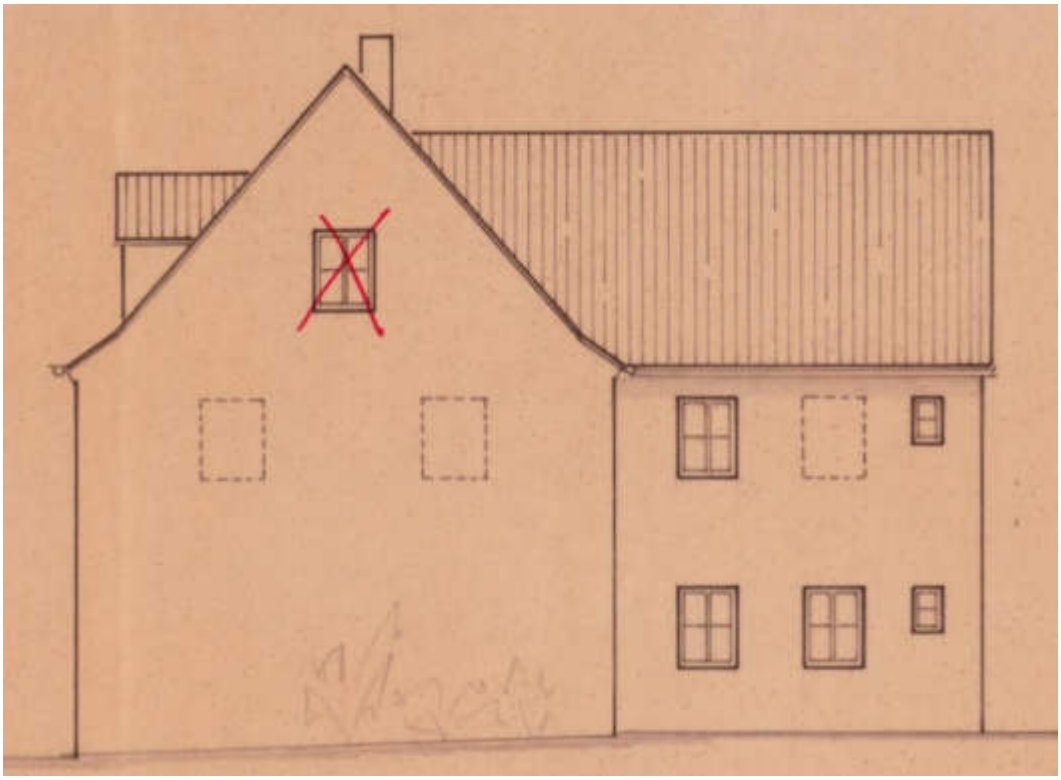
(Grundriss Obergeschoss)



(Querschnitt)

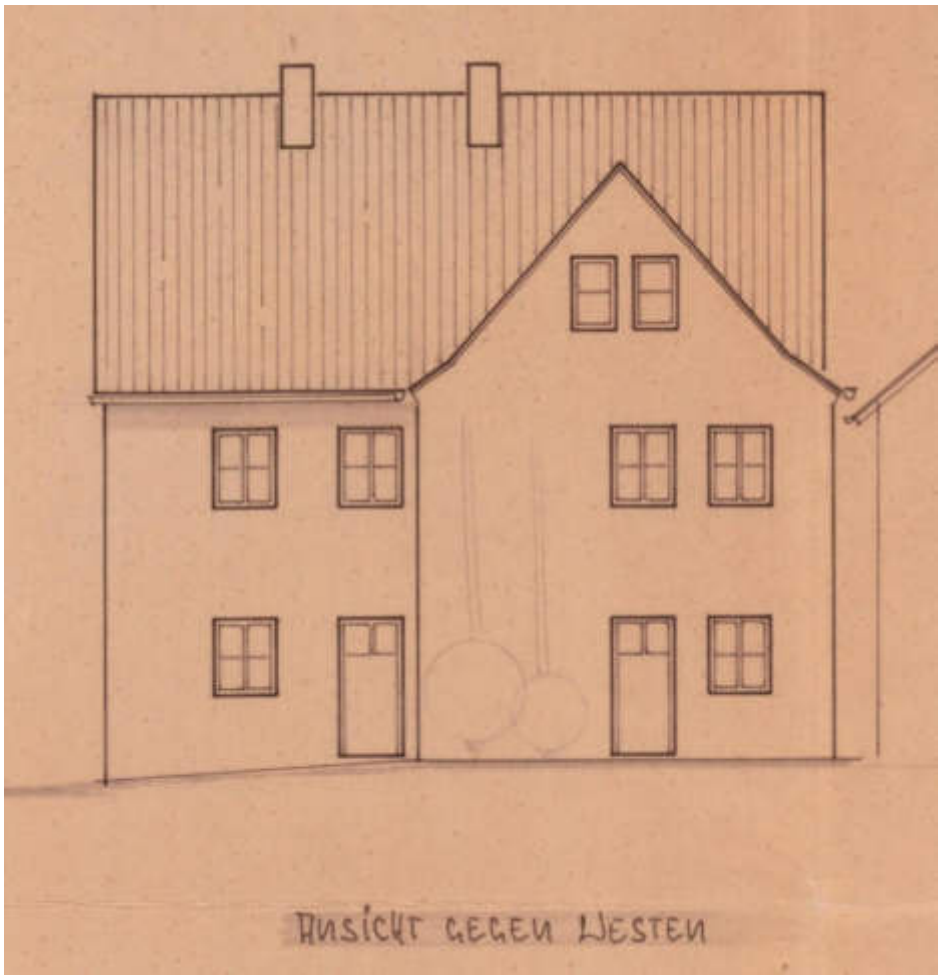


(Nord- u. Ostansicht)





(Westansichten)



9.10 Lichtbilder *(vom 16.07.2026)*



Wohnhaus mit Garage: Ostseite, Giebel Südseite (von SO)



Wohnhaus mit Garage: Ostseite, Giebel Nordseite (von NO)



Wohnhaus mit Garage: Westseite, Anbau Nordseite, Giebel Nordseite (von NW)



Blick auf westliche Zufahrt (von Hauptstraße): von Osten nach Westen



Blick in Hauptstraße: von Süden nach Norden



Blick in Hauptstraße: von Norden nach Süden

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