

Üchtelhausen/Zell, 26.03.2025

Gutachten B 01/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

3 K 53/24

Qualitätsstichtag

12.02.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97494 Bundorf

Ortsteil/Straße

Neuses/Lindenstraße 2

Flurstück

50

Gebäude/Bebauung

- 1) Einfamilienhaus
- 2) ehem. Scheune (Abbruch)
- 3) ehem. Stall (Abbruch)

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 58 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen				
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4		
2.0 Gegenstand der Wertermittlung				
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert	Seite(n) 37
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 Sachwertberechnung	Seite(n) 37 – 38
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5		
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	5 – 6		
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 8		
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8	7.5 Ertragswert	Seite(n) 38
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 13	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 38
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 14	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 38
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n) 39
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 39
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 17	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 39
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	17 – 18	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 39 – 40
			7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 40 – 41
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 41
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 41 – 42
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	18	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 42
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	19	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 42
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	19 – 20	7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n) 42
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 42
4.0 Gebäudebeschreibung			7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n) 43
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	21	8.0 Verkehrswert	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	21 – 22	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 43
			8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 44
5.0 Baubeschreibung			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 44
5.1 Bauweise	Seite(n)	22 – 23	8.4 Marktanpassung	Seite(n) 44
5.2 Baujahre	Seite(n)	23	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 44
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	23		
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	23 – 26	9.0 Anlagen	
			9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 45
6.0 Bautechnische Bewertung			9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n) 45
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	26 – 28	9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 45 – 46
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	28	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 46 – 47
			9.5 Straßenkarte	Seite(n) 48
7.0 Wertermittlung			9.6 Luftbild	Seite(n) 49
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	28	9.7 Ortsplan	Seite(n) 50
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	28	9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n) 51
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	28 – 29	9.9 Lichtbilder: 12 Stück (vom 12.02.2025)	Seite(n) 52 – 57
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	29	9.10 Literaturverzeichnis	Seite(n) 58
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	29		
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	29		
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30		
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30		
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30		
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	30 – 31		
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31		
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32		
7.3 Sachwert	Seite(n)	32		
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32		
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	32		
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	32		
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	32		
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	32 – 33		
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	33		
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	33 – 34		
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	34		
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	34 – 35		
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	35		
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	35		
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	35		
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	35 – 36		

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 50, Lindenstraße 2
Gemarkung	97494 Bundorf - Neuses
Bewertungsgegenstand	1) Einfamilienhaus 2) ehem. Scheune (Abbruch) 3) ehem. Stall (Abbruch)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 44
Verkehrswert	11.000.- € (elftausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (leerstehend bzw. vermutlich zeitweise Eigennutz durch Grundstückseigentümerin)
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	-----
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	-----

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr.	Zentrale	Tel: 09523 92290
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr.	Herr Wildanger	Tel: 09523 922943
Landratsamt Hassberge (Zentrale)		Tel: 09521 270
Landratsamt Hassberge (Gutachterausschuss)	Herr Schäfer	Tel: 09521 27274
Landratsamt Hassberge (Altlastenkataster)	Frau Welsch	Tel: 09521 27247
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Hassfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09521 94422211
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.gemee-blaeddla.de
www.wikipedia.org/wiki/Bundorf
www.hassberge-tourismus.de/detail/id=5fbe0f15593cfa2c7c6a1c01
www.vghofheim.de
www.hassberge.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Bamberg
-Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung-
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung), mit Schreiben vom 27.11.2024 unter dem Geschäftszeichen 3 K 53/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 50 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus, ehem. Scheune und ehem. Stall) in der Lindenstraße 2 der Gemarkung 97494 Neuses (Gemeinde Bundorf) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungstichtag | 12.02.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | <p>Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 12. Februar 2025 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt</p> <p>Der Zustellungsvertreter sowie alle sonstigen am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 13.01.2025 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin bzw. teilte der Zustellungsvertreter der Grundstückseigentümerin mit Mail vom 20.01.2025 mit, dass er keine Möglichkeit hat eine Innenbesichtigung der Gebäude zu ermöglichen</p> <p>Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde demnach nicht ermöglicht</p> <p>Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung im Übrigen von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein u. den ggf. vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht möglich</p> <p>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.00 Uhr</p> |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 03.12.2024 |

- Grundbuchauszug (Haßfurt für Neuses, Blattstelle 593), Ausdruck vom 12.06.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hassberge beim Landratsamt Hassberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen
 - Landratsamt Hassberge (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
 - Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97494 Bundorf |
| - Gemeindeteil/Straße | Neuses/Lindenstraße 2 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|---------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Haßfurt |
| - Grundbuchamt | Haßfurt |
| - Grundbuch von | Neuses |
| - Blattstelle | 593 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Lfd. Nr. des Grundstücks | 1 |
| - Flurstücks- Nr. | 50 |
| - Wirtschaftsart u. Lage | Lindenstraße 2, Gebäude- u. Freifläche |
| - Grundstücksgröße | 390 m ² |
| - Mit dem Eigentum verbundene Rechte | 1/1 Gemeinderecht |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2
- Eigentümer	sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 50)
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 17.09.2020; eingetragen am 01.02.2021
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	2
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 50)
- Lasten u. Beschränkungen	2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 53/24); eingetragen am 10.06.2024

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	Bundorf ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Haßberge sowie Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim in Unterfranken Der Hauptort liegt in der Region Main-Rhön (Bayerische Planungsregion 3), knapp 30 km nordöstlich der Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern bzw. ca. 25 km nördlich der Kreisstadt Haßfurt mit rd. 14.000 Einwohnern. Im Ort mündet der Rippbach in die Baunach, ein rechter Nebenfluss des Mains Die unterfränkischen Landkreise Schweinfurt, Bad Kissingen sowie Rhön-Grabfeld sowie das Bundesland Thüringen mit dem Landkreis Hildburghausen befinden sich nur wenige Kilometer entfernt
-------------------	--

(Landkreis Rhön-Grabfeld in wenigen hundert Metern Entfernung)

Bis 1989 lag Bundorf im sog. Zonenrandgebiet der Bundesrepublik Deutschland. Seit der Grenzöffnung bzw. der Wiedervereinigung liegt die Gemeinde Bundorf zentral im Herzen von Deutschland, innerhalb bzw. am nördlichen Rande des Naturparks Hassberge mit Nähe zu den Naturparks Bayerische Rhön bzw. südlich des sog. Grabfeldes mit der Kurstadt Bad Königshofen im Grabfeld im Nordwesten (ca. 7.000 Einwohner, ca. 12 km Entfernung)

Der Gemeindeteil Neuses selbst befindet sich ca. 3,5 km südöstlich des Hauptortes Bundorf, an der Bau-nach, die sich östlich von Neuses mit dem Serrfelder Mühlbach vereinigt

Weitere größere Orte in der Nähe sind die Kurstadt Bad Neustadt a.d. Saale (ca. 16.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 36 km Entfernung), die Stadt Meiningen (ca. 21.000 Einwohner) im Norden (ca. 48 km Entfernung) die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Südosten (ca. 53 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 127.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 75 km Entfernung) usw.

- Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Bundorf (inklusive der Gemeindeteile Kimmelsbach, Neuses, Schweins-haupten, Stöckach und Walchenfeld sowie den Einöden bzw. Weilern Hellersmühle, Obermühle und Seemühle) beträgt rd. 915, wobei rd. 100 Einwohner auf den Gemeindeteil Neuses entfallen

- Gebietsfläche

Die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Bundorf beträgt rd. 40,23 km², wobei rd. 5,35 km² auf die Gemarkung Neuses entfallen

- Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte der Gemeinde Bundorf beträgt rd. 23 Einwohner je Quadratkilometer (Gemeindeteil Neuses rd. 19 Einwohner je Quadratkilometer)

Damit zählt die Gemeinde Bundorf zu den am dünnsten besiedelten Gebieten Westdeutschlands

- Höhenlage ü. NN.

Hauptort Bundorf rd. 325 m ü. NN. im Mittel, Gemein-deteil Neuses ca. 314 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes Fl. Nr. 50 zwischen 308 u. 309 m ü. NN.

- Bundesland

Freistaat Bayern

- Regierungsbezirk

Unterfranken

- Landeshauptstadt

München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 274 km Ent-fernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im alten Ortskern des Gemeindeteils Neuses, Ecke Lindenstraße/Tannenbergsstraße (= Kreisstraße HAS 39 bzw. örtliche Hauptstraße)
- *Wohnlage*

Durchschnittliche bzw. eher einfache, zudem stark ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile

Orts- bzw. Gemeindeteil mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zum Hauptort Bundorf beträgt rd. 3,5 km
- *Geschäftslage*

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. grundsätzlich auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung (insbesondere landwirtschaftliche Nutzung) vorstellbar, allerdings rel. stark ländlich geprägte Umgebung mit nur einfacher Infrastruktur und rel. schlechter Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz (von Kreisstraße HAS 39 in unmittelbarer Nähe abgesehen)

Für Gewerbe mit Laufkundschaft bzw. mit Kunden-/ Passantenfrequenz ohnehin ungeeignet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Der Gemeindeteil Neuses hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraße HAS 39 bzw. die Kreisstraße NES 48

Die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 3 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 12 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 22 km Entfernung, die Bundesstraße 4 befindet sich in ca. 36 km Entfernung sowie die Bundesstraßen 19 und 286 befinden sich in ca. 38 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Bad Neustadt) ist in ca. 28 km Entfernung, die Bundesautobahn 73 (Anschlußstelle Untersiemau) ist in ca. 41 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Haßfurt) ist in ca. 29 km Entfernung zu erreichen usw.
- *Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 23 km entfernten Haßfurt

Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 179 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 107 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 226 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 118 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Bundorf selbst hat keinen Anschluss an das Schienennetz der deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr ist der Bahnhof im ca. 23 km entfernten Haßfurt

Die unterfränkische Kleinstadt Haßfurt wird von drei Regionalexpresslinien und einer Regionalbahnlinie der Deutschen Bahn AG bedient

Der Main-Spessart-Express und der Franken-Thüringen-Express ergänzen sich auf dem Abschnitt Würzburg – Bamberg zu einem 60-Minuten-Takt. Durch die zusätzlich verkehrende Regionalbahn wird ein 30-Minuten-Takt realisiert. Somit fahren in Haßfurt pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 57 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient. Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

- Omnibusverbindungen

Der Gemeindeteil Neuses ist durch die VGN-Linien 1152 (Haßfurt – Hofheim – Maroldswiesach) sowie 1199 (Hofheim i.Ufr. – Ermershausen – Bad Königshofen i.Gr.) zeitweise an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zu den o.g. Linien ist die Haltestelle „Lindenstraße“ in fußläufiger bzw. geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Überwiegend alte landwirtschaftliche Gehöfte, weiter nordwestlich katholisches Gotteshaus

**- Benachbarte (störende)
Betriebe**

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar, eventuell muss jedoch zeitweise mit landwirtschaftlichen Emissionen (insbesondere Gerüche) gerechnet werden

**- Beeinträchtigung durch/
Emissionen**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar bzw. Kreisstraße HAS 39 zum Zeitpunkt der Ortsbegehung eher schwach frequentiert, allerdings lt. Straßenverkehrszählung 2021 an der Zählstelle 58299703 (= Staatstraße HAS 39 bzw. Tannenbergstraße) ca. 877 KFZ täglich (vermutlich mit Schwerpunkt zu den Berufsverkehrszeiten)

**- Sonstige wertbeeinflussende
Umstände**

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Im Gemeindeteil Neuses selbst bestehen keine Kinderbetreuungseinrichtungen

Ein Kindergarten unter gemeindlicher Trägerschaft besteht jedoch im ca. 3,5 km entfernt gelegenen Hauptort Bundorf (Kindertagesstätte „Nimmersatt“)

Neben den Regelkindern im Alter von 3 - 7 Jahren, werden auch Klein- bzw. Krippenkinder im Alter von 11 Monaten bis drei Jahren betreut

Alternativ können Eltern ihre Kinder im Haßfurter Waldorf-Kindergarten betreuen lassen (ca. 23 km Entfernung)

Weitere Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Montessori Kindergarten, Walldorf Kindergarten, Waldkindergarten usw.) sind beispielsweise im ca. 34 km entfernten Schweinfurt verfügbar

- Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Bundorf selbst verfügt über kein eigenes Schulhaus

Für den Besuch der Grund-, Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler der Gemeinde Bundorf für gewöhnlich den Schulort Hofheim i.Ufr. in ca. 9 km Entfernung

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

Die Mittelschule Hofheim mit dem Schulverbund der Mittelschulen Ebern, Maroldsweisach und Stadtlauringen kann zudem auch als Ganztageschule besucht werden

- Weiterführende Schulen

Neben den bereits erwähnten Schulhäusern verfügt die Stadt Hofheim i.Ufr. auch über eine staatliche Realschule (Jacob-Curio-Realschule) mit verschiedenen Schwerpunkten (mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Bereich sowie rein technischer Bereich) sowie eine Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe

Für den Besuch des Gymnasiums wählen die Schüler der Gemeinde Bundorf bzw. des Ortsteils Neuses für gewöhnlich den Schulort Haßfurt in ca. 23 km Entfernung (Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich - technologischem Schwerpunkt)

Des Weiteren verfügt die Stadt Haßfurt über zwei Förderschulen (Förderschule der Lebenshilfe Haßberge e.V. mit Förderschwerpunkt in geistiger Entwicklung sowie Franz-Ludwig-von-Erthal-Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt) eine staatliche Realschule (Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich-kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken) eine staatliche Berufsfachschule (Heinrich-Thein-Schule mit den Berufsfachschulen für Kinderpflege, Ernährung und Versorgung, Sozialpflege und technischer Assistent für Informatik) mit staatlicher Berufsschule für Ernährung, Holztechnik, IT-Berufe, KFZ-Abteilung, Metall-Abteilung, Wirtschaft und Verwaltung, Religion und Ethik)

Zudem verfügt die ca. 15 km entfernt gelegene Stadt Bad Königshofen über verschiedene weiterführende Schulen. Hierbei handelte es sich um eine staatliche Realschule (Dr. Karl-Grünwald-Realschule), ein Gymnasium (neusprachlich, humanistisch, naturwissenschaftlich-technologisch), eine Berufsfachschule für Musik, die Kreismusikschule sowie eine Förderschule (Irena Sendler Schule)

Weitere weiterführende Schulen sind zudem im ca. 34 km entfernten Schweinfurt gegeben. Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzl-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard- Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik), sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

Die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 75 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und Angewandte Informatik ist im ca. 53 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

In der Gemeinde Bundorf selbst bestehen nur Einkaufsmöglichkeiten für kurz- und mittelfristige Einkäufe (z.B. Dorfladen und Bäckerei im ca. 3,5 km entfernten Hauptort Bundorf, Blumenladen und Getränkehandel im ca. 2 km entfernten Gemeindeteil Stöckach usw.)

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe (praktisch aller gängigen Warengruppen) sind jedoch im ca. 9 km entfernten Hofheim i.Ufr. gegeben (z.B. Norma, Rewe, Aldi-Süd, Netto-Markendiscout, mehrere Metzgereien, mehrere Bäckereien, Unverpackt-Laden, Schuh- u. Modegeschäft, Spielwaren, Getränkehandel, Sonderpreis-Baumarkt, Baustoffhandel, Müller-Drogeriemarkt u.v.m.)

Weiterer hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (ebenfalls aller denkbaren Warengruppen) bestehen ergänzend in der ca. 23 km entfernten Kreisstadt Haßfurt bzw. ist die Stadt Haßfurt Einkaufsschwerpunkt der Umlandgemeinden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Sport- u. Freizeitmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Bundorf sind begrenzt, abgesehen von einigen Sportplätzen (Rasenplätzen für verschiedene Ballsportarten in den verschiedenen Gemeindeteilen, Schützenhaus im Gemeindeteil Serrfeld, Naturbadesee mit Jugendzeltplatz in Schweinshaupten usw.) bietet die Gemeinde Bundorf keine besonderen Sportmöglichkeiten

Der eigentliche Reiz der Gemeinde Bundorf liegt jedoch in der waldreichen Umgebung sowie seiner Lage innerhalb des Naturparks Hassberge mit zahlreichen Wander- u. Radwandermöglichkeiten (auch in das nahe gelegene Grabfeld, in den Naturpark Rhön, Steigerwald usw.)

Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet jedoch die näher Umgebung (z.B. Märchenwald Sambachshof, Aussichtsturm Schwedenschanze, die zahlreichen Burgen und Burgruinen der Hassberge) oder die nahe gelegene Stadt Hofheim i.Ufr. (z.B. Hallen- u. Freibad, mehrere Sportplätze, Wohnmobilstellplatz, Tennisclub, Kegelbahn im „Haus des Gastes“, Fitnesscenter „Gymnasion“ mit Sauna u. Squash-Courts, Boul-Platz usw.), die ca. 15 km entfernte Stadt Bad Königshofen i.Gr. (z.B. Wohnmobilstellplatz, Frankenthaltherme mit Naturheilwassersee u. Saunadorf, Kino, Minigolfanlage, Segelflugplatz, Schießanlage Archäologiemuseum, Museum für Grenzgänger, Turmmuseum, Landschaftssee Reuthsee im nahe gelegenen Sulzdorf a.d. Lederhecke usw. usw.)

Besonders erwähnenswert ist auch die Nähe zum Ellertshäuser Stausee

(Südufer mit Liegewiesen, ganzjährig geöffneter Campingplatz, Kletterwald, Gaststätte mit Biergarten, Bootshafen, Tretbootverleih, Wassersportschule, Segelschule, Regattastrecke, Angelmöglichkeit usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Bundorf gelten insbesondere das Schloss der Barone Truchseß von Wetzhausen mit Grundsubstanz aus dem 16. Jahrhundert, sowie die zahlreichen Fachwerkgebäude und Einzeldenkmäler in den Gemeindeteilen

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Gemeinde Bundorf kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Bundorf mit dem Ortsteil Neuses liegt innerhalb des Naturparks Haßberge

Des Weiteren ist die Gemeinde Bundorf bzw. der Gemeindeteil Neuses ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Steigerwald, Bayerische Rhön, Thüringer Wald, Frankenwald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

- Medizinische Versorgung

Im Gemeindegebiet Bundorf selbst ist kein Mediziner niedergelassen

Eine gute medizinische Versorgung ist jedoch in der nahe gelegenen Stadt Hofheim i.Ufr. durch vier Allgemeinmediziner, ein internistisches Zentrum mit insgesamt zwei Internisten, einem Cardiozentrum mit insgesamt drei Cardiologyen, einer psychotherapeutischen Praxis, einem Urologen, drei Zahnärzten sowie drei Veterinären gewährleistet

Ergänzend hierzu sind dort die verschiedensten Therapeuten niedergelassen (z.B. Praxis für Ergo- u. Physiotherapie, Logopäde u.ä.)

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der dortigen Apotheken erworben werden

Das nächstgelegene Krankenhaus für Akutmedizin ist die Haßberg-Klinik (Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Viszeralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie) im ca. 23 km entfernten Haßfurt

- Kirchen

Im Gemeindeteil Neuses ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (Heilig Kreuz Kirche)

Eine Kirche für die evangelisch-lutherische Bevölkerung von Bundorf befinden sich im ca. 2 km entfernten Gemeindeteil Schweinshaupten

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neupostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw.) sind im Stadtgebiet des ca. 23 km entfernten Haßfurt vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort des Landkreises Haßberge ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors mit einem Anteil von 55,70 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel- u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 43 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,30 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Bundorf dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sowie vereinzelt Dienstleistungsunternehmen. Größere örtliche Arbeitgeber existieren nicht

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Bundorf finden ihren Arbeitsplatz auch in der ca. 23 km entfernten Kreisstadt Hassfurt (z.B. bei Fa. Uponor GmbH mit rd. 1.300 Mitarbeitern, der Waldi Schuhfabrik mit rd. 550 Mitarbeitern, der Fa. Gelder u. Sorg mit rd. 300 Mitarbeitern, der Fa. Ed. Wolf GmbH mit rd. 300 Mitarbeitern, der Fa. Baurconsult Architekten und Ingenieure GbR mit rd. 200 Mitarbeitern, der Fa. Unicor GmbH mit rd. 140 Mitarbeitern, der Fa. Bosch Rexroth usw.) oder auch bei der Großindustrie im ca. 34 km entfernt gelegenen Schweinfurt (z.B. ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.)

Ein negativer Pendlersaldo von -312 bei 372 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das schlechte Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Bundorf deutlich auf (lediglich ca. 60 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Haßberge liegt im Berichtsmonat Februar 2025 bei rd. 3,30 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,20 %

- Steuerhebesätze
a) Grundsteuer A

550 %

<i>b) Grundsteuer B</i>	350 %
<i>c) Gewerbesteuer</i>	400 %
- <i>Zentralitätsstufe</i>	Kein Ort mit zentraler Einstufung bzw. zentralörtlicher Bedeutung
- <i>Gebietskategorie</i>	ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)
- <i>Kaufkraftkennziffer</i>	Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Haßberge beträgt 96,30 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 Haßberge verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 96,30 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft
- <i>Umsatzkennziffer</i>	Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100 Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt Die Umsatzkennziffer des Landkreises Haßberge beträgt 90,90, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 9,10 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
- <i>Zentralitätskennziffer</i>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region) Für den Landkreis Haßberge ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von 94,39 (= abfließende Kaufkraft)

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart	Lindenstraße = Altort-Erschließungsstraße, Tannen- bergstraße = Kreisstraße
- Zufahrtsmöglichkeiten	Das Bewertungsgrundstück in der Lindenstraße bzw. in der Tannenbergsstraße 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 50 km/h
- Straßenausbau	Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind voll ausgebaut Sowohl in der Lindenstraße als auch in der Tannenbergsstraße sind beiderseitig der Fahrbahn befestigte (jedoch nicht baulich bzw. nur durch offenes Gerinne von der Fahrbahn getrennte) Gehwege vorhanden (Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke, Gerinne Lindenstraße Beton-Formstücke, Gerinne Tannenbergsstraße Granit-Kleinpflaster) Straßenlaternen sind ebenfalls in unregelmäßigen Abständen installiert Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstücks (jeweils inklusive der beiden Gehwege sowie inklusive Verkehrsinsel im Zufahrtsbereich zur Lindenstraße) ca. 30,00 m (Lindenstraße) bzw. 8,00 m (Tannenbergsstraße)
- Öffentliche Stellflächen	Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als gut eingestuft werden Zahlreiche Stellflächen sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden. Ebenso bestehen unmittelbar vor dem Bewertungsgrundstück Stellflächen quer zur Fahrbahn Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden
- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie (Dachständer/Freileitung) - Wasser - Telefon (Freileitung) - DSL-Internet (z.B. Vodafone DSL GigaZuhause 50 DSL mit bis zu 25 Mbit/s im Download und bis zu 5 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (*innere Erschließung*)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen | <ul style="list-style-type: none">- Öffentliches Kanalnetz- Elektrische Energie- Wasser- Telefon |
|---|---|

2.3.8 Gestalt u. Form

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Grundstücksgestalt | Annähernd trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage) |
| <ul style="list-style-type: none">- Straßenfrontlänge | Die Straßenfrontlänge zur Lindenstraße beträgt rd. 14,00 m bzw. zur Tannenbergsstraße rd. 21,00 m |
| <ul style="list-style-type: none">- Grundstücksbreite | Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt ca. 19,00 m |
| <ul style="list-style-type: none">- Grundstückstiefe | Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 21,50 |
| <ul style="list-style-type: none">- Grundstückstopographie | Annähernd ebenes Gelände bzw. minimal nach Süden fallend |
| <ul style="list-style-type: none">- Baugrund/Bodenklasse | Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus |
| <ul style="list-style-type: none">- Grundwasserstand | <p>Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt</p> <p>Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Baunach) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht (Höhenunterschied zur Baunach lediglich zwei Höhenmeter)</p> <p>Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin jedoch nicht erkennbar</p> <p>Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)</p> |
| <ul style="list-style-type: none">- Altlasten | <p>Das Altlastenkataster des Landratsamtes Haßberg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt</p> <p>Lt. Auskunft des Landratsamtes Haßberge, ist das Flurstück 50 der Gemarkung Neuses im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDis - Kataster nach BayBodSchG) nicht geführt</p> |

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 völlig ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnisse aus

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind annähernd 100 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Gebäude sowie wasserundurchlässiger Bodenbefestigung versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sick-erflächen 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. 50 der Gemarkung Neuses kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der VGEM Hofheim i.Ufr. 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 Fl. Nr. 50 der Gemarkung Neuses nicht von einem Bodendenkmal tangiert

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

Lt. Angabe der VGEM Hofheim i.Ufr. 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

*- Beitrags- u. Abgaben-
situation*

Lt. Auskunft der VGEM Hofheim i.Ufr. ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Bundorf nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Trotz intensivster Bemühungen konnten weder bei der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. noch beim Landratsamt Hassberge bzw. dem Staatsarchiv Würzburg adäquate Planunterlagen bzw. Baugesuche ermittelt werden

Auf Grund des Gebäudealters ist jedoch davon auszugehen, dass die Gebäude damals legal errichtet wurden bzw. zumindest Bestandschutz genießen

Baubehördliche Beschränkungen, nicht erfüllte Bauauflagen u. dergleichen, sind weder der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. noch dem Landratsamt Hassberge bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

*- Stand der Bauleit-
planung*

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbepannter Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.....), d.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

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 Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.Ufr. handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche (M)

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

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, 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)	§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19) Gemäß § 17, Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen		
- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 17 der BauNVO nennt 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) § 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog		
- Tatsächliche Grundflächenzahl	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 84,00
	BGF 2) EG	(sh. Anlage)	= 194,25
	BGF 3) EG	(sh. Anlage)	= 16,50
	zusammen		= 294,75
	Berechnung GRZ: $294,75 \text{ m}^2 : 390 \text{ m}^2 = 0,756 \text{ m}^2$		
	GRZ tatsächlich: ~ 0,76 (max. zul. 0,80)		
- Tatsächliche Geschossflächenzahl	BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 84,00
	BGF 1) OG	(sh. Anlage)	= 84,00
	zusammen		= 168,00
	Berechnung GFZ: $168,00 \text{ m}^2 : 390 \text{ m}^2 = 0,431$		
	GFZ tatsächlich: ~ 0,43 (max. zul. 1,20)		
- Anmerkung	Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ findet das Dachgeschoss keine Berücksichtigung, da dieses vermutlich nicht ausgebaut ist		
- Erforderliche Stellplätze	Auf dem Grundstück ist derzeit mindestens ein KFZ-Abstellplatz 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 Bundorf sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist		

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Gebäudeart u. Nutzung

1) Wohnhaus

Vermutlich teilunterkellertes (eventuell Gewölbekeller), zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

2) ehem. Scheune

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges (ehem.) Scheunengebäude mit Sattel- bzw. Halbwalmdach

3) ehem. Stall

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges (ehem.) Stallgebäude mit flach geneigtem Satteldach

- Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

1) Wohnhaus

Nicht feststellbar vermutlich Gewölbekeller

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich Wohnräume

Obergeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich Wohnräume

Dachgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich unausgebauter Dachraum

2) ehem. Scheune

Erdgeschoss

Soweit erkennbar, rechts ehemalige Maschinenhalle, linker Teil vermutlich ehemaliger Stall

Obergeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich ehemaliger Heuboden

3) ehem. Stall

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich ehemaliger Kleintierstall (Hühner, Schweine usw.)

Obergeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich Lagerflächen

- 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 (gilt nicht für Scheunen- u. Stallgebäude)

- Erweiterungsmöglichkeiten

GRZ bereits annähernd bestmöglich ausgenutzt, d.h. derzeit keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen bzw. der Flächen u. Massen wurde mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung und dem digitalen Kataster durchgeführt (keine Pläne vorhanden)

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 überschlägig ermittelt

WFL demnach:

1) Wohnhaus

rd. 126 m²

- *Nutzfläche (NFL)*

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

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

NFL demnach:

1) Wohnhaus

rd. 38 m² (Gewölbekeller)

- *Brutto-Grundfläche (BGF)*

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

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

BGF demnach:

1) Wohnhaus

rd. 221 m²

2) ehem. Scheune

rd. 194 m²

3) ehem. Stall

rd. 17 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

BRI demnach:

1) Wohnhaus

rd. 698 m³

2) ehem. Scheune

rd. 1554 m³

3) ehem. Stall

rd. 74 m³

- *Funktions- u. Nutzungskennzahlen*

BGF/BRI : 221 m² : 698 m³ = 0,32 (normal)

WFL/BRI : 126 m² : 698 m³ = 0,18 (normal)

1) Wohnhaus

WFL/BGF : 126 m² : 221 m² = 0,57 (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

- Grundsatz

1) Wohnhaus

Nicht feststellbar, eventuell Anfang des 20. Jahrhunderts bzw. 1917

2) ehem. Scheune

Nicht feststellbar, eventuell 1917

3) ehem. Stall

Nicht feststellbar, vermutlich wie vor

- Sanierung/Modernisierung

1) Wohnhaus

- Nicht feststellbar, Erneuerung der Fenster im Erd- u. Obergeschoss geschätzt Anfang bis Mitte der 2000er Jahre

2) ehem. Scheune

3) ehem. Stall

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 12.02.2025

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, bzw. ist die Statik der Gebäude z.T. zweifelhaft bzw. teilw. nicht mehr gewährleistet

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

1) Wohnhaus

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Bruchstein- Streifenfundamente

- Außenwände

Kellergeschoss-Umfassungswände vermutlich Bruchstein-Mauerwerk (vermutlich Tonnengewölbe), sonstige Umfassungswände vermutlich z.T. Bruchstein-Mauerwerk, ab Obergeschoss z.T. Holz-Fachwerk mit entsprechender Ausfachung

- Innenwände

Nicht feststellbar, vermutlich Vollziegel-Mauerwerk oder Holz-Fachwerk

- Decken

Konstruktion

Über Kellergeschoss vermutlich überfülltes Tonnengewölbe, ansonsten vermutlich Holz-Balkendecke

Aufbau

Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich in Sand verlegte Lagerhölzer mit Dielenauflage, ab Obergeschoss vermutlich Holz-Dielen, Verlegeplatten o.ä.

Untersichten

Nicht feststellbar

- Dach

Konstruktion

Holz-Dachstuhl (vermutlich Pfettendachstuhl)

Wärmedämmung

Nicht feststellbar (vermutlich keine wirksame Wärmedämmung)

Eindeckung

Ton-Ziegel (Doppelmulden-Falzziegel)

Rinnen u. Fallrohre

Verzinktes Stahlblech (gestrichen)

- Treppen

Nicht feststellbar

- Wandbehandlung

außen

Sockel sichtbares Bruchstein-Mauerwerk, ansonsten z.T. Naturstein-Lisenen, -Gesimse und -Gewände, ansonsten größtenteils mineralische Putzflächen, teilw. lackiertes Holz-Fachwerk mit verputzten Feldern usw.

innen

Nicht feststellbar

- Fenster

Erd- u. Obergeschoss Kunststoff-Isolierglasfenster (im Erdgeschoss z.T. in Naturstein-Gewänden), Dachgeschoss lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung

- Sonnenschutz

Keiner

- Türen

Eingangstüren

Lackierte Holz-Füllungstür

Innentüren

Nicht feststellbar

- Fußböden

Nicht feststellbar

- Heizung

Zentrale

Nicht feststellbar, vermutlich Einzelofenheizung

Warmwasserbereitung

Nicht feststellbar, eventuell Elektro-Boiler, Elektro-Kleinspeicher o.ä.

Brennstoffbevorratung

Nicht feststellbar

Heizkörper

Nicht feststellbar

Sekundärheizung

Nicht feststellbar

- Installation

Frischwasser

Nicht feststellbar, vermutlich verzinkter Stahl (Zustand nicht beurteilbar)

Heizleitungen

Nicht feststellbar, vermutlich keine

Abwasser

Nicht feststellbar, vermutlich Gussleitungen (Zustand nicht beurteilbar)

- Sanitär

Erdgeschoss

Nicht feststellbar

Obergeschoss

Nicht feststellbar

- Elektro

Nicht feststellbar

- Zubehör

Von außen keines erkennbar

- Besondere Bauteile

Von außen keine erkennbar

- Nebengebäude

2) ehem. Scheune

Kurz-

Baubeschreibung

Bruchstein-Streifenfundamente, Umfassungswände Erdgeschoss vermutlich Vollziegel-Mauerwerk, Umfassungswände Ober-/Dachgeschoss lackiertes Holz-Fachwerk mit entsprechender Ausfachung, Zwischendecken vermutlich Holz-Balkendecken, Holz-Dachstuhl (vermutlich mindestens dreifach stehender Dachstuhl), Eindeckung Ton-Falzziegel, Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech, Erdgeschoss einige Holzfenster mit Einfachverglasung, Obergeschoss Fensteröffnungen ohne Verglasung (jedoch mit Holz-Klappläden, straßenseitig (Tannenbergsstraße) ein zweiteiliges Holz-Schiebetor, Boden Erdgeschoss (soweit erkennbar) Beton usw.

- Nebengebäude

3) ehem. Stall

Kurz-

Baubeschreibung

Bruchstein- Streifenfundamente, Umfassungswände vermutlich z.T. Voll-ziegel-Mauerwerk, z.T. Holz-Fachwerk mit Vollziegel-Ausfachung (z.T. verputzt, z.T. holzverkleidet), Zwischendecke vermutlich Stahl-/Stein-Kleingewölbedecke (sog. Schienengewölbe bzw. preußische Kappen), Holz-Dachstuhl (Sparrendach mit Aufschieblingen), Eindeckung Ton-Ziegel, keine Rinnen, keine Fallrohre, einige einfachverglaste Stahl-Fenster usw.

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch keiner einschlägigen Wärmeschutzverordnung oder DIN entsprechend bzw. lediglich einfachster Standard (Dach vermutlich nicht bzw. lediglich unzureichend gedämmt, Wände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Beheizung vermutlich Einzelöfen oder elektrisch usw.)

Insgesamt erhebliche Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV zu vermuten (insbesondere Dämmung zum Dach bzw. zum unausgebauten Dachraum usw.)

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

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

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (insbesondere im Hinblick auf Tritt- u. Körperschalldämmung -bauartbedingt- lediglich einfacher Standard)

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, nach heutigen Maßstäben stark unzureichend (insbesondere in Hinblick auf Grenzabstände usw.)

Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern sind nicht möglich

- Außenanlagen

Straßenseitig (Lindenstraße) einflügelige Holz-Hoftür in historischem Naturstein-Portal sowie zweiflügeliges Holz-Hoftor zwischen historischen Naturstein-Stützen Hoffläche einfache Betonflächen, vor Hauseingang zweiseitig begehbare Freitreppe (Kunststein-Blockstufen auf Naturstein-Sockel, lackierte Stahlbrüstung sowie wandseitig Stahl-Handlauf)

- Belichtung u. Belüftung

Durchschnittliche bzw. vermutlich eher einfache Verhältnisse, Wohnhaus lediglich Süd- und Ostbelichtet, zudem einige Fenster im Erd- u. Obergeschoss nachträglich zugemauert

- Architektonische Baugestaltung

Grundsätzlich reizvolles Anwesen, in derzeitigem Zustand jedoch wenig attraktiv wirkend

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

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

- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden

1) Wohnhaus

- Hofseitige Fenster EG und OG laienhaft eingebaut (fehlende Fensterbretter, Fenster lediglich eingeschäumt usw.)
- Erhebliche Anstrichmängel an Holzteilen (Ortgänge, Pfettenköpfe usw.)
- Dachhaut prinzipiell erneuerungsbedürftig

- 2) ehem. Scheune
 - Hofseitiges Holz-Fachwerk vermutlich mit tierischem Schädlingsbefall (Holzwespe, Hausbock o.ä.)
 - Füllung Eingangstür lediglich provisorisch (Grob-spanplatte)
 - Putz- und Anstrichmängel
 - Vermutlich Wasserschaden im Kellergeschoss (Frost-schaden Wasser-Hausanschluss)
- 3) ehem. Stall
 - Tragendes Holz-Fachwerk mit erheblichem tierischen Schädlingsbefall (vermutlich nicht mehr ausreichend tragfähig)
 - Fachwerkfüllung stellenweise abgängig
 - Dachhaut stellenweise abgängig
 - Tragfähigkeit der Decke über Erdgeschoss fragwür-dig (erheblicher Durchhang Deckenbalken)
 - Insgesamt abbruchreif
 - Erhebliche Setzrisse in der Fassade
 - Fehlende Rinnen und Fallrohre
 - Dachkonstruktion durchgefault
 - Insgesamt abbruchreif

- Tierischer Schädlingsbefall

- 1) Wohnhaus

Wie bereits beschrieben, tierischer Schädlingsbefall u.a. an tragenden Holzteilen (eventuell Hausbock, Holzwespe o.ä.), ansonsten hat sich von außen kein konkreter Verdacht auf weiteren Schädlingsbefall (z.B. durch Böcke, Anobien-Larven, Splintholz- oder Bohrkäfer usw. ergeben)
- 2) ehem. Scheune

Wie vor, Befall jedoch erheblich
- 3) ehem. Stall

Nicht feststellbar

- Pflanzlicher Schädlings-befall

- 1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlings-befall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen zwar nicht ergeben, aller-dings ist ein derartiger Befall nicht auszuschließen
- 2) ehem. Scheune

wie vor
- 3) ehem. Stall

wie vor

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

- 1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht er-gaben
- 2) ehem. Scheune

wie vor
- 3) ehem. Stall

wie vor

- Bauunterhalt

- 1) Wohnhaus

Insgesamt wenig gepflegt wirkendes Gebäude, abge-sehen von Erneuerung der Fenster im Erd- u. Ober-geschoss (eventuell Anfang bis Mitte der 2000er Jahre ausgeführt) vermutlich keine größeren Sa-nierungs-/Modernisierungsmaßnahmen seit dem Ur-sprungsbaupjahr ausgeführt

2) ehem. Scheune	Erheblich vernachlässigter Baukörper mit überdurchschnittlichem Unterhaltungsrückstau und erheblichen Mängeln u. Schäden, Standfestigkeit vermutlich nicht mehr gewährleistet, wirtschaftlich und technisch verbraucht, d.h. insgesamt abbruchreif
3) ehem. Stall	wie vor

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vermutlich teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie um ein vermutlich nicht unterkellertes, zweigeschossiges (ehem.) Scheunengebäude mit Sattel- bzw. Halbwalmdach sowie um ein ebenfalls vermutlich nicht unterkellertes, zweigeschossiges (ehem.) Stallgebäude mit flach geneigtem Satteldach

An den vermutlich ca. 1917 errichteten Gebäuden wurden seit dem Ursprungsbaupjahr augenscheinlich keine größeren bzw. substanzerhaltenden Sanierungen und Modernisierungen ausgeführt. Die beiden landwirtschaftlichen Nebengebäude (ehem. Scheune u. ehem. Stall) erscheinen nicht mehr standfest, d.h. diese Gebäude sind sowohl wirtschaftlich als auch technisch verbraucht, d.h. abbruchreif

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde bzw. nicht möglich war, sind explizite Aussagen zum Ausstattungsstandard sowie zum Innenzustand (insbesondere des Wohnhauses) nicht möglich

Insgesamt nicht gänzlich unangenehme, jedoch auch stark ländlich geprägte Wohnlage unmittelbar an zeitweise recht stark befahrener Haupt- bzw. Kreisstraße (lt. Straßenverkehrszählung 2021 an der Zählstelle 58299703 = Staatstraße HAS 39 bzw. Tannenbergsstraße ca. 877 KFZ täglich)

Anwesen vermutlich leerstehend, bzw. vermutlich zeitweise von der Grundstückseigentümerin selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht, bzw. sind keine solche 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 abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern 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 zwei abbruchreifen (ehemals landwirtschaftlich genutzten) Nebengebäuden

Die Gebäude sind nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien. Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung spielt heute ebenfalls keine Rolle mehr

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

Wie jedoch bereits beschrieben, sind die beiden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude abbruchreif bzw. wirtschaftlich und technisch überaltert. Eine Sanierung ist nicht mehr möglich bzw. übersteigen die Kosten für eine Sanierung die Kosten für einen adäquaten Neubau erheblich

In der nachfolgenden Wertermittlung ermittle ich dahingehend den Liquidationswert, d.h. den Wert des Grund- u. Bodens, vermindert um die Freilegungskosten

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 (unbelasteten) Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 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 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 Landratsamtes Hassberge beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Neuses bzw. die Bodenrichtwertnummer 45 einen durchschnittlichen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 30,00 €/m² für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

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

Ebenso sind die Richtwerte nicht nach Grundstücksgröße, GFZ, GRZ u. BMZ bereinigt. Dennoch sind andere Quellen (für unmittelbar vergleichbare Objekte/Grundstücke) nicht verfügbar, d.h. eine Orientierung an dem o.g. Richtwert erscheint erforderlich bzw. sinnvoll

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebietstypisch, d.h. diese Nutzung ist im genannten Richtwert bereits berücksichtigt bzw. bedarf es keiner weiteren Anpassung

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden (Wertsteigerung in der Zwischenzeit ohnehin nicht eingetreten)

Wie bereits beschrieben wird zunächst der unbelastete Bodenwert ermittelt. Bei der Ermittlung der Bodenwerte durch die Gutachterausschüsse wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen

Hierbei muss also berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertiger sind, als die Bausubstanz noch beseitigt werden muss

Deshalb schreibt § 16 Abs. 3 ImmoWertV zur Klarstellung vor, dass der Vergleichswert eines unbebauten (freiliegenden) Grundstückes um die gewöhnlichen Kosten zu mindernd ist, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht

Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung (vergl. auch DIN 276). Hierzu gehören im vorliegenden Bewertungsfall insbesondere die Kosten für:

- Aufräumarbeiten (Beräumung u. Flächenregulierung)
- Demontage von Anlagen oder Anlagenteilen einschließlich Verschrottung
- Abriss nicht mehr benötigter oder nicht sanierungsfähiger Bauwerke, Fundamente u. Nebeneinrichtungen (inkl. Entsorgung von Bauschutt, Einbringen und planieren von neuem Erdreich usw.)

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hassberge (für die Gemarkung Neuses/Bodenrichtwertnummer 45) mit 30.- €/m² (ebf.) anwendbar

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

Zusammenfassend gehe ich bei der Bodenwertermittlung von folgenden Berechnungsparametern aus:

Bodenwert je Quadratmeter (ebf.)	:	30,00 €
Größe der Fläche Fl. Nr. 50	:	390,00 m ²
Kosten für Rückbau 2) ehem. Scheune	1554 m ³ x 10.- €/m ³	: 15 540,00 €
Kosten für Rückbau 3) ehem. Stall	74 m ³ x 15.- €/m ³	: 1 110,00 €
Kosten für Entsorgung 2) ehem. Scheune	1554 m ³ x 10.- €/m ³	: 15 540,00 €
Kosten für Entsorgung 3) ehem. Stall	74 m ³ x 15.- €/m ³	: 1 110,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung, usw.	pauschal	: 5 000,00 €
Mehraufwand für Sicherung von Nachbargebäuden	pauschal	: 10 000,00 €
Trennung der Medien (Strom usw.)	pauschal	: 1 000,00 €

Bodenwert Fl. Nr. 50 demnach:

Bodenwert (lt. Bodenrichtwertkarte)	:	30,00 €/m ²
x	x	
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	390,00 m ²
=	=	
Bodenwert (vorläufig)	unbelastet	: 11 700,00
-	-	
Kosten für Rückbau 2) ehem. Scheune	:	15 540,00 €
Kosten für Rückbau 3) ehem. Stall	:	1 110,00 €
Kosten für Entsorgung 2) Stall	:	15 540,00 €
Kosten für Entsorgung 3) Scheune	:	1 110,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung usw.	:	5 000,00 €
Mehraufwand für Sicherung von Nachbargebäuden	:	10 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)	:	1 000,00 €
=		
Liquidationswert (vorläufig)		: - 37 600,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Boden-/Liquidationswert Fl. Nr. 50 (zum 12.02.2025)	: - 37 600.- € (ebf. *)
--	---------------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m ²)	sh. Seite
50	1) Einfamilienhaus	221 m ²	22 u. 45

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m ²
50	1) Einfamilienhaus	1.12	einfach	400.-

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
50	1) Einfamilienhaus	16 %	16 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 900)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,10	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,96

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag (Februar 2025) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand November 2024) ist dort mit 214,80 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 114,80 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $214,80 : 100 = 2,148$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,148
--	--------------

6.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

1) Einfamilienhaus (Massivbau) : 60 bis 100 Jahre (gewählt 80 Jahre)*

**) wegen vermutlich bereits ausgeführter Modernisierungen*

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

1) Einfamilienhaus (Massivbau) : 80 Jahre - 108* Jahre = RND: - 28 Jahre

**) 1917 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Rein mathematisch ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 28 Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als ungeeignet, da das Gebäude vermutlich bereits einfach saniert/modernisiert wurde bzw. vermutlich noch nutzbar ist. Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

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

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund des in der Vergangenheit durchgeführten Umbaus sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen (beispielsweise der Einbau neuer Fenster) und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **20 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche RND:

20 Jahre (bei GND 80 Jahre)

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

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

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzensgeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „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
50	1) Einfamilienhaus	108	60	80	-----	75,00 %

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

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

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

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

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

Die vorhandenen Mängel- u. Schäden sind augenscheinlich durch die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt (insbesondere durch die gewählte wirtschaftliche Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, dem rel. hohen Abschreibungsdivisor usw.)

Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) halte ich im Falle des Wohnhauses 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. nicht zu berücksichtigen bzw. von außen nicht zu erkennen

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Einfamilienhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	221 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	400.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	88 400.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,96
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	84 864.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 84 864.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32)	€	13 578.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	98 442.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,148
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	211 453.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	25 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	186 453.-
-			
Wertminderung wegen Alters (75,00 % aus 186 453.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34)	€	139 840.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	46 613.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 46 613.- € : 698 m³ = 67.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	500.-	} entspricht rd. 4,83 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 000.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	250.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	250.-	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	250.-	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen			
		↓	
	€		2 250.-

Wert des Zubehörs € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11 € -----

Wert der sonstigen Anlagen € -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 32) € - 37 600.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Einfamilienhaus (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1) € 46 613.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 37) € 2 250.-

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

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 48 863.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € 11 263.-

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag € 11 000.-

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 31 Pkt. 7.2.3

Bodenwert (unbelastet) Fl. Nr. 50 (zum 12.02.2025): 11 700.- (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen steht leer, bzw. ist dieses vermutlich zeitweise von der Grundstückseigentümerin 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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit vor 1949) und vergleichbarer Wohnungsgröße (über 80 Quadratmeter) und einfacher bis mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 4,00 bis 4,50 €/m² gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen (u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten usw.)

Ich halte eine Orientierung am unteren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete demnach: 4,00 € + 5 % = ~ 4,20

Für die Hoffläche und die abbruchreifen Nebengebäude sind keine separaten Mieten erzielbar

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
1) Wohnhaus	126 m ²	4,20	529,20	6 350,40
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			529,20	6 350,40 6 350,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 359.- € je Wohneinheit u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **5,65 %**

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

Auswahl der Instandhaltungskosten:

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

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 17 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,95 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **32,36 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	20 % 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. 127.- € jährlich angespart

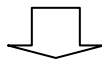
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

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:

(4 % + 20 % + 3 %) = 27 %

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) innerhalb des ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

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

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	20 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 20 J. RND u. 2,50 % LZ:	15,59
--	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 31 Pkt. 7.2.3 u. Seiten 34 – 35 Pkt. 7.3.9

Rückbau- u. Entsorgungskosten demnach:	49 300.-
---	-----------------

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

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung:

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 39)	€		6 350.-
-				
Bewirtschaftungskosten (27 % aus 6 350.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 41)	€	-	1 715.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 41)	€	=	4 635.-
-				
Verzinsung des unbelasteten Bodenwertes (2,50 % aus 11.700.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	293.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 42)	€	=	4 342.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 42)		x	15,59
=				
Gebäudeertragswert		€	=	67 692.-
-				
Rückbau- u. Entsorgung	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 42)		-	49 300.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 42)	€	-	25 000.-
+				
Unbelasteter Bodenwert	sh. Pkt. 7.5.2 (Seite 38)	€	+	11 700.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	5 092.-
Ertragswert (gerundet)		€		5 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (5 000.- : 126 m ²)	40.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (5 000.- : 6 350.-)	0,79

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert: Fl. Nr. 50 (sh. Seite 38)	: 11 000.- €
--	---------------------

Rechnerischer Ertragswert: Fl. Nr. 50 (sh. Seite 43)	: 5 000.- €
---	--------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 40 durchgeführte Sach-/Liquidationswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 29 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (12.02.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Neuses, Fl. Nr. 50 : 11 000.- €*

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

Üchtelhausen/Zell, 26.03.2025



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

***) inklusive Wert des 1/1 Gemeinderechtes (Inhalt unbekannt)**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Wohnhaus

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Erdgeschoss	10,50	x	8,00				84,00
Obergeschoss	10,50	x	8,00				84,00
Grundflächensumme bei Fertigmaß							168,00
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							42,00
(abzüglich 25 v. Hundert für Putz, Wände, Treppe usw.)							
Anrechenbare Wohnfläche							126,00
Wohnfläche g e r u n d e t							126,00

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

Gebäude: 1) Wohnhaus (Kellergeschoss)						
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²
				HNF m ²	NNF m ²	
Kellergeschoss	9,50	x	4,00		38,00	
Summe					38,00	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				38,00 m²/rd. 38,00 m²		

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Kellergeschoss	10,50	x	5,00	52,50	84,00	84,00		
Erdgeschoss	10,50	x	8,00					
Obergeschoss	10,50	x	8,00					
Summe				52,50	84,00	84,00		
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				220,50 m²/rd. 221,00 m²				

Gebäude: 2) ehem. Scheune								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	10,50	x	9,00		94,50			
	+ 10,50	x	9,50 i.M.		99,75			
Summe					194,25			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				194,25 m²/rd. 194,00 m²				

Gebäude: 3) ehem. Stall								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	3,00	x	5,50 i.M.		16,50			
Summe					16,50			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				16,50 m²/rd. 17,00 m²				

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

Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Kellergeschoss	52,50	x	2,50	131,25
Erdgeschoss	84,00	x	2,75	231,00
Obergeschoss	84,00	x	2,75	231,00
Dachgeschoss	84,00	x	2,50 x ½	105,00
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				698,25
Brutto-Rauminhalt gerundet				698,00

Gebäude: 2) ehem. Scheune (Abbruchvolumen)				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Erd- bis Obergeschoss	194,25	x	6,00	1 165,50
Dachgeschoss	194,25	x	4,00 x ½	388,50
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				1 554,00
Brutto-Rauminhalt gerundet				1 554,00

Gebäude: 2) ehem. Scheune (Abbruchvolumen)				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Erd- bis Obergeschoss	16,50	x	4,00	66,00
Dachgeschoss	16,50	x	1,00 x ½	8,25
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				74,25
Brutto-Rauminhalt gerundet				74,00

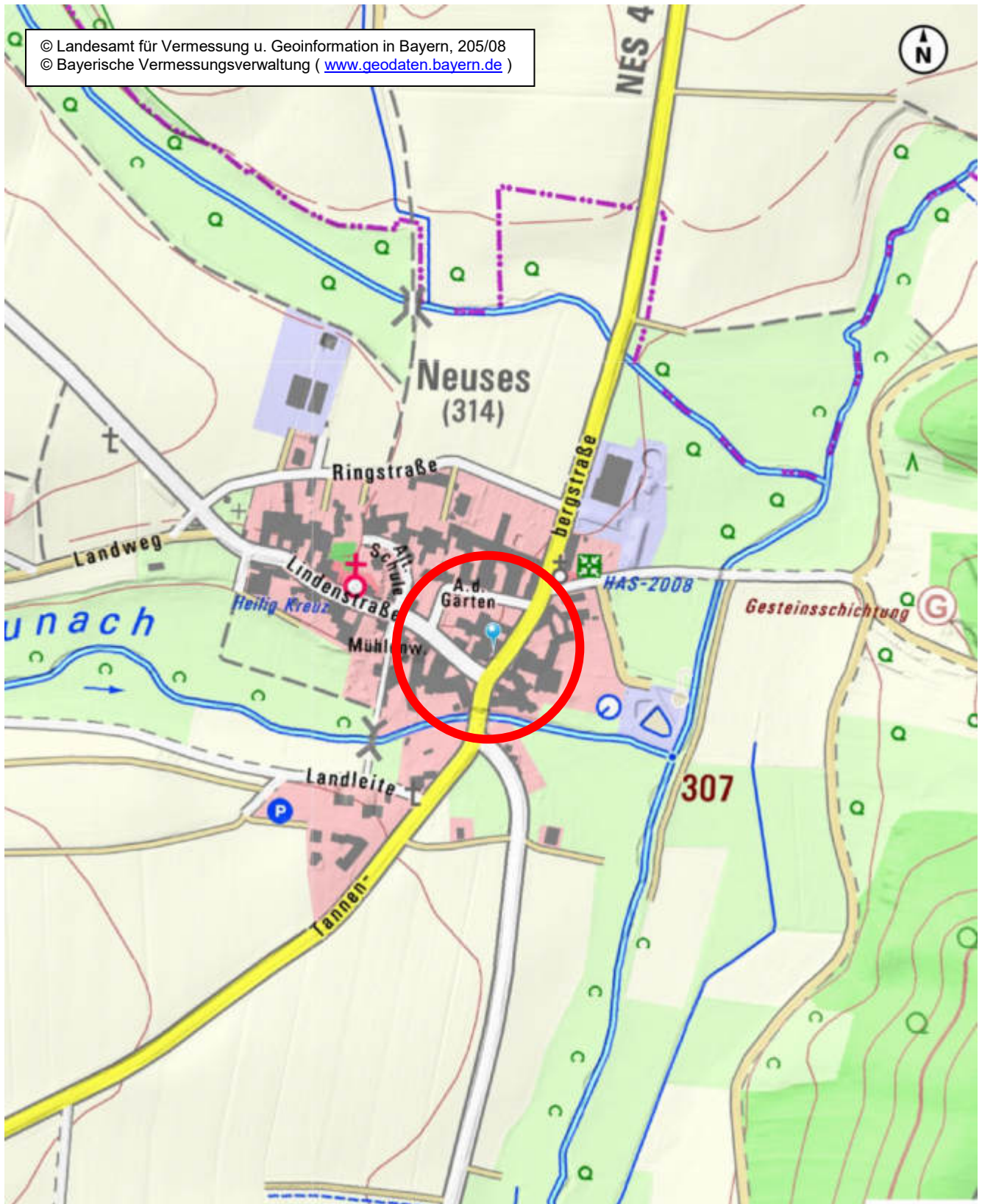
9.5 Straßenkarte



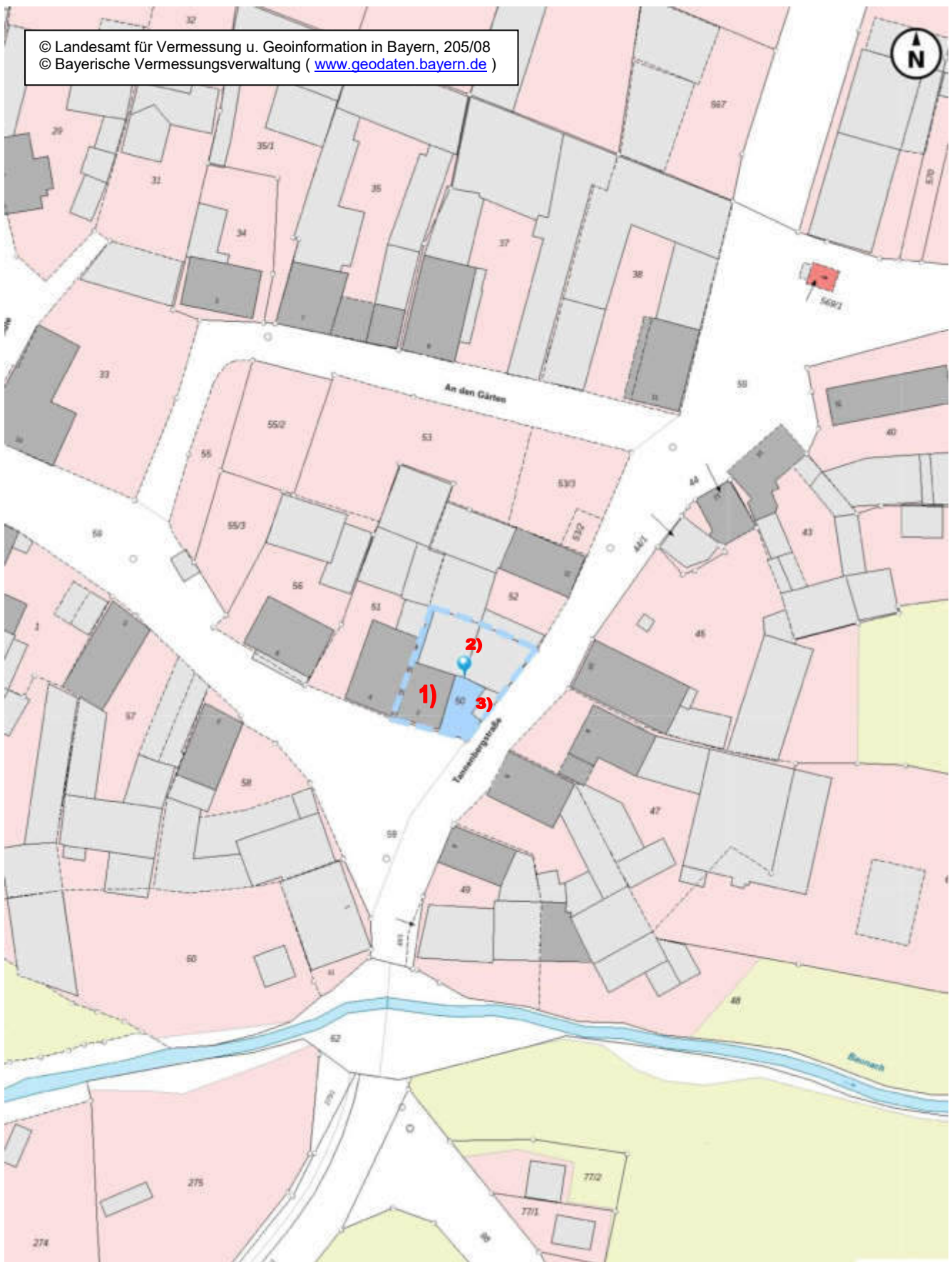
9.6 Luftbild



9.7 Ortsplan



9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



9.9 Lichtbilder (vom 12.02.2025)













9.10 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	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