Florian Muck

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

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

Üchtelhausen/Zell, 01.04.2023

Gutachten W 03/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes	***3 K 65/22***
Stichtag/Qualitätsstichtag	***22.03.2023 (Datum der II. Ortsbegehung)***
Stadt/Gemeinde	97273 Kürnach
Ortsteil/Straße	Neubergstraße 28
Flurstück	2260/17
Gebäude/Bebauung	1) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 2) Doppelgarage
Grundstückseigentümer	Sh. Grundbuch!

Umfang des Gutachtens: 62 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen
1.1 Allgemeines Seite(n) 3 - 4

2.0 Gegenstand der Wertermittlung
2.1 Bezeichnung des Objektes Seite(n) 4
2.2 Grundbuchdaten Seite(n) 4 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung Seite(n) 6
2.3.1 Standort (Makrolage) Seite(n) 6
2.3.2 Standort (Mikrolage) Seite(n) 6 – 9
2.3.3 Standort (Umfeld) Seite(n) 9
2.3.4 Örtliche Infrastruktur Seite(n) 9 – 13
2.3.5 Wirtschaftsstruktur Seite(n) 13 – 15
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) Seite(n) 15 – 16
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) Seite(n) 16
2.3.8 Gestalt u. Form Seite(n) 16 – 17
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation Seite(n) 17 – 18

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten Seite(n) 18 – 19
3.2 Entwicklungszustand Seite(n) 19
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung Seite(n) 19 – 21

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

5.0 Baubeschreibung
5.1 Bauweise Seite(n) 23
5.2 Baujahre Seite(n) 24
5.3 Bautechnische Beschreibung Seite(n) 24
5.4 Bauausführung u. Ausstattung Seite(n) 24 – 29

6.0 Bautechnische Bewertung
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt Seite(n) 29 – 30
6.2 Zusammenfassung Seite(n) 30

7.0 Wertermittlung
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 30
7.1.1 Vorüberlegungen Seite(n) 30
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens Seite(n) 30 – 31
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens Seite(n) 31
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens Seite(n) 31
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens Seite(n) 31
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl Seite(n) 31
7.2 Bodenwertermittlung Seite(n) 32
7.2.1 Grundlage Seite(n) 32
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes Seite(n) 32
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung Seite(n) 32 – 33
7.2.4 Ergebnis Bodenwert Seite(n) 33
7.3 Sachwert Seite(n) 33
7.3.1 Vorbemerkungen Seite(n) 33
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 33
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 Seite(n) 33
7.3.4 Baunebenkosten Seite(n) 33 – 34
7.3.5 Korrekturfaktoren Seite(n) 34
7.3.6 Baupreisindizes Seite(n) 34
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 34
7.3.8 Wertminderung wegen Alters Seite(n) 35
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 35
7.3.10 Außenanlagen Seite(n) 35 – 36
7.3.11 Besondere Bauteile Seite(n) 36
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen Seite(n) 36
7.3.13 Mehrwertsteuer Seite(n) 36 – 37
7.4 Sachwert Seite(n) 38
7.4.1 - 7.4.2 Sachwertberechnung Seite(n) 38 – 40

7.5 Ertragswert Seite(n) 40
7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 40
7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 40
7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 41
7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 41
7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 41
7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41 – 42
7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 42 – 43
7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 43
7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 43 – 44
7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 44
7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 44
7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 44
7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 44
7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 45

8.0 Verkehrswert
8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 45
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 45
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 46
8.4 Marktanpassung Seite(n) 46
8.5 Sachwert Photovoltaik Seite(n) 46
8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 46

9.0 Anlagen
9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 47 – 48
9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche Seite(n) 48
9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 49
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 49
9.5 Straßenkarte Seite(n) 50
9.6 Luftbild Seite(n) 51
9.7 Ortsplan Seite(n) 52
9.8 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 53
9.9 Eingabepläne M 1 : 200 Seite(n) 54 – 57
9.10 Lichtbilder: 7 Stück (vom 22.03.2023) Seite(n) 58 – 61
9.11 Literaturverzeichnis Seite(n) 62

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 2260/17, Neubergstraße 28
Gemarkung	97273 Kürnach
Bewertungsgegenstand	1) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 2) PKW-Doppelgarage
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 46
Verkehrswert	**483.000.- € (vierhundertdreiundachtzigtausend Euro)**
Mieter/Pächter	Keine (leerstehend)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	------
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	------
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Photovoltaikanlage (85 Module zu je rd. 1,125 Quadratmeter mit drei Wechselrichtern, als Aufdach-Anlage). Wert der Anlage rd. 4.500.- € (sh. Seite 46 Pkt. 8.5). Achtung! Wert der Photovoltaikanlage **nicht** im Verkehrswert enthalten!
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Kürnach (Bauverwaltung)	Herr Geißler	Tel: 09367/906927
Landratsamt Würzburg (Gutachterausschuss)	Herr Scheiner	Tel: 0931/8003347
Landratsamt Würzburg (Bauverwaltung)	Frau Schnabel	Tel: 0931/8003854
Landratsamt Würzburg (Technik)	Frau Becker	Tel: 0931/8003381
Landratsamt Würzburg (Altlastenkataster)	Frau Lesch	Tel: 0931/8003725
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931/39060
Amtsgericht Würzburg (Grundbuchamt)		Tel: 0931/3812022
Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0931/3812306 0931/3812305 0931/3812056

Hilfreiche Links

www.kuernach.de
www.wikipedia.org/wiki/Kürnach
www.wuerzburgwiki.de/wiki/Kürnach
www.landkreis-wuerzburg.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Abteilung für Zwangsversteigerungs- u. Zwangsverwaltungssachen- Ottostraße 5 97070 Würzburg
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsversteigerungs- u. Zwangsverwaltungssachen), mit Schreiben vom 15.12.2022 unter dem Geschäftszeichen 3 K 65/22 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 2260/17 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung sowie Doppelgarage), in der Neubergstraße 28, der Gemarkung 97273 Kürnach
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	***22.03.2023 (Datum der 2. Ortsbegehung)***
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde zunächst am Donnerstag, 16. März 2023 durch den Unterzeichner ab 10.30 Uhr besichtigt Eine Innenbesichtigung wurde zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht ermöglicht Aus diesem Grunde wurde ein weiterer Besichtigungstermin für Donnerstag, 22.03.2023, 16.00 Uhr anberaumt Zu diesem Zeitpunkt wurde die Innenbesichtigung durch den Ehemann der Antragsgegnerin ermöglicht Alle sonstigen am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 06.03.2023 bzw. mit Mail 20.03.2023 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin Die Ortsbesichtigung endete um ca. 16.45 Uhr
- Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: - Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Würzburg) im Maßstab 1 : 1000 vom 22.12.2022

- Grundbuchauszug (Kürnach, Blattstelle 7103) amtlicher Ausdruck vom 23.11.2022 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage) des Ingenieurbüros Jürgen Markgraf, Würzburg vom 02.04.1973 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 01.08.1973, Genehmigungsnummer „39/17/73“) aus dem Besitz der Gemeinde Kürnach
- Bebauungsplan für das Baugebiet „Neuer Berg“ in der Gemeinde Kürnach im Landkreis Würzburg vom 05.08.1971 in der 1. Änderungssatzung vom 06.06.1972 aus dem Besitz der Gemeinde Kürnach

- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen

- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg (Stand 01.01.2022)
- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Würzburg vom 28.12.2022
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- Eigene Berechnungen

- Weitere Recherchen

- Landratsamt Würzburg (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
- Gemeinde Kürnach (Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw.)
- Vermessungsamt Würzburg

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Stadt/Gemeinde	97273 Kürnach
- Gemeindeteil/Straße	Neubergstraße 28

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Würzburg
- Grundbuchamt	Würzburg
- Grundbuch von	Kürnach
- Blattstelle	2260/17

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
- Gemarkung	Kürnach
- Flurstücks- Nr.	2260/17
- Wirtschaftsart u. Lage	Neubergstr. 28, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße	601 m²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1.1 u. 1.2
- Eigentümer	Sh. Grundbuch
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 2260/17)
- Eigentumsverhältnisse	in Erbengemeinschaft
- Grundlage der Eintragung	Erbschein vom 17.06.2021 Az: 2 VI 538/21 Amtsgericht Würzburg; eingetragen am 09.09.2022

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

- Lfd. Nr. der Eintragung		1
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis		1 (= Fl. Nr. 2260/17)
- Lasten u. Beschränkungen	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 65/22); eingetragen am 23.11.2022

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 unterstellt, dass eventuell 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	Kürnach ist eine Gemeinde im Landkreis Würzburg im Regierungsbezirk Unterfranken im Freistaat Bayern Kürnach liegt etwa zehn Kilometer nordöstlich der Universitätsstadt Würzburg mit rd. 127.000 Einwohnern. Das Gemeindegebiet grenzt im Südosten zudem direkt an den Landkreis Kitzingen an Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind neben der bereits erwähnten Universitätsstadt Würzburg, die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 31 km Entfernung), die historische Weinhandelsstadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten (ca. 22 km Entfernung) sowie die Stadt Nürnberg (ca. 500.000 Einwohner) im Südosten (ca. 103 km Entfernung) Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit rd. 759.000 Einwohnern befindet sich zudem in ca. 123 km Entfernung
- Gemeindeteile	Die Gemeinde Kürnach hat keine Ortsteile im eigentlichen Sinne, allerdings gehören drei Mühlen (Obere Mühle, Mittlere Mühle und Grießmühle) zur politischen Gemeinde
- Einwohnerzahl	Lt. Angabe der Gemeinde Kürnach beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Kürnach rd. 4.845 (Stand 01.12.2021)
- Gebietsfläche	Lt. Angabe der Gemeinde Kürnach beträgt die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Kürnach rd. 12,28 Quadratkilometer
- Einwohnerdichte	Ca. 395 Einwohner je Quadratkilometer
- Höhenlage ü. NN.	Gemeinde Kürnach rd. 268 m ü. NN im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 260 und 269 m ü. NN.
- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Landeshauptstadt	München (ca. 1.488.000 Einwohner, ca. 261 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Neubaugebiet „Neuer Berg“, im westlichen Ortsbereich, zwischen „Neubergstraße“ und „Unterer Weinbergweg“, ca. 80 m nördliche der Würzburger Straße,

ca. 150 m südöstlich der Kreisstraße WÜ 26, ca. 400 m nordöstlich der Bundesautobahn 7 mit der Kürnacher Talbrücke

- Wohnlage

Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen

Die gute Wohnlage ist gekennzeichnet durch ein ruhiges Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise in Höhen- u. Halbhöhenlagen ohne größere Immissionsbelastung

Dazu gehören auch die Gebiete mit größeren Wohnobjekten bei starker Durchgrünung und Aussichtslage, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung

Insgesamt -wie bereits beschrieben- angenehme, Wohnlage, mit angenehmer Fernsicht ins Kürnachtal, allerdings auch gewisse Lärmebelastung durch Nähe zur BAB 7 bzw. zur Kürnacher Talbrücke (Entfernung Luftlinie ca. 400 m)

Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Kürnach beträgt ca. 1.500 m

Weiterer Standortvorteil dieser Immobilie ist die Nähe zur Stadt Würzburg sowie die gute Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Würzburg/Estenfeld in ca. 3 km Entfernung)

Die Entfernung zur Stadtmitte von Würzburg (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Domstraße usw.) beträgt zwischen 10 und 11 km (Stadtgrenze mit den Stadtteilen Lengfeld und Versbach zwischen 4 und 5 km Entfernung)

- Geschäftslage

Keine klassifizierte Geschäftslage bzw. Lage innerhalb von (allgemeinem) Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. störende gewerbliche Nutzung nicht möglich (Büro, Praxis usw. jedoch prinzipiell vorstellbar)

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Die Gemeinde Kürnach hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2260 und die Kreisstraße WÜ 2

Die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 2 km Entfernung, die Bundesstraße 8 befindet sich in ca. 7 km Entfernung, die Bundesstraße 27 befindet sich in ca. 13 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Würzburg/ Estenfeld) ist in ca. 3 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Würzburg-Heidingsfeld) ist in ca. 13 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck Würzburg-West) ist in ca. 25 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 70 (Dreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 27 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen	Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 27 km Entfernung)
	Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2.000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist lediglich für Flugzeuge bis zu 14 Tonnen höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausrüstung geeignet
	Sportflieger können zudem auf dem ca. 14 km entfernten Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm oder dem 17 km entfernten Sonderlandeplatz Hettstadt starten und landen
	Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 128 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 101 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 163 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 171 km Entfernung) zu finden
- Bahnhöfe	Die Gemeinde Kürnach selbst verfügt über keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn
	Der ca. 11 km von Kürnach entfernt gelegene Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn
	Hier treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest
	Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten
	Desweiterem ist der Haltepunkt Würzburg-Süd (im Stadtteil Sanderau) neben dem Bahnhof Würzburg-Zell und dem Hauptbahnhof der dritte noch aktive Personen-Bahnhof/DB-Haltepunkt der Deutschen Bahn im Stadtgebiet von Würzburg
	Ein weiterer Bahnhof befindet sich im ca. 7 km entfernt gelegenen Prosselsheim bzw. dessen Ortsteil Seligenstadt
	Der Bahnhof Prosselsheim liegt an der Bahnstrecke Seligenstadt – Volkach (sog. Mainschleifenbahn auf der Kursbuchstrecke 12818). Die Bahnstrecke Seligenstadt – Volkach ist eine Nebenbahn in Bayern. Sie zweigt in Seligenstadt bei Würzburg aus der Bahnstrecke Bamberg – Rottendorf ab und führt in der Volkacher Mainschleife nach Volkach

Die Bahnstrecke die heute lediglich touristisch genutzt wird, soll bis zum Jahre 2026 jedoch auch für den regulären Zugverkehr reaktiviert werden

- *Omnibusverbindungen*

Die Gemeinde Kürnach ist durch den Linienverkehr des VVM (Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH) gut an die umliegenden Städte (insbesondere die Stadt Würzburg) und Gemeinden sowie das Umland angebunden

Am Ort bestehen mehrere Zusteigemöglichkeiten zu den Linien 430 (Würzburg - Estenfeld - Kürnach) u. 437 (Kürnach- Uniklinikum Würzburg)

Die nächstgelegene Zustiegsmöglichkeit zu den vor genannten Linien sind die Haltestellen „Grießmühle“ oder „Kürnach Am Neuen Weg“ in jeweils fußläufiger Entfernung

Ab der nahe gelegenen Stadt Würzburg besteht zudem die Zusteigemöglichkeit zu den städtischen Straßenbahn- u. Buslinienlinien

2.3.3 Standort (Umfeld)

- *Umgebungsbebauung*

Praktisch ausschließlich Ein- bzw. kleinere Mehrfamilienwohnhäuser in überwiegend offener Bauweise, zudem BAB 70 mit der Talbrücke Kürnach in Sicht- und Hörweite

- *Benachbarte (störende) Betriebe*

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

- *Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Gewisse Lärmbelastung durch Nähe zur Bundesautobahn 7 (ca. 400 m Entfernung) zumindest im Außenbereich deutlich wahrnehmbar

Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 30.000 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 62269053 (= BAB 7)

Lt. Lärmkataster des BayernAtlas (Layer mroadbyln) mittlerer Schalldruckpegel am Bewertungsgrundstück 60,8 dB(A) tagsüber bzw. 53,80 dB(A) nachts (in der Spitze)

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Die Gemeinde Kürnach verfügt sowohl über einen katholischen Kindergarten (St. Elisabeth) als auch über einen evangelischen Kindergarten (St. Markus)

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren (in vier Gruppen), verfügt der katholische Kindergarten der Gemeinde Kürnach auch über zwei Kleinkindgruppen für Kinder ab dem ersten Lebensjahr

Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen (christliche Erziehung, Walldorf- u. Montessori-Pädagogik usw.) sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Würzburg flächendeckend vorhanden

- Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Kürnach verfügt lediglich über eine Grundschule mit den Klassen eins bis vier

Die Haupt- bzw. Mittelschule für die Schülerinnen u. Schüler der Gemeinde Kürnach -mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn- befindet sich hingegen im ca. 3 km entfernten Unterpleichfeld (Mittelschule Pleichach – Kürnachtal im Mittelschulverbund Markward von Grumbach)

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

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler aus Kürnach für gewöhnlich den Schulort Würzburg in ca. 10 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker), die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft)

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz- u. mittelfristige Einkäufe) sind am Ort bzw. insbesondere im nahe gelegenen Gewerbegebiet „Wachtelberg“ gegeben (z.B. Edeka, Lidl, Aldi-Süd, DM-Drogeriemarkt, Logo-Getränkemarkt, Rösner u. Papperts-Backstube, weitere Bäckereien, Metzger usw.)

Ebenso sind am Ort alle gängigen Dienstleister (zwei Banken, Frisör, Fahrschule, Florist bzw. Gärtnerei, Postagentur mit Schreibwarenhandel, Elektroartikel, Raumausstatter, Tankstelle, verschiedene Handwerksbetriebe u.ä.) am Ort vorhanden

Weitere, gute Einkaufsmöglichkeiten sind in der nahe gelegenen Gemeinde Estenfeld (mehrere Metzgerei- u. Bäckereifilialen, Tegut, Edeka, Haushaltswaren, Blumenladen, Geschenkartikel, Sanitätshaus u.v.m.) bzw. in der nahe gelegenen Stadt Würzburg gegeben (hauptsächlich in den nahe gelegenen Gewerbegebieten „Am Handelshof“ bzw. in den Gewerbegebieten „Lengfeld“, „Nürnberger Straße“ und „Würzburg Ost“)

Die Entfernung zum eigentlichen Geschäftszentrum bzw. der Innenstadt von Würzburg (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, der Domstraße, dem Kürschnerhof sowie der Schönbornstraße usw.) beträgt zwischen 10 und 11 km

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Kürnach bietet ihren Einwohnern verschiedene Möglichkeiten der sportlichen Betätigung und aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Beach-Volleyball-Anlage, Mehrzweckhalle „Höllberghalle“, Schulturnhalle, Tennisanlage, Kürnacher Kulturwerkstatt, katholische Bücherei, Sing- u. Musikschule u.v.m.). Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet beispielsweise die nahe gelegene Gemeinde Estenfeld (z.B. Saunagarten, Schützenhaus, Tennisanlage, TSG-Sporthalle mit Rasenplätzen und angegliedertem Campingplatz u.v.m.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Kürnach gelten insbesondere die drei Mühlen, die katholische Pfarrkirche St. Michael am Kirchberg, die Wegkapelle bei den Schleifwegäckern, die Kapelle am Rottendorfer Weg u.v.m.

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet die nahe gelegene Stadt Würzburg (z.B. neues Freizeitbad Nautiland, Dalenberg-Freibad, Golfclub, Sportflugplatz usw.). Erwähnenswert sind dort auch die zahlreichen öffentlichen Parks u. Grünanlagen (z.B. der Hofgarten der Residenz, der japanische Garten an der Teufelsschanze, der Fürstengarten der Festung Marienberg usw.) sowie die zahlreichen kulturellen Einrichtungen (z.B. das Mainfranken-Theater, der Kulturspeicher, das Boulevardtheater „Cambinsky“, das Experimentaltheater am Neunerplatz usw.) sowie verschiedene Museen u. Galerien (z.B. das Kunst- u. Kirchenmuseum am Dom, das Fürstenbaumuseum, das Mainfränkische Museum auf der Festung Marienberg, das Kunstschiff „Arte Noha“, die Röntgen-Gedächtnisstätte usw.)

Als bekannteste Sehenswürdigkeiten u. Wahrzeichen der Stadt Würzburg gelten die Festung Marienberg, die Residenz mit dem Hofgarten, das Käppele, die alte Mainbrücke mit den Statuen der Frankenaposteln, sowie zahlreiche weitere Kultur- u. Baudenkmäler

- Vereinsleben

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

Das Vereinsregister der Gemeinde Kürnach weist insgesamt 60 Vereine und Interessengemeinschaften der unterschiedlichsten Art aus (z.B. kirchlicher, politischer u. kultureller Art)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Kürnach ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Spessart, Odenwald, Taubertal usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

Beliebtes Ausflugsziel der Einwohner der Gemeinde Kürnach ist auch das Naherholungsgebiet Gramschatzer Wald (z.B. mit der Waldgaststätte „Waldhaus Einsiedel“ dem Kletterwald, dem Walderlebniszentrum usw.) sowie das nahe gelegene Maintal mit den vom Weinbau geprägten Orten Escherndorf, Nordheim, Volkach, Sommerach, der Vogels- u. der Hallburg usw.

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Kürnach ist durch zwei Allgemeinmediziner, einen Zahnarzt, einen Urologen sowie eine Heilpraktikerin gewährleistet

Ergänzend ist in Kürnach ein Krankengymnast bzw. Physiotherapeut, ein Ergotherapeut sowie ein Logopäde niedergelassen

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

Ein Facharzt für innere Medizin, manuelle Medizin und Chirotherapie, zwei Zahnärzte und eine Frauenärztin sind zudem in der Nachbargemeinde Estenfeld verfügbar

Eine Kleintierpraxis befindet sich beispielsweise im ca. 7 km entfernten Bergtheim

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich zudem im ca. 18 km entfernten Werneck

Weitere praktizierende Ärzte (aller denkbaren Fachrichtungen) sowie Krankenhäuser u. Kliniken (u.a. Universitätskliniken) sind in der nahe gelegenen Stadt Würzburg vorhanden

Ein gutes kurmedizinisches Angebot ist durch die Nähe zu den Kurstädten Bad Kissingen, Bad Neustadt, Bad Mergentheim usw. gewährleistet

- Kirchen

Die Bevölkerung der Gemeinde Kürnach ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Ein katholisches Gotteshaus (St. Michael) ist am Ort vorhanden

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung von Kürnach befindet sich im ca. 3 km entfernten Estenfeld (St. Markus)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Pfingstgemeinde, evangelische Freikirche, Gebetshaus der Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tag bzw. Mormonen usw.) sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Würzburg vorhanden

Ebenso beherbergt die Stadt Würzburg eine jüdische Gemeinde mit rd. 1.100 Mitgliedern u. ist Hauptsitz der Glaubensgemeinschaft bzw. umstrittenen Sekte „Universelles Leben“

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Kürnach bzw. der des Landkreises Würzburg ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 74,50 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 23,70 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,80 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Kürnach selbst dominieren kleinere bis mittlere Handwerksbetrieb sowie der Einzelhandel. Größerer Arbeitgeber am Ort sind beispielsweise die Fa. Geis- u. Dachser-Logistik, die Fa. Nußbaumer (Lebensmittel- und Non-Food-Artikel für Gastronomie und Hotellerie), die Fa. HAAF (Containerdienst), die Fa. VS-Logistics, die Fa. GLS (Logistik-Dienstleister), die Fa. Odenwälder-Baumschienen, die Fa. CW-Bearing (Herstellung und Entwicklung von Kugel-, Rollen- u. Spindellagern u.ä.) usw.

Ein negativer Pendlersaldo von -316 bei rd. 1.961 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches bzw. durchaus gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Kürnach auf (ca. 1.645 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Würzburg beträgt im März 2023 rd. 2,30 % (bezogen auf alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) und liegt damit leicht unter der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,40 %

- *Steuerhebesätze*
  a) Grundsteuer A 310 %
  b) Grundsteuer B 310 %
  c) Gewerbesteuer 320 %

- *Zentralitätsstufe* Kein Ort mit zentralörtlicher Einstufung bzw. zentralörtliche Bedeutung

- *Gebietskategorie* VDR-H (Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer* Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Würzburg beträgt ***102,40***

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

  Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Würzburg verfügt im Mittel über 102,40 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

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

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

  Die Umsatzkennziffer des Landkreises Würzburg beträgt ***61,90,*** d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 38,10 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

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

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

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

Für den Landkreis Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von ***60,40***

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart	Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße
- Zufahrtsmöglichkeiten	Das Bewertungsgrundstück in der Neubergstraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)
	Von Grießmühle bzw. Semmelstraße kommend, stetig ansteigender jedoch problemloser Straßenverlauf
	Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h (Zone 30)
- Straßenausbau	Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist voll ausgebaut
	Einseitig der Fahrbahn (entlang der Südostseite der Neubergstraße) ist ein befestigter Gehweg vorhanden (Befestigung Fahrbahn u. Gehwege Bitumen-Schwarzdecke)
	Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen installiert
	Mittlere Fahrbahnbreite (inklusive Gehweg) im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 8,00 m
- Öffentliche Stellflächen	Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als günstig eingestuft werden
	Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn (bzw. entlang der Nordostseite der Neubergstraße) vorhanden. Entlang des Gehwegs bzw. Entlang der Südostseite der Neubergstraße besteht eingeschränktes Halteverbot
	Die vorhandenen Stellflächen unterliegen ansonsten keiner zeitlichen Beschränkung und sind im Übrigen kostenfrei
	Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden
- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser

- Gas
- Telefon
- Breitband Erdkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser - Telefon
- Zuwegungen innerhalb des Grundstückes	Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes ausreichend befestigt (sh. Beschreibung der Außenanlagen)

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	Annähernd rechteckig (sh. Katasterauszug in der Anlage)
- Straßenfrontlänge	Die Straßenfrontlänge zur Neubergstraße beträgt rd. 22,50 m
- Grundstücksbreite	Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 22,50 m
- Grundstückstiefe	Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 27,00 m
- Grundstückstopographie	Stark nach Süden bzw. Südosten fallendes Gelände (Höhenunterschied von Norden nach Süden rd. 9,00 m)
- Baugrund/Bodenklasse	Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- Grundwasserstand	Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Kürnach) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht (Höhenunterschied des Bewertungsgrundstückes zur Kürnach zwischen 11 und 20 Meter) Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb 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)

- Altlasten

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

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Würzburg vom 28.12.2022 (vertreten durch Frau Lesch) ist das Flurstück 2260/17 der Gemarkung Kürnach, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine bekannt, d.h. die Wertermittlung geht demnach auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind rd. 40 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Würzburg bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Anwesen Fl. Nr. 2260/17 der Gemarkung Kürnach kein Denkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz	Lt. Angabe der Gemeinde Kürnach tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren	Lt. Angabe der Gemeinde Kürnach ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
- Beitragssituation	Lt. Angabe der Gemeinde Kürnach ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die „Neubergstraße“ als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten anzusehen Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem zu bewertenden Objekt, wurde vor Ort - soweit möglich- stichpunktartig überprüft Nach Rücksprache mit der Gemeinde Kürnach sowie Einsicht der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen weitestgehend gewährleistet ist Lediglich bezüglich des teilweisen Ausbaus des Dachgeschoss konnten keine genehmigten Planunterlagen bei der Gemeinde Kürnach beschafft werden, d.h. es ist davon auszugehen, dass dieser Teilausbau nicht genehmigt ist Prinzipiell erscheint dieser Ausbau jedoch problemlos genehmigungsfähig, d.h. die Wertermittlung unterstellt (ggf. nach Einreichung entsprechender Baugesuche) auch hier die formelle und materielle Legalität (ohne Anspruch auf Richtigkeit) Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemeinde Kürnach, noch dem Landratsamt Würzburg bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Eingabeplänen kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

Das Bauvorhaben (ohne die zuvor erwähnten Abweichungen im Dachgeschoss) wird im Archiv der Gemeinde Kürnach unter der Genehmigungsnummer 39/17/73 geführt (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 01.08.1973)

- *Stand der Bauleitplanung*

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

- *Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1. Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“

- *Bezeichnung des Bebauungsplanes*

Bebauungsplan für das Baugebiet „Neuer Berg“ in der Gemeinde Kürnach im Landkreis Würzburg vom 05.08.1971 in der 1. Änderungssatzung vom 06.06.1972

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-, Erschließungsbeiträge usw.) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Gemeinde Kürnach handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche (W)

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

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

1 Wohngebäude
2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß den Festsetzungen des Babauungsplans beträgt die zulässige GRZ 0,40, d.h. 40 % 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 0,60 kann zugelassen werden (sh. § 19 BauNVO)

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)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 0,80

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Tatsächliche Grundflächenzahl

BGF UG Wohnhaus	(sh. Anlage)	= 155,80
BGF Garage	(sh. Anlage)	= 38,53
Garagenzufahrt	6,24 x 5,00	= 31,20
zusammen		***= 225,53***

Berechnung GRZ: 225,53 m² : 601 m² = 0,375
GRZ tatsächlich: ~ 0,38 (max. zul. 0,40)

- Tatsächliche Geschossflächenzahl

BGF UG Wohnhaus	(sh. Anlage)	= 155,80
BGF EG Wohnhaus	(sh. Anlage)	= 150,34
zusammen		***= 196,14***

Berechnung GFZ: 306,14 m² : 601 m² = 0,509
GFZ tatsächlich: ~ 0,51 (max. zul. 0,80)

- Anmerkung

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ findet das Untergeschoss Berücksichtigung, da es z.T. oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des UG im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

Das Garagengebäude ist nicht zu berücksichtigen, da es sich um eine Anlage im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- Erforderliche Stellplätze

Auf dem Grundstück sind derzeit zwei KFZ-Abstellplätze (in der Garage) realisiert bzw. nachweisbar

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kürnach 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: Talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss sowie teilw. ausgebautem Dachgeschoss

2) Garage: Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach (z.T. im Hang integriert)

- Grundrissgestaltung

1) Wohnhaus:

Untergeschoss: Links des Hauseingangs Einliegerwohnung mit Flur, Wohnraum, Schlafnische, Küche sowie Abstellraum, geradeaus Treppenhaus mit Zugang zu Technikbereich (Heiz- sowie Öllagerraum) und Zugang zu Untergeschossräumen wie Keller-Lagerraum, Saunabereich mit Nassraum und Schlaf-/Wohnraum, zudem von außen zugänglicher Garten-Geräteraum unterhalb der Erdgeschoss-Terrasse

Erdgeschoss: Hauptwohnung mit offenem Wohn-Essbereich, Küche mit Hauswirtschaftsraum, zwei Schlafräume, Bad sowie separates WC, zudem überdachter Terrassen- u. Balkonbereich an der Südwest- und der Südostseite

Dachgeschoss: Rechts des Treppenhauses zwei zu Wohnzwecken ausgebaute Räume, ansonsten weitestgehend unausgebauter Dachraum

2) Garage:

Erdgeschoss: Normale PKW-Garage für zwei PKW (baulich nicht getrennt)

- Geschosshöhen
nur 1) Wohnhaus

Untergeschoss : ~ 2,85 m
Erdgeschoss : ~ 2,90 m
Dachgeschoss : ~ 2,50 m*

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Kehlbalkendecke

Anmerkung:

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

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

- Lichte Raumhöhen
nur 1) Wohnhaus

Untergeschoss : ~ 2,30 m
Obergeschoss : ~ 2,70 m
Dachgeschoss : ~ 2,30 m*

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Kehlbalkendecke

Anmerkung:

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

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

- Deckennutzlasten

Statische 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 Nutzungszweckes (Wohnnutzung) bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhaltes wurde anhand der vorliegenden Eingabepläne aus dem Besitz der Gemeinde Kürnach durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maße, der Flächen u. Massen 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 (WoFlV 2004) ermittelt

<u>WFL demnach:</u>

1) Wohnhaus

rd. 33 m² (Einliegerwohnung UG)
rd. 181 m² (Hauptwohnung UG und EG)

- Nutzfläche (NFL)

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

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

NFL demnach:

1) Wohnhaus **rd. 33 m²**
2) Garage **rd. 30 m²**

- Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

BGF demnach:

1) Wohnhaus **rd. 456 m²**
2) Garage **rd. 39 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. 1 184 m³**
2) Garage **rd. 102 m³**

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

1) Wohnhaus

BGF/BRI :	456 m²	:	1184 m³	=	0,39	(normal)
WFL/BRI :	214 m²	:	1184 m³	=	0,18	(normal)
WFL/BGF:	214 m²	:	456 m²	=	0,47	(normal)

2) Garage

BGF/BRI :	39 m²	:	102 m³	=	0,38	(normal)
NFL/BRI :	30 m²	:	102 m³	=	0,29	(normal)
NFL/BGF:	30 m²	:	39 m²	=	0,77	(gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz	
1) Wohnhaus	ca. 1974
2) Garage	ca. 1974
- Sanierung/Modernisierung	
1) Wohnhaus	- Erneuerung der Heizzentrale ca. 1990 - Errichtung Photovoltaikanlage ca. Anfang der 2000er Jahre - Erneuerung der Fensterverglasung ca. 2012 - Teilw. Erneuerung der Außenwandverkleidung des Untergeschosses (unterhalb der Balkonanlage) sowie des Dachgeschosses Südwestseite (geschätzt Anfang bis Mitte der 2010er Jahre) - Modernisierung der Bodenbeläge sowie der Nasszelle innerhalb der Einliegerwohnung im Untergeschoss geschätzt Anfang bis Mitte der 2010er Jahre
2) Carport	----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bilden die durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 16.03.2023 u. 22.03.2023 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung — ***1) Wohnhaus:***

- Fundamente/Gründung	Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohl- bzw. Kellersohlplatte
- Außenwände	Nicht feststellbar, erdberührte Außenwände vermutlich Stahlbeton-Massivwände bzw. Schwerbeton-Mauerwerk, sonstige Außenwände vermutlich HLZ- bzw. HBL-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Untergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, ansonsten vermutlich HLZ- bzw. HBL-Mauerwerk

- Decken	
Konstruktion	Über Unter- und Erdgeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Ortbeton-Decken), über Dachgeschoss Holz-Kehlbalkenlage
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydritestrich
Untersichten	Einliegerwohnung UG z.T. Profilholzbretter, großteils Raufasertapeten mit hellem Farbanstrich auf Putzflächen, Kellerräume einfache Putzflächen, Saunabereich und ausgebauter Bereich UG Profilholzbretter, Wohnräume Erdgeschoss z.T. sichtbare Holz-Balken (ohne Tragfunktion) mit Strukturputz-Zwischenräumen, z.T. Holz-Paneelen, z.T. Profilholzbretter, z.T. hell lackierte Profilholzbretter, z.T. Tapeten auf Putzflächen, Dachschrägen z.T. Profilholzbretter, z.T. Paneelen, großteils unverkleidet
- Dach	
Konstruktion	Nadelholz-Sparrendach (Satteldach)
Wärmedämmung	Mineralwoll-Zwischensparrendämmung (z.T. alukaschiert, z.T. mit Dampfbrems-Folie)
Eindeckung	Soweit erkennbar, engobierte Ton-Ziegel
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech (gestrichen)
- Treppen	
EG – DG	Stahl-Bolzentreppe mit Massivholz-Trittstufen sowie Stahl-Schmiedegeländer mit Nylon-Handlauf
- Wandbehandlung	
außen	Eingangsbereich Untergeschoss z.T. Bruchstein-Verkleidung, z.T. lasierte Profilholzverkleidung, ansonsten größtenteils mineralische Rauputzflächen, teilw. dunkel lasierte Profilholzverkleidung, Giebelbereich (auf Höhe DG) Südwestseite Blechverkleidung
innen	Eingangsbereich Strukturputzflächen mit hellem Farbanstrich, Einliegerwohnung UG Raufasertapeten mit hellem Farbanstrich, Kellerräume einfache Putzflächen mit hellem Farbanstrich, Saunabereich u. Wohnraum UG Raufasertapeten mit hellem Farbanstrich, Wohnräume Erdgeschoss Tapeten verschiedener Arten, Dachgeschoss Tapeten (ausgebauter Bereich), ansonsten einfache Putzflächen, Paneelen usw.
- Fenster	Lasierte Holzfenster (aus dem Baujahr) mit nachträglich (ca. 2012) eingesetzter Isolierverglasung (Dreh-Kippbeschläge mit Zweihebel-Mechanik), Treppenhaus festverglaste Holz-Sprossenelemente mit Gussverglasung
- Sonnenschutz	Mechanische Kunststoff-Rollläden
- Türen	Profilierte Massivholztür mit profilitverglastem Holz-Seitenteil und Holz-Oberlicht, vor Treppenhaus Gussverglaste Holztür mit gussverglastem Holz-Seitenteil,
Eingangstüren	Eingang Einliegerwohnung UG furniertes Holztürblatt mit Futter und Bekleidung

Innentüren	Untergeschoss furnierte Holztürblätter in lackierten Stahl-Umfassungszargen, vor Heizraum u. Öllagerraum lackierte Stahlblech-FH-Türen in Stahlblech-Eckzargen, ansonsten furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Lichtausschnitten bzw. Gussglasfüllungen)
- Fußböden	Eingangsbereich UG Naturstein (Jura-Marmor), innerhalb der Einliegerwohnung UG z.T. Teppichfliesen, z.T. Laminat/Vinyl, z.T. Kork, Treppenhaus Klinkerfliesen, Heizraum u. Öllagerraum Estrich (Öllagerraum mit Dreifach-Sperranstrich), Kellerraum u. Zwischenflur Naturstein-Bruchplatten, Saunabereich keramische Fliesen, Wohnraum Kork, Wohnräume Erdgeschoss z.T. keramische Fliesen (Essbereich), z.T. Teppichware (Wohnzimmer, Bad, Kinderzimmer, Schlafraum), z.T. Kork (Küche), z.T. PVC (Hauswirtschaftsraum), z.T. keramische Fliesen (WC), Dachgeschoss größtenteils Zementestrich, teilw. Laminat (unausgebauter Bereich), z.T. Teppichware (ausgebauter Bereich)
- Heizung	
Zentrale	Ölbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung (System „Viessmann Vitola-uniferral“ mit „Viessmann Trimatic-MC“-Steuerung und „Esso-Interzero 2000 Electric-Oil“- Brenner, Baujahr vermutlich 1990, Nennwärmeleistung nicht feststellbar)
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. Unterbauspeicher (System „Viessmann HoriCell“, Baujahr vermutlich 1990, Nenninhalt nicht feststellbar)
Heizkörper	Im Bad UG Einliegerwohnung u. WC EG Leichtmetall-Röhren-Heizkörper (Handtuchheizkörper), ansonsten lackierte Stahlblech-Gliederheizkörper mit Thermostatventilen
Brennstoffbevorratung	Kellergeschweißter Stahltank (Baujahr vermutlich 1974, Nenninhalt nicht feststellbar, vermutlich jedoch unter 10.000 Liter)
- Installation	
Frischwasser	Soweit erkennbar überwiegend verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal)
Heizung	Soweit erkennbar überwiegend Schwarzstahlleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß normal), z.T. Kunststoff- bzw. Kunststoff-/Alu-Verbundleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- gut)
Abwasser	Sanitäranschlüsse Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar, vermutlich altersgemäß normal, Hauptfallleitungen nicht feststellbar, vermutlich Guss- oder Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar)

- Sanitär

Untergeschoss	Bad/Dusche Einliegerwohnung (1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch) im Duschbereich türhoch, ansonsten 2/3-hoch gefliest, Küche (Spülenanschluss), Saunabereich/Nassraum (1 WC, 1 Waschtisch, 1 Dusche) im Duschbereich raumhoch, ansonsten 2/3-hoch gefliest
Erdgeschoss	Bad (1 Wanne, 1 Dusche, 2 Waschtische) 2/3-hoch gefliest, WC (1 WC, 1 Urinal, 1 Waschtisch) halbhoch gefliest, Küche (Spülen- u. Spülmaschinenanschluss), Hauswirtschaftsraum (Spülen-, Waschmaschinen- und Trockneranschluss)

- Elektro

Funktionsfähige E-Installation, den EVU- u. VDE-Richtlinien der damals gültigen Fassung entsprechend

Gesamte Installation unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten

Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

- Besondere Bauteile

Balkonanlage EG	Auskragende Stahlbeton-Massivplatte, Belag Spaltklinker, Brüstung Stahl mit Holzfüllung, im Bereich des Südwestgiebel-Überdachung (lasierte Holzkonstruktion mit Acryl-Stegplatten-Eindeckung)

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 1. Änderung von 1974 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechend

Insgesamt jedoch derzeit nur einfacher Wärmedämmstandard (Fensterverglasung zwar 2012 erneuert, Dichtungen, Rahmenausführung usw. jedoch unzureichend, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Heizung selbst ohne Brennwerttechnik, Dämmung Dach unzureichend usw.)

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV jedoch nicht erkennbar (eventuell Dämmung einiger Warmwasserführender Leitungen erforderlich)

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

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

- Schallschutz	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar Im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
- Brandschutz	Von einem ABC- Handfeuerlöscher im Treppenhaus abgesehen, keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar Im Übrigen vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder überwiegend vorhanden (Funktion jedoch fragwürdig)
- Nebengebäude	***2) Garage:***
Kurz-Baubeschreibung	Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Stahlbeton-Massivwände bzw. Schwerbeton-Mauerwerk (innen u. außen verputzt, bzw. Aufkantung/ Attika Sichtbeton), Decke über EG schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (Ortbeton), Abdichtung vermutlich Bitumen-Schweißbahn, innenliegende Entwässerung (Material nicht feststellbar), elektrisches Stahlblech-Sektionaltor, Boden Feinsteinzeug-Fliesenbelag usw.
- Außenanlagen	
Bodenbefestigung	Garagenvorplatz Beton-Verbundsteinpflaster, Terrasse u. Loggiabelag Spaltklinker, Terrassenbefestigung vor UG Bruchstein-Polygonalplatten (soweit erkennbar Muschelkalk)
Stützwände	Straßenseitig Stahlbeton-Stützwand bzw. Stahlbeton-Sockel (Sichtbeton), z.T. Natur- bzw. Bruchstein-Stützwände (z.T. Trockenmauern, z.T. vermauerte Stützwände), ansonsten angeböscht usw.
Freitreppen	Beton-Blockstufen mit Natursteinbelag (soweit erkennbar Muschelkalk), z.T. mit Holz-Handlauf an Stahlstützen
Einfriedung	Vor Treppenaufgang verzinkte Stahl-Gartentür zwischen Stahlbeton-Stütze bzw. Stahlbeton-Stützwand (darin integriert Doppelmüllbox für 120-Liter-Tonnen)
Bepflanzung/Grünanlage	Stark eingewachsenes Grundstück (überwiegend mit dauergrünem Pflanzenbestand bestückt)
- Belichtung u. Belüftung	Insgesamt günstige Verhältnisse bzw. allseitig belichteter Baukörper, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar, Untergeschoss zudem -in Folge der starken Hanglage- z.T. natürlich belichtet und belüftet bzw. zu Wohnzwecken nutzbar

- Architektonische Baugestaltung	Insgesamt nicht unangenehmer Baukörper mit typischen gestalterischen Merkmalen der 1970er Jahre

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition	Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden
- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden	
1) Wohnhaus	- z.T. erhebliche Anstrichmängel an Holzteilen bzw. Holzteile z.T. erneuerungsbedürftig (z.B. Balkonbrüst-ung, Überdachung Terrasse u. Balkon usw.) - Rissbildung in der Fassade im Bereich des UG-Anbaus (Geräteraum) - Balkon-/Loggia-/Terrassenbeläge z.T. gerissen - Boden- u. Wandbeläge z.T. erneuerungsbedürftig bzw. annähernd verbraucht
2) Garage	----
- Tierischer Schädlingsbefall	
1) Wohnhaus	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
2) Garage	Wie vor
- Pflanzlicher Schädlingsbefall	
1) Wohnhaus	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
2) Garage	Wie vor
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe	
1) Wohnhaus	Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
2) Garage	Wie vor
- Bauunterhalt	
1) Wohnhaus	Durchschnittlich gepflegtes Anwesen, insgesamt jedoch seit dem Ursprungsbaujahr keine durchgreifenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt

2) Garage	Wie vor

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss sowie teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem eine nicht unterkellerte, eingeschossige PKW-Doppelgarage im Flachdach (z.T. im Hang integriert)

An dem ca. 1974 errichteten Anwesen wurden in der Vergangenheit lediglich wenige bzw. einfache Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt, sodass die überwiegenden Ausstattungsmerkmale dem Baujahr entsprechen (insgesamt jedoch nicht ungepflegte, solide errichtete Gebäude ohne wesentliche Mängel u. Schäden)

Insgesamt nicht unangenehme Siedlungslage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet mit angenehmer Süd-, West- und Ost-Fernsicht, jedoch auch gewisser Lärmbelastung durch Bundesautobahn 7 in ca. 400 m Entfernung Luftlinie (sowohl in Sicht- als auch in Hörweite). Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 30.000 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 62269053 (= BAB 7) bzw. lt. Lärmkataster des BayernAtlas (Layer mroadbyln) mittlerer Schalldruckpegel am Bewertungsgrundstück 60,8 dB(A) tagsüber bzw. 53,80 dB(A) nachts (in der Spitze bzw. je nach Wind- u. Wetterlage)

Standortvorteil dieser Immobilie ist jedoch die Nähe zur Universitätsstadt Würzburg (ca. 10 km Entfernung zur Stadtmitte), die gute Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Würzburg/Estenfeld in ca. 3 km Entfernung) sowie die gute Infrastruktur der Gemeinde Kürnach

Immobilie -lt. Angabe- seit zwei Jahren leerstehend bzw. ungenutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg (Stand 01.01.2022) nennt für die Gemarkung Kürnach bzw. für die Bodenrichtwertzone 3 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 340.- €/m² für baureifes Land bzw. Wohnbauflächen (Bodenrichtwertnummer 503)

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 601 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch in der Regel auf ein Grundstück mit einer Größe von rd. 700 Quadratmetern

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 601 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 1,02

Umrechnungskoeffizient bei 601 m² demnach: (1,02 : 1,00) = 1,02

Bodenwert bei 601 m² demnach: 340.- € x 1,02 = 346,80 €/m²/rd. 347,00 €

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert bereits inkludiert

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Würzburg (für die Gemarkung Kürnach/Bodenrichtwertzone 3/Bodenrichtwertnummer 503) mit 347.- € ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert (Fl. Nr. 2260/17) demnach (zum 22.03.2023):

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst an Größe)	:	347,00 €/m² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	601,00 m²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	***:***	***208 547,00 €***

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 2260/17 *(zum 22.03.2023):*	***208 547.- € (ebf.)***

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	*Gebäude*	*BGF (m²)*	*sh. Seite*
2260/17	1) Wohnhaus 2) Garage	456 m² 39 m²	23 u. 49 23 u. 49

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Gebäudetyp*	*ASD*	*Normalherstellungskosten €/m²*
2260/17	1) Wohnhaus	~ 40 % aus Typ 1.01* ~ 60 % aus Typ 1.32*	mittel mittel	40 % x 561.- = 224.- 60 % x 596.- = 358.- } **582.-**
	2) Garage	28.1 – 29 (Anhang)	--------	**300.-**

) angenähert

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*
2260/17	1) Wohnhaus 2) Garage	16 % 10 - 12 %	16 % 10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 sieht Korrekturen für die einzelnen Einflussgrößen in Form von Korrekturfaktoren vor

Diese werden in Abhängigkeit des Bundeslandes, der Ortsgröße u. der Konjunktur bzw. der Marktlage veranschlagt

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

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 4.800) Korrekturfaktor Marktlage (normal)	1,05 – 1,10 0,91 – 1,05 0,90 – 1,10	gewählt gewählt gewählt	1,05 0,92 1,00
Gesamtkorrekturfaktor			***0,97***

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (März 2023) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand November 2022) ist dort mit 199,80 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 99,80 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach 199,80 : 100 = 1,998

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	***1,998***

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

1) Wohnhaus (Massivbau)	: 60 bis 100 Jahre	(gewählt 85 Jahre)*
2) Garage (Massivbau)	: 60 bis 80 Jahre	(gewählt 70 Jahre)

****) wegen bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen***

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

1) Wohnhaus (Massivbau)	: 85 Jahre – 49* Jahre =	RND: 36 Jahre
2) Garage (Massivbau)	: 70 Jahre – 49* Jahre =	RND: 21 Jahre

****) 1974 als Ursprungsbaujahr angenommen***

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV). Die beiden, bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

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

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross´schen“ Abschreibung oftmals hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen, entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell

Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiven Alter dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	*Gebäude*	*Alter tat.*	*Alter fikt.*	*GND tat.*	*GND fikt.*	*Divisor linear*
2260/17	1) Wohnhaus	49	----------	85	----------	57,65 %
	2) Garage	49	----------	70	----------	70,00 %

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert (insbesondere im rel. hohen Abschreibungsdivisor), d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich

7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert mit erfasst 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 zu 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 innerhalb der Bereiche „C“ nach DIN 277/2005 (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.)

Bauwerk	***Besonderes Bauteil***	***Zeitwert zum Stichtag (p.g.)***
1) Wohnhaus	- Balkonanlage (nur Zuschlag für Überdachungen u.ä., da großteils in BGF berücksichtigt)	1 000.-
Zeitwert zusammen		***1 000.-****

****) geringer Ansatz, da Holzkonstruktion der Überdachung weitgehend verbraucht***

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen

Dieses Gedankenmodell scheitert jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	*(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)*	*m²*	*456 m²*
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	*(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)*	*€*	*582.-*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		*€*	*265 392.-*
x			
Korrekturfaktor	*(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34)*		*0,97*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		*€*	*257 430.-*
+			
Baunebenkosten (16 % aus 257 430.-)	*(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34)*	*€*	*41 189.-*
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		*€*	*298 619.-*
x			
Baupreisindex	*(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)*		*1,998*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		*€*	*596 641.-*
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	*(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)*	*€*	*----------*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		*€*	*596 641.-*
-			
Wertminderung wegen Alters (57,65 % aus 596 641.-)	*(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)*	*€*	*343 964.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		***€***	***252 677.-***

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 252 677.- : 1 184 m³ = 213.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	*(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)*	*m²*	*39 m²*
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	*(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)*	*€*	*300.-*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		*€*	*11 700.-*
x			
Korrekturfaktor	*(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34)*		*0,97*
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		*€*	*11 349.-*
+			
Baunebenkosten (10 % aus 11 349.-)	*(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34)*	*€*	*1 135.-*
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		*€*	*12 484.-*
x			
Baupreisindex	*(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)*		*1,998*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		*€*	*24 943.-*
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	*(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)*	*€*	----------
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		*€*	*24 943.-*
-			
Wertminderung wegen Alters (70,00 % aus 24 943.-)	*(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)*	*€*	*17 460.-*
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		***€***	***7 483.-***

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 7 483.- : 102 m³ = 73.-

Wert der Außenanlagen *(Zeitwert zum Stichtag)*

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	3 000.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	2 000.-	*entsprich rd. 5,19 % des*
- Stützwände/Einfassungen	€	4 000.-	*Gebäude-Sachwertes*
- Einfriedungen/Freitreppen	€	2 500.-	
- Sonstiges (Müllbox, Blechschuppen usw.)	€	500.-	
zusammen		€	13 500.-

Wert des Zubehörs (Zeitwert zum Stichtag)			€	----------
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11			€	1 000.-
Wert der sonstigen Anlagen			€	----------

Zusammenstellung S a c h w e r t :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 33)			€	208 547.-
Wert der baulichen Anlagen:				
rechnerischer ***Gebäudesachwert***				
1) Wohnhaus (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1)	€	252 677.-		
2) Garage (sh. Seite 39 Pkt. 7.4.2)	€	7 483.-		
Wert der ***Außenanlagen*** (sh. Seite 39)	€	13 500.-		
Wert der ***besonders zu veranschlagenden Bauteile*** (sh. oben)	€	1 000.-		
Wert des ***Zubehörs*** (sh. oben)	€	----------		
Wert der baulichen Anlage zusammen			€	274 660.-
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes			**€**	**483 207.-**

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag	***€***	***483 000.-***

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 33 Pkt. 7.2.4

Bodenwert demnach *(zum 22.03.2023)*	***: 208 547.- €***

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt das auf dem Grundstück vorhandene Garagengebäude eine vermietbare Flächen dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

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 ungenutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (angelehnt an den Marktbericht der Fa. Reinhard Immobilienmarketing für das 2. Halbjahr 2022 für den Landkreis Würzburg)

Für Mitwohnungen im Bestand mit mittlerem Wohnwert (Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet) wird dort ein Mietwert von 8,00 € je Quadratmeter Wohnfläche genannt (gilt für Gemeinden bis ca. 10 km außerhalb von Würzburg)

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

Quadratmetermiete demnach: 8,00 €/m² + 5 % = 8,40 €/m²

Für die Garagenstellplatze sind pauschal 40.- € je Monat nachhaltig erzielbar bzw. ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einliegerwohnng UG	33 m²	8,00	264,00	3 168,00
Hauptwohnung UG, EG u. DG	181 m²	8,00	1 448,00	17 376,00
Garagenstellplatz links	----------	pauschal	40,00	480,00
Garagenstellplatz rechts	----------	pauschal	40,00	480,00
Summe (R o h e r t r a g)			***1 792,00***	***21 504,00***

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

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

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen

Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen (bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung im Ertragsvervielfältiger bzw. Rentenbarwertfaktor enthalten)

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **3,61 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	***3 % 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 10 % des Rohertrages

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

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **16,48 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	***13 % des Rohertrages***

Auswahl des Mietausfallwagnisses:
Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1642 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. 430.- € 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, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

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

⇩

Gesamt-BWK demnach:	***(3 % + 13 % + 3 %) = 19 %***

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Reduktion um ein halbes Prozent auf 3,00 % für sachgerecht bzw. angemessen (u.a. wegen der Nähe zur Stadt Würzburg, des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinssatzes sowie der noch rel. hohen Immobiliennachfrage)

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	***3,00 %***

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	***35,40 Jahre****

****) Gewichtet nach Mietertragsanteil (4 % Garage aus 21 Jahre, 96 % Wohnhaus aus 36 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 35,40 J. RND u. 3,00 % LZ:	***21,63***

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 35 Pkt. 7.3.9

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

7.6 Ertragswertberechnung: 1) Wohnhaus + 2) Garage

Mietertrag/Jahresrohertrag	*sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 41)*	*€*		*21 504.-*
-				
Bewirtschaftungskosten				
(19 % aus 21 504.-)	*sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 43)*	*€*	*-*	*4 086.-*
=				
Jahresreinertrag	*sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 43)*	*€*	*=*	*17 418.-*
-				
Verzinsung des Bodenwertes				
(3,00 % aus 208 547.-)	*sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 44)*	*€*	*-*	*6 256.-*
=				
Barwert des Jahresreinertrages	*sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 44)*	*€*	*=*	*11 162.-*
x				
Rentenbarwertfaktor	*sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 44)*		*x*	*21,63*
=				
Gebäudeertragswert		*€*	*=*	*241 434.-*
-				
Mängel u. Schäden	*sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 44)*	*€*	*-*	----------
+				
Bodenwert	*sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 33)*	*€*	*+*	*208 547.-*
=				
Rechnerischer Ertragswert		*€*	*=*	***449 981.-***
=				
Ertragswert gerundet		***€***		***450 000.-***

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:		
(450 000 .- : 214 m²)	*:*	*2 103.-*
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:		
(450 000.- : 21 504.-)	*:*	*20,93*

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert	*Fl. Nr. 2260/17 (sh. Seite 40)*	***:***	***483 000.- €***

Rechnerischer Ertragswert	*Fl. Nr. 2260/17 (sh. Seite 45)*	***:***	***450 000.- €***

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 - 40 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

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

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

8.4 Marktanpassung

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

8.5 Sachwert Photovoltaikanlage

Kosten je Quadratmeter polykristalline Solarmodule inklusive Aufständerung, Anschlusskosten und Inbetriebnahme : ~ 230.- € (netto)
Lebensdauer kristalline Solarzellen: 20 bis 30 Jahre
Alter der Anlage: ~ 20 Jahre
Abschreibung bei einem Alter von 20 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren: 80,00 %

Größe der Anlage: 85 Module zu je 1,12 Quadratmeter (~ 0,75 m x ~ 1,50 m) = ~ 95 m²

Sachwert: 95 m² x 230.- € = 21.850.- € - 80 % = rd. 4.370.- €/**rd. 4.500.- €**

8.6 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 **(22.03.2023)** ermittle ich:*

einen Verkehrswert von: Kürnach, Fl. Nr. 2260/17 483 000.- €*

in Worten: vierhundertdreiundachtzigtausend Euro

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

Üchtelhausen/Zell, 01.04.2023

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

) ohne Wert der Photovoltaikanlage (Wert der Photovoltaikanlage sh. Seite 46 Pkt. 8.5)

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFlV 2004)

Einheit: 1) Wohnhaus (Hauptwohnung UG und EG)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	**Grundfläche** nach § 3 WoFlV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) m x m	**Abzugsfläche** nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFlV m x m	**Ermittelte Grundfläche** Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m²
Untergeschoss:			
Flur	3,50 x 1,26		4,41
Saunabereich	1,51 x 2,65		4,00
	+ 1,65 x 0,50		0,83
WC/Dusche	2,65 x 1,39		3,68
	+ 0,90 x 0,50		0,45
Kinderzimmer	4,01 x 3,94		15,80
Erdgeschoss:			
Flur 1	2,26 x 2,39		5,40
Flur 2	1,30 x 3,59		4,67
Wohnzimmer	8,70 x 3,89		33,84
	+ 6,20 x 0,83		5,15
HW-Raum	4,20 x 2,60		10,92
Küche	4,20 x 3,50	0,50 x 0,60	14,40
Kinderzimmer	4,14 x 2,70		11,18
WC	2,74 x 1,14		3,12
Bad	2,74 x 2,35		6,44
Schlafzimmer	4,14 x 3,90		16,15
Balkonanlage	10,20 x 1,70 x ¼		4,34
	+ 9,44 x 1,20 x ¼		2,83
Dachgeschoss:			
Flur	2,26 x 2,35		5,31
1,00 – 2,00 m	4,14 x 1,50 x ½		3,11
	+ 4,14 x 1,90 x ½		3,93
> 2,00 m	4,14 x 6,40		26,50
Grundflächensumme bei Fertigmaß			
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			***186,46***
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			*5,59*
Anrechenbare Wohnfläche			***180,87***
Wohnfläche g e r u n d e t			***181,00***

Einheit: 1) Wohnhaus (Einliegerwohnung UG)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	**Grundfläche** nach § 3 WoFlV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) m x m	**Abzugsfläche** nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFlV m x m	**Ermittelte Grundfläche** Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m²
Flur	3,90 x 1,03		4,02
Wohnraum	3,90 x 3,57		13,92
Schlafnische	2,20 x 2,20		4,84
Küche	2,20 x 2,40		5,28
Abstellraum	1,45 x 1,51		2,19
Bad	2,45 x 1,51		3,70
Grundflächensumme bei Fertigmaß			
Grundflächensumme bei Rohbaumaß			***33,95***
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			*1,02*
Anrechenbare Wohnfläche			***32,93***
Wohnfläche g e r u n d e t			***33,00***

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

Gebäude: 1) Wohnhaus (Kellergeschoss)						
Raumbezeichnung	**m x m**	**Nutzfläche HNF** m²	**Nutzfläche NNF** m²	**VF** m²	**TF** m²
Heizraum	2,01 x 4,01				8,06
Öllagerraum	4,015 x 2,57				10,32
Kellerraum	4,01 x 2,61		10,47		
Geräteraum	1,135 x 4,01		4,55		
Summe			**15,02**		**18,38**
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)		***33,40 m²/rd. 33,00 m²***			

Gebäude: 2) Garage						
Raumbezeichnung	**m x m**	**Nutzfläche HNF** m²	**Nutzfläche NNF** m²	**VF** m²	**TF** m²
Garage	5,51 x 5,51		30,36		
Summe			**30,36**		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)		***30,36 m²/rd. 30,00 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**
Untergeschoss	13,62	x	10,93	148,87				
	+ 1,50	x	4,62	6,93				
Erdgeschoss	13,68	x	10,99		150,34			
Dachgeschoss	13,68	x	10,99					150,34
Summe				**155,80**	**150,34**			**150,34**
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				***456,48 m²/rd. 456,00 m²***				

Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	**m**	**x**	**m**	**Grundrissebene**				
				KG/UG m²	**EG m²**	**1.OG m²**	**2.OG m²**	**DG m²**
Garage	6,24	x	6,175		38,53			
Summe					**38,53**			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)					***38,53 m²/rd. 39,00 m²***			

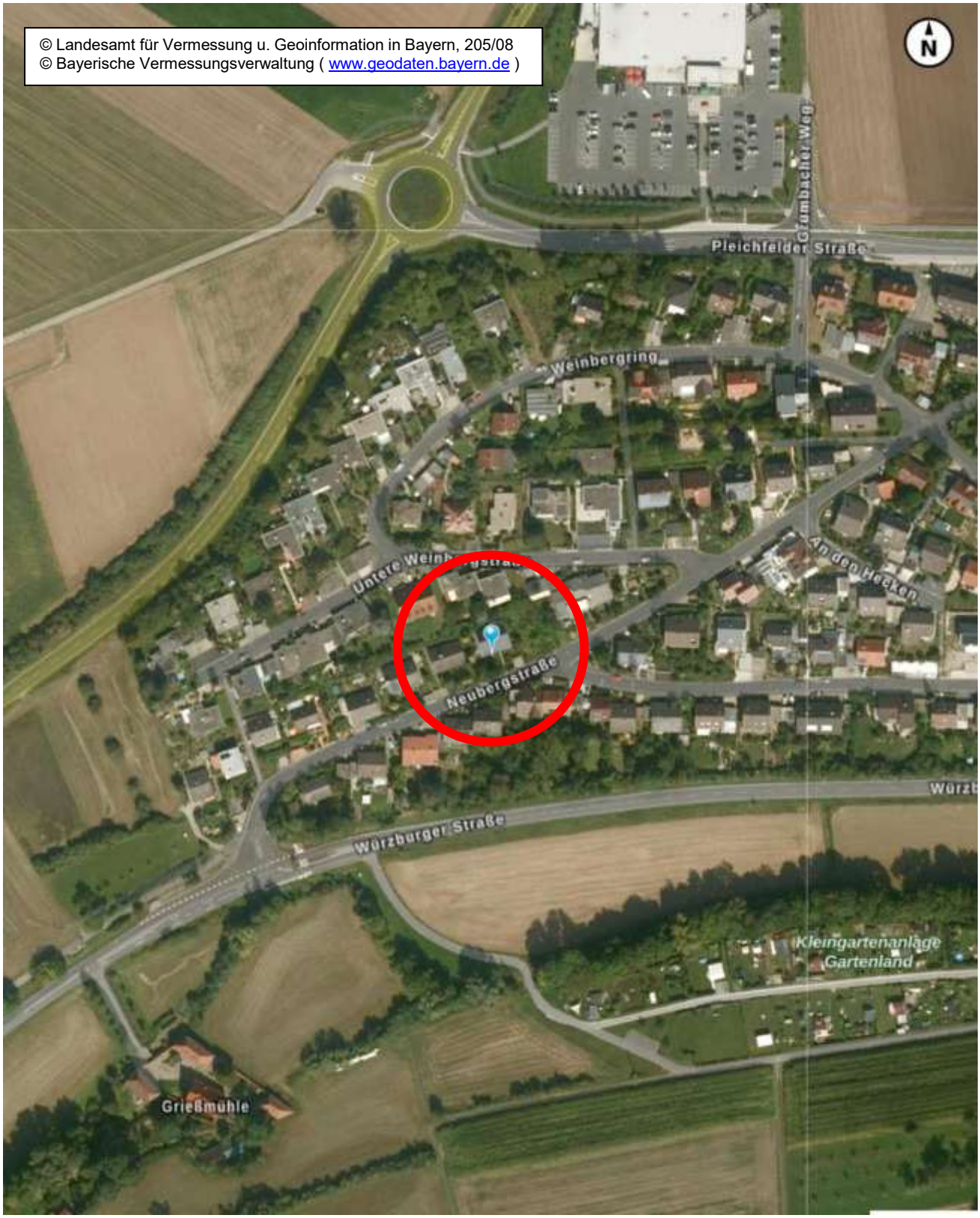
9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Wohnhaus							
Gebäudeteil	**Länge m**	**x**	**Breite m**	**x**	**Höhe m**	**BRI m³**
Untergeschoss	13,63	x	10,93	x	2,83	421,60
	+ 1,50	x	4,62	x	2,83	19,61
Erdgeschoss	13,68	x	10,99	x	2,87	431,48
Dachgeschoss	13,68	x	4,60	x	0,65	40,90
	+ 13,68	x	4,60	x	3,60 x ½	113,27
	+ 13,68	x	6,39	x	3,60 x ½	157,35
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						**1 184,21**
Brutto-Rauminhalt gerundet						**1 184,00**

Gebäude: 2) Garage						
Gebäudeteil	**Länge m**	**x**	**Breite m**	**x**	**Höhe m**	**BRI m³**
Garage	6,24	x	6,175	x	2,65	102,11
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						**102,11**
Brutto-Rauminhalt gerundet						**102,00**

9.5 Straßenkarte

9.6 Luftbild

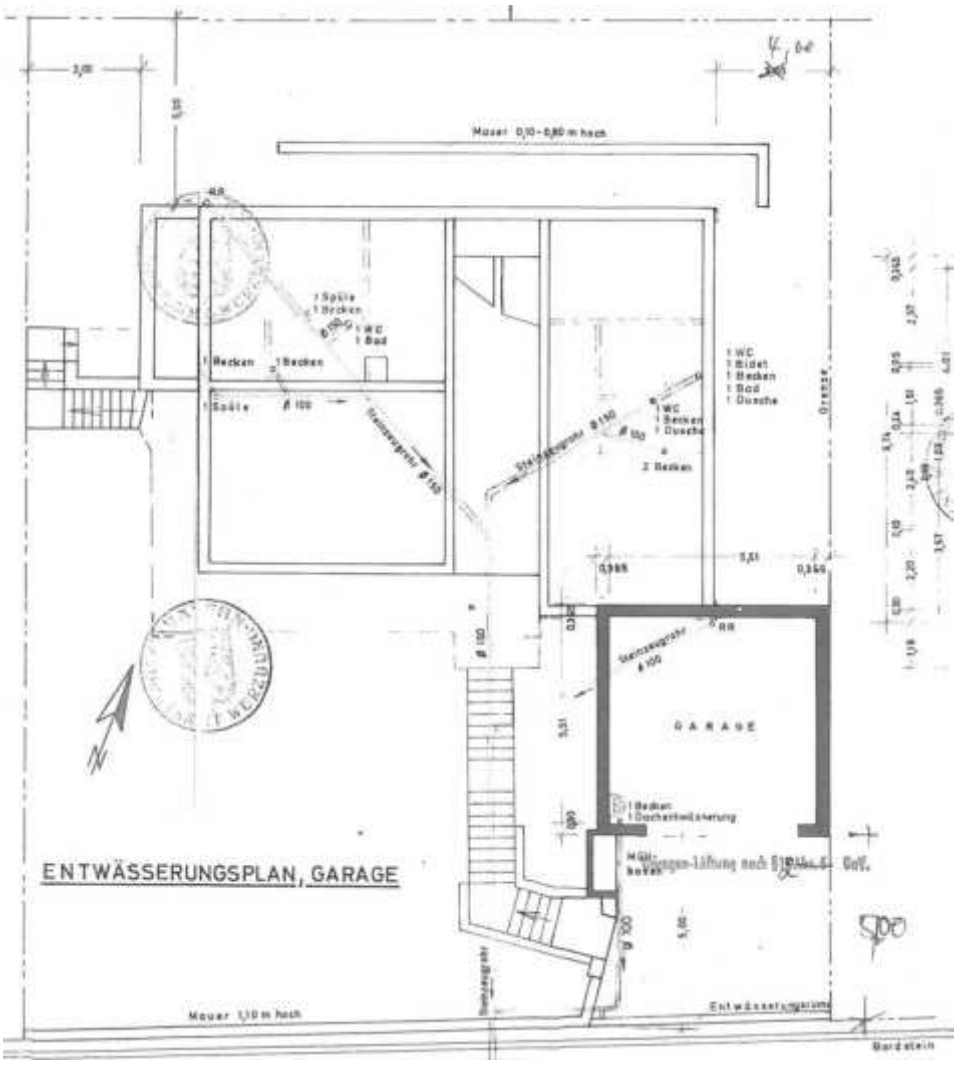

© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
N
Grumbacher Weg
Pleichfelder Straße
Weinbergring
An den Hecken
Neubergstraße
Würzburger Straße
Kleingartenanlage Gartenland
Grießmühle

9.7 Ortsplan

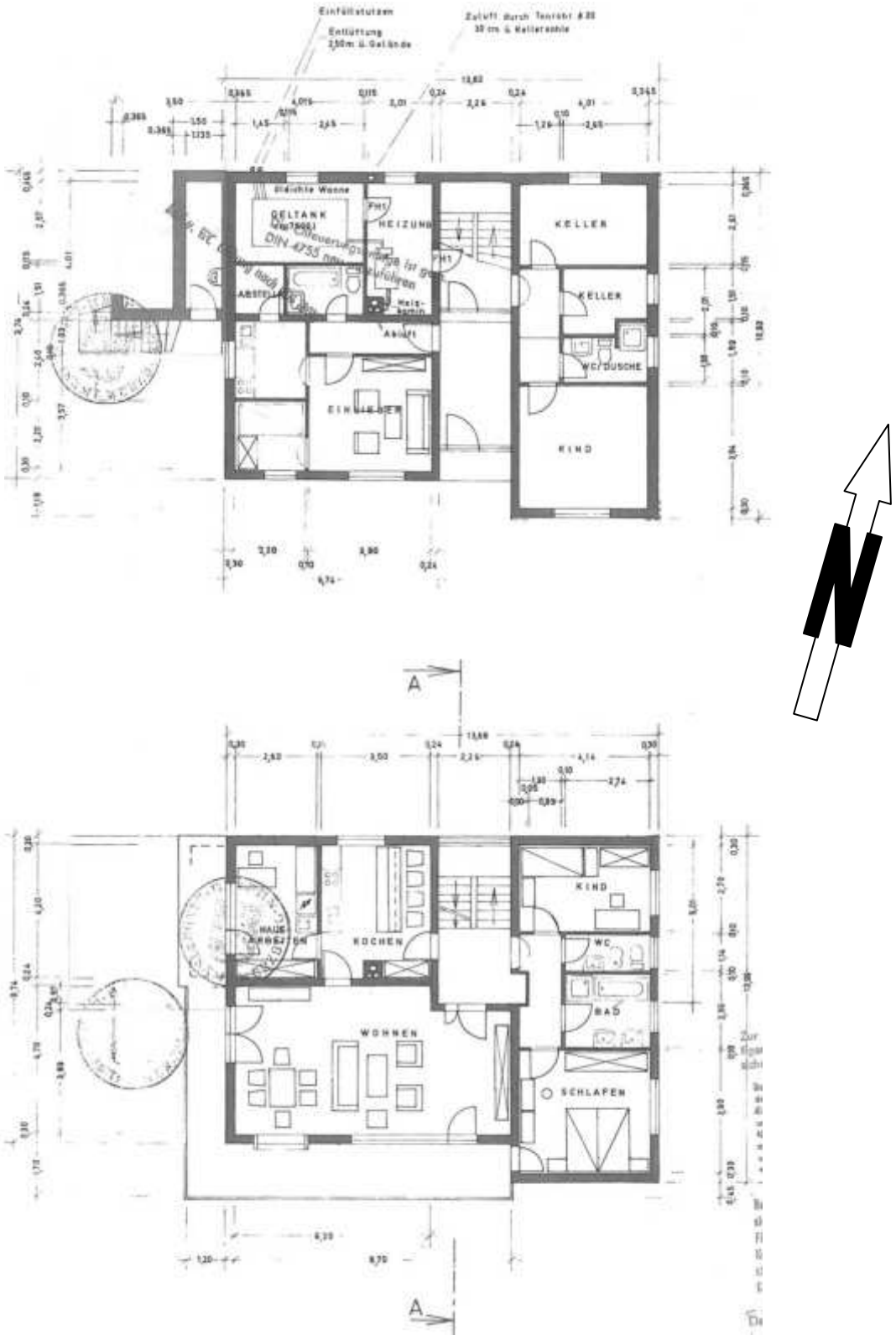
© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation in Bayern, 205/08
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
N
Wachtelberg
290
304
286
274
WÜ 2
WÜ 26
Mühle (mittlere)
Grießmühle
246
245
242
266
Hütstatt
Kürnach
WW
Solar

9.8 Lageplan (M 1 : 1000)

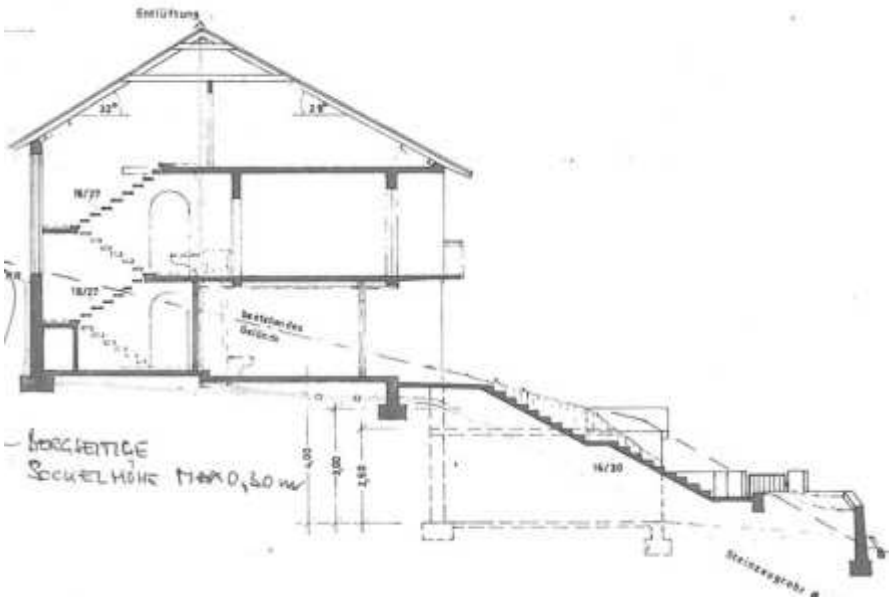
9.9 Eingabepläne M 1 : 200: *Grundriss Garage*

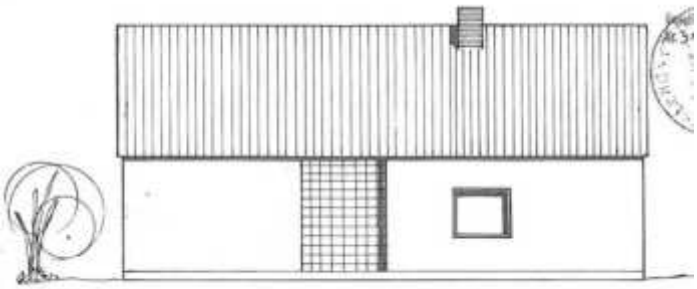


Grundriss Wohnhaus (Unter- und Erdgeschoss)



Wohnhaus (Querschnitt, Nord- u. Südansicht)





NORDANSICHT

SÜDANSICHT

Wohnhaus (Ost- u. Westansicht)

OSTANSICHT

WESTANSICHT

9.10 Lichtbilder *(vom 22.03.2023)*

1) Wohnhaus: Nordwestseite, Giebel Nordostseite (von NO)

1) Wohnhaus: Südostseite, Giebel Südwestseite (von S)

1) Wohnhaus u. 2) Garage: Südostseite (von SO)

1) Wohnhaus u. 2) Garage: Südostseite, Giebel Nordostseite (von SO)

2) Garage: Südostseite (von SO)

Blick in Neubergstraße (von Nordosten nach Südwesten)

Blick in Neubergstraße (von Südwesten nach Nordosten)

9.11 Literaturverzeichnis

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