

Üchtelhausen/Zell, 07.12.2024

# Gutachten B 07/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

3 K 71/24

**Qualitätsstichtag**

**07.11.2024 ( Datum der Ortsbegehung )**

**Stadt/Gemeinde/Ortsteil**

97539 Wonfurt

**Ortsteil/Straße**

Dampfach/Seestraße 9

**Flurstück**

121/2

**Gebäude/Bebauung**

- 1) Wohnhaus (vermutlich fünf Wohneinheiten)
- 2) Garage/Nebengebäude
- 3) Carport

**Eigentümer**

**sh. Grundbuch!**



**Umfang des Gutachtens: 70 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4 – 5	7.4 Sachwert
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	5 – 7	7.4.1 – 7.4.3 Sachwertberechnung
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7	
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	7 – 8	
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	8 – 10	7.5 Ertragswert
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	10	7.5.1 Vorbemerkungen
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 14	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 16	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	16 – 17	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	17	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 18	7.5.6 Bewirtschaftungskosten
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	24	7.5.12 Rentenbarwertfaktor
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			
5.1 Bauweise	Seite(n)	25	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden
5.2 Baujahre	Seite(n)	25	7.6 Ertragswert
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	25	7.6.1 – 7.6.2 Ertragswertberechnung
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	25 – 28	
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	29 – 30	<b>8.0 Verkehrswert</b>
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	30 – 31	8.1 Definition des Verkehrswertes
<b>7.0 Wertermittlung</b>			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	31	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	31	8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	31	8.4 Marktanpassung
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	31	8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	32	<b>9.0 Anlagen</b>
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	32	9.1 Berechnung der Wohnfläche
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	32	9.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	32	9.3 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	32 – 33	9.4 Straßenkarte
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	33	9.5 Luftbild
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	33 – 34	9.6 Ortsplan
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	34	9.7 Lageplan ( M 1 : 1000 )
7.3 Sachwert	Seite(n)	34	9.8 Eingabepläne ( M 1 : 200 )
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	34	9.9 Aufteilungspläne (unmaßstäblich)
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	34	9.10 Lichtbilder: 8 Stück ( vom 07.11.2024 )
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	34	9.11 Literaturverzeichnis
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	35	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	35	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	35	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	36	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	36 – 37	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	37	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	37	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	38	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	38	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	38 – 39	

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 121/2, Seestraße 9
<b>Gemarkung</b>	97539 Wonfurt - Dampfach
<b>Bewertungsgegenstand</b>	
a) Sondereigentum Nr. 1	700/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 121/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gastwirtschaft samt Nebenräumen im Erdgeschoss und an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, samt Sondernutzungsrecht an der Garage mit Abstellraum und am Garten sowie dem zum Sondereigentum Nr. 1 gehörenden Treppenhaus
b) Sondereigentum Nr. 2	300/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 121/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, samt Sondernutzungsrecht an dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Treppenhaus
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 50
<b>Verkehrswert</b>	
a) Sondereigentum Nr. 1	<b>169.000.- € (einhundertneunundsechzigtausend Euro )</b>
b) Sondereigentum Nr. 2	<b>64.000.- € ( vierundsechzigtausend Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	soweit erkennbar, leerstehend
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	-----

## Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Theres	Zentrale	Tel: 09521 92340
Gemeinde Wonfurt ( Bauamt)	Herr Burger	Tel: 09521 923420
Landratsamt Haßberge ( Zentrale )		Tel: 09521 270
Landratsamt Haßberge ( Gutachterausschuss )	Herr Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Haßberge ( Altlastenkataster )	Frau Welsch	Tel: 09521 27247
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Haßfurt ( Grundbuchamt )		Tel: 09521 94422211
Amtsgericht Bamberg ( Vollstreckungsgericht )		Tel: 0951 8332218

## Hilfreiche Links

[www.wikipedia.org/wiki/Dampfach](http://www.wikipedia.org/wiki/Dampfach)  
[www.wonfurt.de](http://www.wonfurt.de)  
[www.vgtheres.de](http://www.vgtheres.de)  
[www.hassberge.de](http://www.hassberge.de)  
[www.hassberge-tourismus.de](http://www.hassberge-tourismus.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Bamberg  
-Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung-  
Synagogenplatz 1  
96047 Bamberg
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg ( Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung ), mit Schreiben vom 19.08.2024 unter dem Geschäftszeichen 3 K 71/24 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen Sondereigentumseinheiten Nr. 1 (700/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 121/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gastwirtschaft samt Nebenräumen im Erdgeschoss und an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, samt Sondernutzungsrecht an der Garage mit Abstellraum und am Garten sowie dem zum Sondereigentum Nr. 1 gehörenden Treppenhaus ) und Nr. 2 (300/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 121/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, samt Sondernutzungsrecht an dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Treppenhaus) in der Seestraße 9 der Gemarkung 97539 Dampfach (Gemeinde Wonfurt)
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung (wegen Insolvenzverwalter-Versteigerung) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **07.11.2024 ( Datum der Ortsbegehung )**
- *Ortsbesichtigung/ Teilnehmer* Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 07.11.2024 durch den Unterzeichner ab ca. 15.00 Uhr besichtigt  
  
Die Schuldnerin ist derzeit unbekanntes Aufenthaltes, auch die Insolvenzverwalterin teilte mit, dass sie keine Möglichkeit hat, eine Innbesichtigung zu ermöglichen  
  
Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht möglich  
  
Die Ortsbesichtigung endete um ca. 15.30 Uhr
- *Zur Wertermittlung verwendete ( amtliche ) Unterlagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen ) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original bzw. Kopie übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt ) im Maßstab 1 : 1000 vom 28.08.2024
  - Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchauszug ( Haßfurt für Dampfach, Blattstelle 909 ) amtlicher Ausdruck vom 16.07.2024 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
  - Wohnungsgrundbuchauszug (Haßfurt für Dampfach, Blattstelle 910 ) amtlicher Ausdruck vom 16.07.2024 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
  - Bauakte mit Eingabep länen u. Baubescheid (Nutzungsänderung der ehemaligen Gaswirtschaft zu einer Wohneinheit und Umgestaltung der zwei Wohnungen im EG und DG zu fünf Wohneinheiten) des Architekturbüros Horst Gebauer, Schwebheim vom 10.11.2009 ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Haßberge vom 14.01.2010, Genehmigungsnummer 900/09) aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Theres
  - Urkunde aus der Grundakte (Teilungserklärung) des Notariats Edgar Hartmann, Haßfurt vom 17.02.1994 (URNr. 210/94-Sch) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Haßfurt
  - Urkunde aus der Grundakte (Überlassung mit Auflassung) des Notariats Dr. Christina Wolf, Volkach, vom 12.09.2016 (URNr. 0833/2016) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Haßfurt
  - Bebauungsplan „Am Hirtenhaus“ von Februar 1963
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge beim Landratsamt Hassberge ( Stand 01.01.2024 )
  - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hassberge beim Landratsamt Hassberge
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Hassberge ( Altlastenkataster, Denkmalliste usw. )
  - Verwaltungsgemeinschaft Theres (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw. )
  - Vermessungsamt Schweinfurt

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| - <i>Bundesland</i>       | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken     |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i>   | 97539 Wonfurt    |

- *Gemeindeteil/Straße* Dampfach/Seestraße 9

## **2.2 Grundbuchdaten**

### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- <i>Amtsgerichtsbezirk</i>	Haßfurt
- <i>Grundbuchamt</i>	Haßfurt
- <i>Grundbuch von</i>	Dampfach
- <i>Blattstelle</i>	
a) Sondereigentum Nr. 1	909
b) Sondereigentum Nr. 2	910

### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	1
- <i>Bisherige lfd. Nr.</i>	----
- <i>Gemarkung</i>	Dampfach
- <i>Flurstücks- Nr.</i>	121/2
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	Seestraße 9, Gebäude- u. Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	837 m <sup>2</sup>
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	
a) Sondereigentum Nr. 1	700/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gastwirtschaft samt Nebenräumen im Erdgeschoß und an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1  Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG sind begründet:  Dem jeweiligen Eigentümer der mit Nr. 1 bezeichneten Einheit steht das Sondernutzungsrecht an der Garage mit Abstellraum und am Garten sowie an dem zum Sondereigentum Nr. 1 gehörenden Treppenhaus zu
b) Sondereigentum Nr. 2	300/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2  Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG sind begründet:  Dem jeweiligen Eigentümer der mit Nr. 2 bezeichneten Einheit steht das Sondernutzungsrecht an dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Treppenhaus zu

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den anderen Wohnungseigentümer

Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten und an Verwandte gerader Linie

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 17.02.1994 Bezug genommen; übertragen aus Blatt 596; eingetragen am 30.03.1994 und hierher übertragen am 13.04.2023

### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	
a) Sondereigentum Nr. 1	1 ( = Fl. Nr. 121/2, Sondereigentum Nr. 1 )
b) Sondereigentum Nr. 2	1 ( = Fl. Nr. 121/2, Sondereigentum Nr. 2 )
- Eigentümer	sh. Grundbuch!
- Eigentumsverhältnisse	
a) Sondereigentum Nr. 1	Alleineigentum an Sondereigentum Nr. 1
b) Sondereigentum Nr. 2	Alleineigentum an Sondereigentum Nr. 2
- Grundlage der Eintragung	Ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 13.04.2023

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	
a) Sondereigentum Nr. 1	1, 3 u. 4
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	1 ( = Fl. Nr. 121/2, Sondereigentum Nr. 1 )
- Lasten u. Beschränkungen	1 Reallast (Dauernde Last) für [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 12.09.2016 URNr. 833/2016 Notarin Dr. Christina Wolf, Volkach; eingetragen am 04.04.2017 und Gesamthaft: Blatt 909 und 910
	3 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: IN 272/21); eingetragen am 18.05.2022 und hierher übertragen am 13.04.2023
	4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 71/24); eingetragen am 16.07.2024
- Lfd. Nr. der Eintragung	
b) Sondereigentum Nr. 2	1, 2, 3 u. 4
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	1 ( = Fl. Nr. 121/2, Sondereigentum Nr. 2 )

*- Lasten u. Beschränkungen*

- 1 Reallast (Dauernde Last) für [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 12.09.2016 URNr. 833/2016 Notarin Dr. Christina Wolf, Volkach; eingetragen am 04.04.2017 und Gesamthaft: Blatt 909 und 910
- 2 Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters, §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3 und 2 InsO ( Amtsgericht Schweinfurt, AZ: IN 272/21); eingetragen am 01.04.2022 und hierher übertragen am 13.04.2023
- 3 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: IN 272/21); eingetragen am 18.05.2022 und hierher übertragen am 13.04.2023
- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 71/24); eingetragen am 16.07.2024

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

*- Anmerkung*

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

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

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

**2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

**2.3.1 Standort ( Makrolage )**

*- Allgemeine Lage*

Die Gemeinde Wonfurt mit den Gemeindeteilen Dampfach, Steinsfeld und Reinhardswinden ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Hassberge und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Theres

Der Gemeindeteil Dampfach selbst befindet sich ca. 5 km südöstlich des Hauptortes Wonfurt, lediglich rd. 900 m vom Landkreis Schweinfurt entfernt

Der Ort liegt am Fuße des Zabelsteins, am nordwestlichen Rande des Naturparks Steigerwald, etwa auf halber Strecke zwischen dem Mittelzentrum Gerolzhofen ( ca. 13 km Entfernung, ca. 7.000 Einwohner ) und dem Mittelzentrum Haßfurt ( ca. 8 km Entfernung, ca. 14.000 Einwohner )

Nächstgelegene größere Städte in der Umgebung sind z.B. die Industriestadt Schweinfurt ( ca. 54.000 Einwohner ) im Westen ( ca. 19 km Entfernung ), die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg ( ca. 70.000 Einwohner ) im Osten (ca. 40 km Entfernung ),

- sowie die Universitätsstadt Würzburg ( ca. 128.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 48 km Entfernung )
- *Gemeindeteile* Neben dem Hauptort Wonfurt bestehen die Gemeindeteile bzw. Gemarkungen Dampfach, Steinsfeld und Reinhardswinden sowie die Einöde Petersmühle
  - *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Theres ( inklusive der Gemeindeteile Dampfach, Steinsfeld und Reinhardswinden rd. 1.980 Einwohner, wobei rd. 510 Einwohner auf den Gemeindeteil Dampfach entfallen
  - *Gemeindefläche* Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Theres beträgt die gesamte Gemeindefläche ( inklusive der o.g. Gemeindeteile ) ca. 17,36 Quadratkilometer, wobei rd. 4,39 Quadratkilometer auf die Gemarkung Dampfach entfallen
  - *Einwohnerdichte* Ca. 114 Einwohner je Quadratkilometer ( Gemeinde Wonfurt ) bzw. ca. 116 Einwohner je Quadratkilometer ( Gemeindeteil Dampfach )
  - *Höhenlage ü. NN.* Hauptort Wonfurt ca. 219 m ü. NN im Mittel, Gemeindeteil Dampfach ca. 232 m ü. NN im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 239 u. 241 m ü. NN.
  - *Bundesland* Freistaat Bayern
  - *Regierungsbezirk* Unterfranken
  - *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 255 km Entfernung )

### **2.3.2 Standort ( Mikrolage )**

- *Innerörtliche Lage* Im südöstlichen Ortsbereich von Dampfach, zwischen Dorfstraße und Erlesweg bzw. ca. 50 m nordöstlich der Dorfstraße (= örtliche Hauptstraße), ca. 350 m nordwestlich der Staatsstraße 2275
- *Wohnlage* Insgesamt nicht unangenehme, jedoch rel. stark ländlich geprägte Siedlungslage ohne besondere Vor- oder Nachteile, zudem Gemeindeteil mit lediglich einfacher Infrastruktur  
  
Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Dampfach (z.B. das Gebiet um den Kirchplatz) beträgt ca. 500 m, die Entfernung zum Hauptort Wonfurt beträgt rd. 5 km
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von reinem Wohngebiet im Sinne des § 3 Bau-NVO, d.h. gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt möglich

Lage zudem leicht abseitig bzw. von Hauptstraße aus nicht einsehbar, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ungeeignet

*- Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Der Gemeindeteil Dampfach hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraßen HAS 3 und HAS 28 sowie die Staatstraßen 2275 und 2426

Die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 10 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 10 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 7 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 70 ( Anschlußstelle Haßfurt ) ist in ca. 3 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 ( Anschlußstelle Wiesentheid ist in ca. 27 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 ( Autobahndreieck Werntal ) ist in ca. 23 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 ( Autobahndreieck Werneck ) ist in ca. 30 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 73 ( Autobahnkreuz Bamberg ) ist in ca. 42 km Entfernung zu erreichen

*- Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 8 km entfernten Haßfurt. Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 158 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 88 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 199 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 151 km Entfernung ) zu finden

*- Bahnhöfe*

Die Gemeinde Wohnfurt hat keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene Bahnhof auf der Bahnstrecke Bamberg – Rottendorf ist der Bahnhof Haßfurt in ca. 8 km Entfernung

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

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

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 40 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient. Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

- *Omnibusverbindungen*

Der Gemeindeteil Dampfach ist durch den Omnibusverkehr Franken ( OVF ) zeitweise an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden

Am Ort besteht die Zusteigemöglichkeit zur VGN-Linie 1165 (Haßfurt – Obertheres – Wonfurt – Buch)

Nächstgelegene Haltestelle auf der vor genannten Linie ist die Haltestelle „Dorfstraße“ in fußläufiger Entfernung

### 2.3.3 Standort ( Umfeld )

- *Umgebungsbebauung*

Homogene Umgebungsbebauung (praktisch ausschließlich Ein- und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser )

- *Benachbarte ( störende ) Betriebe*

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar, insgesamt ruhige Umgebung

- *Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

### 2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Ein Kindergarten unter katholischer Trägerschaft ist im ca. 5 km entfernten Hauptort Wonfurt vorhanden (Caritas-Kindergarten St. Andreas)

Neben ca. 100 Plätzen für die Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren, verfügt der Kindergarten Wonfurt auch über 24 Krippenplätze für Kleinkinder im Alter zwischen null und drei Jahren

Alternativ können Eltern ihre Kinder in dem seit 2006 bestehenden Waldkindergarten ( zwischen Gerolzhofen u. Wiebelsberg ) betreuen lassen. Hier werden ausschließlich Kinder zwischen drei u. sechs Jahren aufgenommen. Der Waldkindergarten verfügt über lediglich 20 Betreuungsplätze

- *Schulische Einrichtungen*

Die Gemeinde Wonfurt verfügt lediglich über eine Grundschule mit den Klassen eins bis vier, mit dem Schulort Dampfach ( Johann-Peter-Wagner-Grundschule)

Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler aus Dampfach bzw. der Gemeinde Wonfurt für gewöhnlich den Schulort Theres in ca. 7 km Entfernung

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun kann an der Mittelschule Theres -mit dem Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden

( sog. Mittlere Reife-Zug an Hauptschulen )

*- Weiterführende Schulen*

Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler aus der Gemeinde Wonfurt für gewöhnlich den Schulort Haßfurt in ca. 8 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst ein Gymnasium (Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich – technologischem Schwerpunkt ), eine staatliche Realschule ( Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich – kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken ) und zu guter Letzt auch eine staatliche Berufsfachschule (Heinrich-Thein-Schule mit den Berufsfachschulen für Kinderpflege, Ernährung und Versorgung, Sozialpflege und technischer Assistent für Informatik ) mit staatlicher Berufsschule für Ernährung, Holztechnik, IT-Berufe, KFZ-Abteilung, Metall-Abteilung, Wirtschaft und Verwaltung, Religion und Ethik )

Neben den vor genannten schulischen Einrichtungen verfügt zudem die ca. 19 km entfernte Stadt Schweinfurt über vier Gymnasien ( Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt- sowie Olympia-Morata-Gymnasium ), zwei staatliche Realschulen ( Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule ), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule ( Pelzl-Schule ) mehrere berufsbildende Schulen ( Ludwig-Erhard- Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule ), verschiedene Fachakademien ( z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik ) usw.

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ( Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen ) ist ebenfalls im ca. 19 km entfernten Schweinfurt, bzw. die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 48 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 40 km entfernten Bamberg zu finden

*- Einkaufsmöglichkeiten*

Im Gemeindeteil Dampfach selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Im Hauptort Wonfurt bestehen lediglich Einkaufsmöglichkeiten für kurzfristige Einkäufe (Bäckerei). Im nahe gelegenen Donnersdorf (ca. 2 km Entfernung) ist zudem ein weiterer Bäcker sowie ein Getränkehandel verfügbar. Ein Edeka-Aktivmarkt mit Bäckerei und Poststation ist zudem im ca. 5 km entfernten Obertheres vorhanden

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe ( praktisch aller gängigen Warengruppen ) sind ergänzend im ca. 8 km entfernten Haßfurt gegeben

Insgesamt können die Einkaufsmöglichkeiten in Haßfurt -gemessen an der Ortsgröße- als überdurchschnittlich gut eingestuft werden bzw. ist die Stadt Haßfurt Einkaufsschwerpunkt für die Umlandgemeinden

Ebenso sind im dortigen Stadtgebiet alle gängigen Dienstleister niedergelassen

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten ( aller denkbaren Warengruppen ) bestehen zudem im ca. 19 km Schweinfurt bzw. in deren Vorortgemeinden Gochsheim, Schonungen, Schwebheim usw.

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Sport- u. Freizeitmöglichkeiten im Gemeindeteil Dampfach beschränken sich auf ein Sportgelände des DJK Dampfach 1961 e.V. ( zwei Rasenplätze für verschiedene Ballsportarten)

Weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bestehen zudem im ca. 5 km entfernt gelegenen Hauptort Wonfurt (zwei weitere Rasenplätze, Tennis-Parcours, Beachvolleyballfeld, Hartplatz sowie verschiedene Leichtathletik-Einrichtungen, mehrere Anglerseen, Fitnessstudio usw.)

Weitere attraktive Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet die nahe gelegene Stadt Haßfurt (Freizeit- und Erlebnisbad mit Saunalandschaft, Dampfgrötte, Beach-Volleyball-Feld, Tischtennisplatten und Wasserschlitten, Eissporthalle, Fallschirm-Zentrum Haßfurt e.V, mehrere Fitnessstudios u.v.m. )

Ebenso zeichnet sich die Stadt Haßfurt durch ein vielfältiges, internationales gastronomisches Angebot aus ( deutsche/fränkische, griechische, asiatische, japanische, mexikanische Küche usw. )

Der eigentliche Reiz der Gemeinde Wonfurt liegt jedoch in der Nähe zum Naturpark Steigerwald, sowie der Lage innerhalb des Ferienlandes Franken mit den fränkischen Weinbaugebieten

Zahlreiche Wander- u. Radwanderwege ( von der Stollburg bis zum Zabelstein ) durchziehen den Ort bzw. die nähere Umgebung

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Wonfurt gelten insbesondere das Seckendorff-Schloss vom Ende des 16. Jahrhunderts, die St.-Andreas-Kirche von 1817, die katholische Friedhofskapelle von 1755 sowie das Naturdenkmal Eisenquelle u.v.m.

*- Vereinsleben*

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

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

*- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

Die Gemeinde Wonfurt liegt innerhalb bzw. am Fuße des Naturparks Steigerwald ( am nordwestlichen Rand )

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

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

*- Medizinische Versorgung*

In der Gemeinde Wonfurt selbst ist kein Mediziner niedergelassen. Ein Praxis für Naturheilkunde ist jedoch im ca. 5 km entfernten Hauptort Wonfurt vorhanden

Ein Allgemeinmediziner eine Zahnärztin und eine Psychologin sind z.B. im ca. 2 km entfernten Donnersdorf vorhanden. Ergänzend befindet sich in Donnersdorf eine Praxis für Atlaslogie

Weitere Allgemeinmediziner sowie Fachärzte aller gängigen Fachrichtungen sind zudem im ca. 8 km entfernten Haßfurt verfügbar

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

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können ebenso in den vier Hassfurter Apotheken erworben werden

Das nächstgelegene Krankenhaus ist die Haßberg-Klinik ( Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Viszeralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie ) im ca. 8 km entfernten Haßfurt

*- Kirchen*

Die Gemeinde Wonfurt ist überwiegend katholisch geprägt und gehört zur Diözese Würzburg. Ein katholisches Gotteshaus (St. Andres) ist im Gemeindeteil Dampfach vorhanden

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung von Wonfurt befindet sich beispielsweise im ca. 6 km entfernten Eschenau ( Dreifaltigkeitskirche ) bzw. im ca. 8 km entfernten Hassfurt (Christuskirche)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen ( z.B. Gebetshaus der Neuapostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw. ) sind ebenfalls im Stadtgebiet von Haßfurt bzw. in der Kernstadt vorhanden

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### *- Allgemein*

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

In der Gemeinde Wonfurt dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe (z.B. der Baubranche) sowie Dienstleistungsunternehmen, in geringerem Maße das Fremdenverkehrs- u. Gastronomiegewerbe

Größere örtliche Arbeitgeber sind beispielsweise das Kreisabfallzentrum mit dem Wertstoffhof des Landkreises Hassberge, die Loacker Recycling GmbH, die Fa. Godelmann (Herstellung und Vertrieb von Betonprodukten), die Tempel Handels GmbH (Handel mit Wurst- und Schinkenspezialitäten sowie Lebensmitteln aus aller Welt), das Sägewerk Reitz, die Fa. Hochrein Beton u.v.m.

Ein Teil der Einwohner der Gemeinde Wonfurt findet seinen Arbeitsplatz auch im benachbarten Donnersdorf (z.B. bei der Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG ), bei der Großindustrie in Schweinfurt ( z.B. ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.), im nahe gelegenen Knetzgau ( z.B. beim Euro-Rastpark, der Fa. Schober Logistik, der Fa. Maincor Rohrsysteme, der Fa. Koppitz, der Fa. Coca-Cola European Partners Deutschland GmbH usw. ) sowie in Hassfurt ( z.B. bei Fa. Uponor GmbH mit rd. 1.300 Mitarbeitern, der Waldi Schuhfabrik mit rd. 550 Mitarbeitern, der Fa. Gelder u. Sorg mit rd. 300 Mitarbeitern, der Fa. Ed. Wolf GmbH mit rd. 300 Mitarbeitern, der Fa. Baurconsult Architekten und Ingenieure GbR mit rd. 200 Mitarbeitern, der Fa. Unicor GmbH mit rd. 140 Mitarbeitern, der Fa. Bosch Rexroth usw. )

Ein negativer Pendlersaldo von -631 bei rd. 883 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern am Wohnort, zeigt ein eher schlechtes Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Wonfurt auf ( ca. 252 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Hassberge beträgt im Berichtsmonat November 2024 rd. 2,80 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 3,70 %

- *Steuerhebesätze*
  - a) *Grundsteuer A*
  - b) *Grundsteuer B*
  - c) *Gewerbsteuer*

450,00 % }  
180,00 % } ab 2025  
350,00 % }

- *Zentralitätsstufe*

Kein Ort mit zentraler Einstufung bzw. zentralörtlicher Bedeutung

- *Gebietskategorie*

ALR-H ( allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf )

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Hassberge beträgt **96,00**

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

D.h. die Einwohner des Landkreises Hassberge verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 96,00 % gegenüber 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 Hassberge beträgt **90,10**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 9,90 % 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 Hassberge ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **93,85** ( = abfließende Kaufkraft )

### **2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

- *Straßenart* Seestraße = normale Siedlungs-/Erschließungsstraße, Verbindungsweg zwischen Seestraße und Dorfstraße = reiner Fußweg
- *Zufahrtsmöglichkeiten* Das Bewertungsobjekt in der Seestraße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)  
Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsobjektes 30 km/h (Zone 30)
- *Straßenausbau* Die Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ist rel. einfach, jedoch voll ausgebaut  
Separate bzw. baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden (Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke )  
Straßenlaternen sind in regelmäßigen Abständen ( einseitig bzw. wechselseitig der Fahrbahn ) installiert ( im Bereich des Fußweges lediglich eine Laterne etwa mittig des Fußweges )  
Mittlere Fahrbahnbreite im Durchschnitt 6,00 Meter, in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes rd. 12,00 m, bzw. Breite des Fußwegs zwischen Seestraße und Dorfstraße ca. 3,50 m
- *Öffentliche Stellflächen* Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als günstig eingestuft werden  
Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn vorhanden  
Die vorhandenen Stellplätze sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung. Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering eingestuft werden
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
  - Öffentliches Kanalnetz
  - Elektrische Energie
  - Wasser
  - Telefon

- Breitbandkabel ( DSL mit bis zu 16 Mbit/s im Download und bis zu 2,40 Mbit/s im Upload bzw. Glasfaser-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 200 Mbit/s im Upload)

### **2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )**

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

### **2.3.8 Gestalt u. Form**

- Grundstücksgestalt Annähernd trapezförmig ( sh. Katasterplan in der Anlage )
- Straßenfrontlänge Die Straßenfrontlänge zum Seeweg beträgt rd. 5,00 m
- Grundstücksbreite Die mittlere Grundstücksbreite von Südwesten nach Nordosten beträgt rd. 22,00 m
- Grundstückstiefe Die mittlere Grundstückstiefe von Südosten nach Nordwesten beträgt rd. 37,50 m
- Grundstückstopographie Leicht nach Westen fallend (maximaler Höhenunterschied von Osten nach Westen rd. 2,00 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 zu den nächstgelegenen Vorflutern ( Erlesbach, Wedelwasengraben und Dampfach ) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer jedoch unbedenklicher Tiefe ansteht  
Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar  
Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem 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 Hassberge wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Laut Auskunft des Landratsamtes Hassberge befindet sich das Grundstücke Fl. Nr. 121/2 der Gemarkung Dampfach **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landkreises Hassberge ) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

*- Kriegs-Altlasten*

Keine bekannt. Die Wertermittlung unterstellt auch hier ungestörte Bodenverhältnisse

*- Oberflächenbeschaffenheit*

Soweit ersichtlich sind derzeit ca. 40 % des Flurstückes 121/2 mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

*- Baulasten*

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

*- Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern ( als obere Denkmalschutzbehörde ) stellt das Flurstück 121/2 der Gemarkung Dampfach kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar ( auch nicht in Teilbereichen )

*- Ensembleschutz*

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Theres tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht

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

*- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren*

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Theres ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Laut Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen und der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

*- Beitragssituation*

Lt. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Theres ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Seestraße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten

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

Im Übrigen kommt für das Bewertungsgrundstück -aus heutiger Sicht- bzw. nach derzeitigem Kenntnis- und Aktenstand keine Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeitragsatzung der Gemeinde Wonfurt in Betracht

### **3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen**

#### **3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten**

*- Bauordnungsrecht*

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt konnte wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung nur bedingt überprüft werden

Mit Baugesuch von November 2009 wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung (Umnutzung der ehemaligen Gastwirtschaft zu einer Wohneinheit und Umgestaltung der zwei Wohnungen im EG u. DG zu vier Wohneinheiten) gestellt. Diesem Bauantrag wurde mit Baubescheid vom 14.01.2010 ( BV-Nr. 00900/09 ) auch stattgegeben ( im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 der Bayerischen Bauordnung). Dementgegen stehen die Darstellungen der Teilungserklärung vom 17.02.1994 ( Gaststätte mit Nebenräumen im Erdgeschoss sowie zwei Wohneinheit im Ober- u. Dachgeschoss )

Ob und inwieweit die beantragte Nutzungsänderung tatsächlich realisiert bzw. ausgeführt wurde ist völlig unbekannt

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Verwaltungsgemeinschaft Theres noch dem Landratsamt Hassberge bekannt bzw. sind solche von außen ersichtlich

*- 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 der Gemeinde Wonfurt für den Gemeindeteil Dampfach „Am Hirtenhaus“ (Urplan) vom 01.01.1964

### **3.2 Entwicklungszustand**

- *Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )*

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

Ebenso sind alle bisher veranlagten Beiträge ( Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge ) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

### **3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung**

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

Lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Theres 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 reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

- 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2 Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 4 gehören zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

- *Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )*

Der Bebauungsplan schreibt hier keine Obergrenze vor, bzw. ist die Grundflächenzahl indirekt festgesetzt durch Baugrenzen und Baulinien

§ 17 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in reinen Wohngebieten- von 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. BauNVO § 19 )

Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

- Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )

Der Bebauungsplan schreibt auch hier keine Obergrenze vor, bzw. ist die Grundflächenzahl indirekt festgesetzt durch Baugrenzen, Baulinien und die Geschossigkeit

§ 17 der BauNVO nennt eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in reinen Wohngebieten- von 1,20

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Tatsächliche Grundflächenzahl ( überschlägig )

BGF 1) EG	( sh. Anlage )	= 227,71
BGF 2) EG	( sh. Anlage )	= 46,54
BGF 3) EG	( sh. Anlage )	= 21,60
Garagenzufahrt	4,10 x 7,50	= 30,75

**zusammen = 326,60**

Berechnung GRZ:  $326,60 \text{ m}^2 : 837 \text{ m}^2 = 0,390$

**GRZ tatsächlich: ~ 0,39 ( max. zul. 0,40 )**

- Tatsächliche Geschossflächenzahl ( überschlägig )

BGF 1) UG	( sh. Anlage )	= 217,50
BGF 1) EG	( sh. Anlage )	= 227,71
BGF 1) DG	219,83 x 0,75	= 164,87

**zusammen = 610,08**

Berechnung GFZ:  $610,08 \text{ m}^2 : 837 \text{ m}^2 = 0,729$

**GFZ tatsächlich: ~ 0,73 ( max. zul. 1,20 )**

- Anmerkung

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Untergeschoss des Wohnhauses zu berücksichtigen, da dieses größtenteils oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Untergeschosses im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

Das Garagengebäude und das Carport hingegen findet keine Berücksichtigung, da es sich um Anlage im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück selbst sind mindestens fünf KFZ-Abstellplätze ( mindestens drei KFZ-Stellplätze im Freien, ein Carport-Stellplatz sowie ein Garagen-Stellplatz ) realisiert bzw. nachweisbar

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wonfurt 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

Voll unterkellertes bzw. hangseitig eingeschossiges, talseitig zweigeschossiges 5-Familienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Satteldach ( früher wohl Gaststätte im Untergeschoss mit Wohneinheit über Erd- u. Dachgeschoss des Hinterhauses = Sondereigentum Nr. 1 sowie weiterer Wohneinheit über Erd- und Dachgeschoss des Vorderhauses = Sondereigentum Nr. 2 )

Heute vermutlich eine großzügige Wohneinheit im gesamten Untergeschoss, ein Appartement und eine weitere Wohnung im Erdgeschoss des Hinterhauses, eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss des Hinterhauses sowie eine weitere Wohneinheit über Erd- u. Dachgeschoss des Vorderhauses

Sondereigentumseinheiten Nr. 1 u. 2 zwar nicht mehr wie im Aufteilungsplan dargestellt vorhanden, jedoch noch identifizierbar (heutige Wohnungen Nr. 1, 2, 3 u. 5 lt. Eingabeplänen entsprechen dem ehemaligen Sondereigentum Nr. 1 lt. Teilungserklärung, heutige Wohnung Nr. 4 lt. Eingabeplänen entspricht dem ehemaligen Sondereigentum Nr. 2 lt. Teilungserklärung)

2) Garage/Nebengebäude

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagen-/Nebengebäude mit flach geneigtem Pultdach, dahinter (vermutlich in gleicher Ausführung) Abstellraum/Nebengebäude (= Sondernutzungsrecht zum Sondereigentum Nr. 1 )

3) Carport

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Carport mit minimal geneigtem Flachdach (= Gemeinschaftseigentum, da auf Zugangsfläche errichtet)

- *Grundrissgestaltung*

Untergeschoss

1) Wohnhaus (lt. Eingabeplänen):

Nordöstlicher Gebäudebereich Heiz- u. Öllagerraum sowie Waschküche, ansonsten großzügige 4-Zimmerwohnung mit Wohnküche, Garderobe, Bad sowie separatem WC, Hauswirtschafts- und Abstellraum

Erdgeschoss	Insgesamt drei Wohneinheiten, Wohnung Nr. 2 = 1-Zimmerappartement mit Duschbad, Wohnung Nr. 3 = Zweizimmerwohnung mit Küche, Abstellraum Bad sowie separatem WC (beide Einheiten im Hinterhaus), Wohnung Nr. 4 = Wohneinheit über Erd- u. Dachgeschoss Vorderhaus, wobei Erdgeschoss drei Zimmer, Bad, separates WC, Abstellraum und interne Spindeltreppe zum DG, innerhalb des DG drei weitere Schlafräume sowie Duschbad
Dachgeschoss	Zusätzlich zu den vor beschriebenen Wohnräumen (Wohnung Nr. 4) im Dachgeschoss des Vorderhauses, eine weitere Wohneinheit (Wohnung Nr. 5) im Dachgeschoss des Hinterhauses = Zweizimmerwohnung mit Kochnische, Duschbad sowie separatem WC und Abstellraum (vermutlich ausgebaut)
Erdgeschoss	<u>2) Garage/Nebengebäude:</u> Straßenseitig PKW-Garage für einen PKW, garten- bzw. rückseitig Abstellraum (lt. Plänen)
Erdgeschoss	<u>3) Carport:</u> Carport für einen PKW
- <i>Geschosshöhen</i> nur 1) Wohnhaus	Untergeschoss : ~ 2,90 m Erdgeschoss : ~ 2,75 m Dachgeschoss : ~ 2,80 m*
<i>Anmerkung:</i>	*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK First  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 )
- <i>Lichte Raumhöhen</i> nur 1) Wohnhaus	Untergeschoss : ~ 2,65 m Erdgeschoss : ~ 2,50 m Dachgeschoss : ~ 2,26 m*
	*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Kehlbalken
- <i>Erweiterungsmöglichkeiten</i>	Derzeit keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, bestenfalls Nutzungsänderung o.ä. vorstellbar
- <i>Deckennutzlasten</i>	Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar  Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Decken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen (mindestens für Wohnzwecke )

## 4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung* Die Berechnung der Wohnfläche, der Brutto-Grundfläche sowie des Brutto-Rauminhaltes, wurde anhand der Planunterlagen aus dem Besitz der Verwaltungsgemeinschaft Theres durchgeführt bzw. wurden -soweit plausibel u. verwertbar- die Berechnungen des Planfertigers (als Beilage zum Baugesuch 00900/09 ) herangezogen
- Für die Übereinstimmung aller Maße sowie der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung )
- *Wohnfläche ( WFL )* Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen
- Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) ermittelt (Anlagen)
- WFL demnach:
- |                    |  |          |          |
|--------------------|--|----------|----------|
| <b>1) Wohnhaus</b> | rd. 139 m <sup>2</sup> (Whg. Nr. 1, UG)              | } = SE 1 |          |
|                    | rd. 14 m <sup>2</sup> (Whg. Nr. 2, EG vorne rechts)  |          |          |
|                    | rd. 55 m <sup>2</sup> (Whg. Nr. 3, EG hinten rechts) |          |          |
|                    | rd. 80 m <sup>2</sup> (Whg. Nr. 5, DG rechts)        |          | } = SE 2 |
|                    | rd. 115 m <sup>2</sup> (Whg. Nr. 4, EG u. DG links)  |          |          |
- *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:
- |                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| <b>1) Wohnhaus</b>            | rd. 665 m <sup>2</sup> |
| <b>2) Garage/Nebengebäude</b> | rd. 47 m <sup>2</sup>  |
| <b>3) Carport</b>             | rd. 22 m <sup>2</sup>  |
- *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:
- |                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>1) Wohnhaus</b>            | rd. 1 718 m <sup>3</sup> |
| <b>2) Garage/Nebengebäude</b> | rd. 130 m <sup>3</sup>   |
- *Funktions- u. Nutzungskennzahlen*
- |                        |   |
|------------------------|---|
| <b>nur 1) Wohnhaus</b> | <u>BGF/BRI</u> : 665 m <sup>2</sup> : 1718 m <sup>3</sup> = 0,39 (normal) |
|                        | <u>WFL/BRI</u> : 403 m <sup>2</sup> : 1718 m <sup>3</sup> = 0,23 (normal) |
|                        | <u>WFL/BGF</u> : 403 m <sup>2</sup> : 665 m <sup>2</sup> = 0,61 (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**

Nicht feststellbar, vermutlich Anfang bis Mitte der 1970er Jahre

**2) Garage/Nebengebäude**

Nicht feststellbar, vermutlich wie vor

**3) Carport**

Nicht feststellbar, geschätzt 2010

- *Sanierung/Modernisierung*

**1) Wohnhaus**

- Ausbau des Dachgeschosses sowie Modernisierung der Gesamtanlage ( Fenster, Dachhaut, Fassade usw. ) vermutlich 1993

- Nutzungsänderung bzw. Umbau zu 5-Familienwohnhaus vermutlich 2010

**2) Garage/Nebengebäude**

----

**3) Carport**

----

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### **Vorbemerkung**

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 07.11.2024

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde bzw. nicht möglich war, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht automatisch angenommen werden, wird jedoch unterstellt

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

### 5.4 Bauausführung u. Ausstattung

#### **1) Wohnhaus**

- ***Fundamente/Gründung***

Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte

<b>- Außenwände</b>	Nicht feststellbar, erdberührte Umfassungswände vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk bzw. Beton-/Stahlbeton-Massivwände, Geschoss-Umfassungswände vermutlich HLZ-Mauerwerk
<b>- Innenwände</b>	Nicht feststellbar, Untergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, Geschosswandwände vermutlich HLZ-Mauerwerk
<b>- Decken</b>	
Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Ortbeton-Decken)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zementestrich, Holzestrich o.ä.
Untersichten	Nicht feststellbar
<b>- Dach</b>	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstühle (soweit erkennbar Sparren- bzw. Kehl balkendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Kehlbalkendecke
Eindeckung	Beton-Dachsteine (Frankfurter Pfannen)
Rinnen u. Fallrohre	Kupferblech
<b>- Treppen</b>	Nicht feststellbar, vermutlich Stahlbeton-Massivtreppen bzw. interne Treppe innerhalb der Wohnung Nr. 4 vermutlich Stahl- oder Holz-Spindel-treppe
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Mehrlagige, mineralische Putzflächen mit abgetönter Edelputzschicht bzw. Farbanstrich
innen	Nicht feststellbar
<b>- Fenster</b>	Soweit erkennbar lasierte Holz-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, Dachgeschoss Isolierglas-Dachliegefenster (vermutlich Holz) mit Schwingflügeln, im Bereich der Treppenhäuser Glasbausteine
<b>- Sonnenschutz</b>	An senkrecht stehenden Fenster -soweit erkennbar- größtenteils mechanische Kunststoff-Rollläden, Dachliegefenster und Balkonverglasung sowie Glasbausteine ohne außenliegenden Sonnenschutz
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Nicht feststellbar
Innentüren	Nicht feststellbar
<b>- Fußböden</b>	Nicht feststellbar
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Nicht feststellbar, vermutlich ölbefeuerte Zentralheizung
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
Heizkörper	Nicht feststellbar
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar

**- Installation**

Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich verzinkter Stahl bzw. Kupfer (Zustand nicht feststellbar )
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich Schwarzstahl ( Zustand nicht feststellbar )
Abwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Hochtemperaturrohre ( Zustand nicht feststellbar )

**- Sanitär**

Untergeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Heizraum ( 3 x Waschmaschinenanschluss, 1 x Ausguss ), Wohnung Nr. 1: Bad ( 1 x Wanne, 1 x Dusche, 1 x Waschtisch ), WC ( 1 x WC, 1 x Urinal, 1 x Waschtisch ), Küche (Spülenanschluss)
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Wohnung Nr. 2: Bad ( 1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch ), Koch-nische (Spülenanschluss), Wohnung Nr. 3: Bad ( 1 x Wanne, 1 x Waschtisch), WC ( 1 x WC, 1 x Waschtisch ), Küche (Spülenanschluss), Wohnung Nr. 4: Bad ( 1 x Wanne, 1 x Dusche, 1 x Waschtisch), WC ( 1 x WC, 1 x Waschtisch ), Küche (Spülenanschluss)
Dachgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Wohnung Nr. 4: Bad ( 1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch ), Wohn-ung Nr. 5: Bad ( 1 x Dusche, 1 x Waschtisch ), WC ( 1 x WC, 1 x Waschtisch ), Küche (Spülenanschluss)

**- Nebengebäude**

Kurz- Baubeschreibung	<b><u>2) Garage/Nebengebäude</u></b> Beton-Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk (außen verputzt), Dach = Nadelholz-Balkenlage, Eindeckung ( soweit erkennbar ) Well-Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig), Stahlblech-Schwinger mit lasierter Holzfüllung usw.
--------------------------	---

**- Nebengebäude**

Kurz- Baubeschreibung	<b><u>3) Carport</u></b> Holz-Konstruktion auf Stahl-Pfostenträgern, Über-dachung Holz-Balkenlage mit Verschalung, Dachhaut Trapezblech, Rinne und Fallrohr verzinktes Stahl-blech, Verkleidung Dachrand Bitumen-Schindeln, Bo-den farbiges Beton-Verbundsteinpflaster usw.
--------------------------	--

**- Elektro**

Nicht feststellbar

**- Wärmeschutz**

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best-enfalls DIN 4108-2.Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 und der 4. Heiz-ungsanlagenverordnung von 1994 entsprechend

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV zwar von außen nicht erkennbar, allerdings energie-tischer Stand vermutlich lediglich einfach bzw. durch-schnittlich

Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienz-klasse usw. nicht bekannt

( da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich )

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

**- Schallschutz**

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar

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

**- Brandschutz**

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

Vermutlich mindestens DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der jeweils gültigen Fassung entsprechend

Zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Rauch- bzw. Brandmelder sind keine Aussagen möglich

**- Besondere Bauteile**

Balkon Erdgeschoss

An Südost- und Südwestseite ( auskragende Stahlbeton-Massivplatte mit lackiertem Stahlgeländer und lasierter Holzfüllung, im Bereich der Südwestfassade z.T. wintergartenähnlich verglast )

**- Außenanlagen**

Bodenbefestigung

Garagenvorplatz einfache Betonfläche, Stellplätze Flusskiesflächen, Hauszugang Beton-Rechteckpflaster ansonsten nicht feststellbar

Einfriedung

Zwischen Wohnhaus und Garage Holz-/Stahl-Konstruktion mit Stahl-Schmiedetor und Polyesterfüllung

Stützwände

Im Bereich des Carports Bruchstein-Stützwand bzw. Bruchstein-Sockel, ansonsten nicht feststellbar

Freitreppen

Vom Carport- zum Untergeschoss-Niveau Beton-Treppe ( vermutlich Blockstufen ), ansonsten nicht feststellbar

Bepflanzung/Grünanlagen

Stark verwilderte Gartenanlage mit Anfluggehölzen u.ä.

**- Belichtung u. Belüftung**

Soweit von außen erkennbar bzw. anhand der Eingabepläne beurteilbar, durchaus günstige Verhältnisse. Insgesamt keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische Baugestaltung**

Baukörper ohne Besonderheiten, z.T. typische gestalterische Merkmale der 1970er Jahre, Baukörper jedoch auch nicht unangenehm

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

#### - Definition

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

#### - **Vorhandene Baumängel u. Bauschäden**

1) Wohnhaus

- von außen keine wesentlichen Mängel- u. Schäden erkennbar, jedoch Lagerung erheblicher Mengen Müll und Unrat auf dem Grundstück sowie innerhalb des Gebäudes ( soweit erkennbar, z.T. deckenhoch gestapelt)

2) Garage/Nebengebäude

- Dachhaut vermutlich asbesthaltig  
- Seitenfenster erneuerungsbedürftig

3) Carport

- Laienhaft erstellt

#### - **Tierischer Schädlingsbefall**

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall ( z.B. durch Anobienlarven, Holzwespen o.ä. ) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

2) Garage/Nebengebäude

Wie vor

3) Carport

Wie vor

#### - **Pflanzlicher Schädlingsbefall**

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall ( z.B. durch Schwämme o.ä. ) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben

2) Garage/Nebengebäude

Wie vor

3) Carport

Wie vor

#### - **Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

1) Wohnhaus

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

2) Garage/Nebengebäude

Dachhaut vermutlich asbesthaltige Faserzement- bzw. Eternit-Wellplatten. Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten bzw. Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material (z.B. Bohren, Schleifen Sägen usw. ) zu erwarten

3) Carport

Keine Verdachtsmomente

**- Bauunterhalt**

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1) Wohnhaus            | Von außen nicht gänzlich ungepflegt wirkende Anlage, innen vermutlich jedoch erhebliche Gebrauchsspuren bzw. Vandalismusschäden, zudem Lagerung erheblicher Mengen Müll sowohl innen als auch außen ( soweit erkennbar u.a. organische Abfälle im Gebäudeinneren )<br><br>Letzte größere Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen innen (z.B. Umbau zu 5-Familienwohnhaus) vermutlich ca. 2010 ausgeführt, letzte Sanierungen u. Modernisierungen zuvor ( z.B. Erneuerung Dachhaut, Erneuerung Fenster usw.) vermutlich ca. 1994 ausgeführt |
| 2) Garage/Nebengebäude | Von beschriebenen Mängeln- u. Schäden abgesehen, vermutlich altersgemäßer Normalzustand  |
| 3) Carport             | Von leicht laienhafter Bauausführung abgesehen, altersgemäßer Normalzustand  |

**6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Wohn- u. Gastronomieanwesen ( ehemalige Gaststätte „Steigerwaldblick“) mit Garage/Nebengebäude und Carport. Das vermutlich Anfang bis Mitte der 1970er Jahre erbaute Anwesen wurde vermutlich bis Anfang der 2000er Jahre als Gaststätte mit Betreiberwohnung und weiterer Wohneinheit genutzt ( Untergeschoss Gaststätte mit entsprechenden Nebenräumen, ab Erdgeschoss Wohnräume bzw. zwei Wohneinheiten über Erd- u. Dachgeschoss, jeweils mit eigenem Zugang bzw. Treppenhaus ). Ca. 1994 wurde das Anwesen nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Einheiten aufgeteilt ( Sondereigentum Nr. 1 = 700/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 121/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gastwirtschaft samt Nebenräumen im Erdgeschoss und an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, samt Sondernutzungsrecht an der Garage mit Abstellraum und am Garten sowie dem zum Sondereigentum Nr. 1 gehörenden Treppenhaus, Sondereigentum Nr. 2 = 300/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 121/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, samt Sondernutzungsrecht an dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Treppenhaus ). In diesem Zeitraum wurden vermutlich auch rel. umfängliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt (z.B. Erneuerung Dachhaut, Fenster, Fassade usw.)

Vermutlich im Jahre 2009 wurde das Anwesen dann von der heutigen Eigentümerin erworben, um darin ein Blumengeschäft zu betreiben. Tatsächlich wurde die Immobilie in der darauffolgenden Zeit dann als Unterkunft für ungarische Arbeiter genutzt. Nach einem Artikel der Mainpost vom 22.12.2009 („ein volles Haus sorgt für Unmut“) sollen in der Immobilie zeitweise bis zu 35 Personen gewohnt haben

Ebenfalls im Jahre 2009 erfolgte dann eine Nutzungsänderung ( Umnutzung der ehemaligen Gastwirtschaft zu einer Wohneinheit und Umgestaltung der zwei Wohnungen im EG u. DG zu vier Wohneinheiten ). Inwieweit diese Nutzungsänderung in der Realität auch tatsächlich ausgeführt wurde, ist jedoch nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung der Immobilie bzw. der Gebäude möglich war. Das Sonder- bzw. Teileigentum wie in den Aufteilungsplänen dargestellt, existiert so vermutlich nicht mehr, ist jedoch noch identifizierbar (die heutigen Wohnungen 1, 2, 3 u. 5 lt. Eingabep länen entsprechen dem früheren Sondereigentum Nr. 1 lt. Teilungserklärung bzw. die heutige Wohnung Nr. 4 lt. Eingabep länen entspricht dem früheren Sondereigentum Nr. 2 lt. Teilungserklärung). Dennoch halte ich eine getrennte Versteigerung der beiden Sondereigentumseinheiten für nicht sinnvoll

Von außen nicht gänzlich ungepflegt wirkendes Anwesen, allerdings Lagerung erheblicher Mengen Müll und Unrat sowohl im Außenbereich ( alter Transporter, altes Wohnmobil, alte Möbel und Einrichtungsgegenstände ) als auch innen ( Müllsäcke z.T. mit organischen Abfällen z.T. deckenhoch entlang der Fenster und im Treppenhaus gestapelt ). Vermutlich also stark verwahrloster Zustand innerhalb der Gebäude

Grundsätzlich nicht unangenehme jedoch auch ländlich geprägte Wohnlage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet. Die Entfernung zum Hauptort Wonfurt beträgt rd. 5 km

Immobilie derzeit offensichtlich leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich 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 scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

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

#### **7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17 - 20 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern 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 zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Sondereigentumseinheiten aufgeteiltes Wohnhaus sowie diversen Nebengebäuden (früher Gaststätte mit zwei Wohneinheiten, heute vermutlich 5-Familienwohnhaus )

Derartige Immobilien werden am Markt nicht unter dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt, vielmehr stehen wirtschaftliche Überlegungen bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage im Vordergrund der Erwerbskriterien, d.h. die Verkehrswertfindung hat sich auf die Anwendung des unter Punkt 7.1.3 beschriebenen Ertragswertverfahrens nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV zu stützen

Lediglich zu Vergleichszwecken, zur Plausibilitätsprüfung u. um die Diskrepanz zwischen Herstellungskosten u. dem möglichen Ertrag einer derartigen Immobilie aufzuzeigen, wird zusätzlich das Sachwertverfahren nach den §§ 21 – 23 ImmoWertV durchgeführt

Der Wert der Sondereigentumseinheiten Nr. 1 u. 2 wird jedoch nicht anhand der Miteigentumsanteile am Grundstück, sondern anhand des Verhältnisses der Wohnfläche bzw. des Umfangs der Baumasse des zugehörigen Sondereigentums ermittelt ( Sondereigentum Nr. 1 mit rd. 288 Quadratmetern Wohnfläche demnach rd. 71 % der Baumasse bzw. Sondereigentum Nr. 2 mit rd. 115 Quadratmetern Wohnfläche demnach rd. 29 % der Baumasse )

#### **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 Bodenrichtkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge beim Landratsamt Hassberge ( Stand 01.01.2024 ) nennt für die Gemarkung Dampfach bzw. für die Bodenrichtwertnummer 598 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 70.- €/m<sup>2</sup> ( ebf. ) für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich jedoch im Grenzbereich zur Bodenrichtwertnummer 590 mit einem erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 50.- €/m<sup>2</sup> ( ebf. ) für gemischte Bauflächen

Das Grundstück ist also keiner Richtwertzone eindeutig zuzuordnen. Ich halte deshalb eine Orientierung am arithmetischen Mittel der beiden Richtwerte (mithin 60.- €/m<sup>2</sup>) für sachgerecht

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 837 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient ( UK ) bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 837 m<sup>2</sup> beträgt dieser 0,9863 (interpoliert)

**Umrechnungskoeffizient bei 837 m<sup>2</sup> demnach: (0,9863 : 1,0000 ) = 0,9863**

**Bodenwert bei 837 m<sup>2</sup> demnach: 60.- € x 0,9863 = 59,18 €/m<sup>2</sup>/rd. 59,00 €/m<sup>2</sup>**

Der Wert der bestehenden Erschließung bzw. die Beiträge nach dem KAG sind 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 2024 u. dem Wertermittlungstichtag durchgeführt wurden

### **7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung**

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der gemittelte und an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge beim Landratsamt Hassberge ( für die Gemarkung Dampfach/arithmetisches Mittel aus Bodenrichtwertnummer 590 und 598 ) mit 59.- €/m<sup>2</sup> ( ebf.\* ) ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

**Bodenwert Fl. Nr. 121/2 ( zum 07.11.2024 ) demnach:**

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst) :	59,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x	x
Grundstücksgröße ( lt. Grundbuch ) :	837,00 m <sup>2</sup>
=	=
<b>Bodenwert ( ebf* )</b> :	<b>49 383,00 €</b>

**Daraus 700/1.000 Miteigentumsanteil a) SE Nr. 1 : 34 568,00 €**

**Daraus 300/1.000 Miteigentumsanteil b) SE Nr. 2 : 14 815,00 €**

**7.2.4 Ergebnis Bodenwert**

<b>Bodenwertanteil a) Sondereigentum Nr. 1 ( zum 07.11.2024 ):</b>	<b>34 568.- ( ebf.* )</b>
--	---------------------------

<b>Bodenwertanteil b) Sondereigentum Nr. 2 ( zum 07.11.2024 ):</b>	<b>14 815.- ( ebf.* )</b>
--	---------------------------

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

**7.3 Sachwert**

**7.3.1 Vorbemerkungen**

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

**Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse**

Fl. Nr.	Gebäude	BGF ( m <sup>2</sup> )	sh. Seite
121/2	1) Wohnhaus	665 m <sup>2</sup>	24 u. 53
	2) Garage/Nebengebäude	47 m <sup>2</sup>	24 u. 53
	3) Carport	22 m <sup>2</sup>	24 u. 54

**7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1**

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m <sup>2</sup>
121/2	1) Wohnhaus	Typ 3.11*	mittel	670.-*
	2) Garage/Nebengeb.	Typ 28.1-29 (Anhang)	-----	230.-
	3) Carport	Typ 28.1-29 (Anhang)	-----	130.-

\*) 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 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt.

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Baunebenkosten nach NHK 2000</i>	<i>gewählte Baunebenkosten</i>
121/2	1) Wohnhaus	14 %	14 %
	2) Garage/Nebengeb.	10 - 12 %	10 %
	3) Carport	10 - 12 %	10 %

### 7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland ( Bayern )	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße ( ~ 2.000 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage ( gut/neutral )	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Korrekturfaktor Grundrissart (Zweispänner)	0,95 – 1,05	gewählt	1,00
Korrekturfaktor Wohnungsgröße (~ 81 im. D.)	0,85 – 1,10	gewählt	0,95
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>0,91</b>

### 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 ( November 2024 ) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor ( Stand August 2024 ) ist dort mit 214,00 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 114,00 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $214,00 : 100 = 2,14$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>2,14</b>
--	-------------

### 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

### 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) Frei finanziertes Mehrfamilien-<br>wohnhaus ( Massivbau) | : 60 bis 100 Jahre | ( gewählt 80 Jahre )* |
| 2) Garage/Nebengebäude (Massivbau)                          | : 50 bis 70 Jahre  | ( gewählt 60 Jahre )  |
| 3) Carport  | : 30 bis 40 Jahre  | ( gewählt 30 Jahre )  |

\*) *wegen anzunehmender Vandalismusschäden innen*

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) Frei finanziertes Mehrfamilien-<br>wohnhaus ( Massivbau) | : 80 Jahre – 51* Jahre =  | RND: 29 Jahre |
| 2) Garage/Nebengebäude (Massivbau)                          | : 60 Jahre – 51* Jahre =  | RND: 9 Jahre  |
| 3) Carport  | : 30 Jahre – 14** Jahre = | RND: 16 Jahre |

\*) 1973 als Ursprungsbaujahr angenommen

\*\*) 2010 als Ursprungsbaujahr angenommen

<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus</b>	<b>29 Jahre ( bei GND 80 Jahre )</b>
<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage/Nebengeb.</b>	<b>9 Jahre ( bei GND 60 Jahre )</b>
<b>Gewählte wirtschaftliche RND: 3) Carport</b>	<b>16 Jahre ( bei GND 30 Jahre )</b>

### 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 Vmhundertsatz 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
121/2	1) Wohnhaus	51	-----	80	-----	63,75 %
	2) Garage/Nebengeb.	51	-----	60	-----	85,00 %
	3) Carport	14	-----	30	-----	46,67 %

**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 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

Wie bereits beschrieben, sind von außen keine besonderen Mängel u. Schäden erkennbar (von den erheblichen Mengen Müll u. Unrat im Innen- und Außenbereich abgesehen). Ebenso ist unklar, ob der Umbau wie in den Eingabeplänen dargestellt tatsächlich vollzogen wurde

Aus diesem Grund halte ich für die nachfolgend aufgeführten Positionen einen gesonderten Abschlag für erforderlich:

Fl. Nr.	Mängelbeschreibung	Beseitigungskosten ( p.g. )
121/2	- Entrümpelung Gebäude und Außenanlagen (p.g.)	15.000.- €
	- Entsorgung gem. Müll ( geschätzt 200 m³ x 80.- € )	16.000.- €
	- Entsorgung defekter Transporter	500.- €
	- Entsorgung defektes Wohnmobil	1.000.- €
	- Anzunehmender Reparaturstau innen wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung	50.000.- €
<b>Beseitigungskosten zusammen</b>		<b>82.500.- €</b>

**7.3.10 Außenanlagen**

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

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

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

### 7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Besonderes Bauteil</i>	<i>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</i>
121/2	- Balkon/Wintergarten	2 000.-
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>2 000.-</b>

### 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

### 7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nicht-berücksichtigung 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

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 34 )	m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 34 )	€	670.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	445 550.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 35 )		0,91
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	405 451.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 14 % aus 405 451.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 35 )	€	56 763.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	462 214.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 35 )		2,14
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	989 138.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 37 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	989 138.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 63,75 % aus 989 138.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 37 )	€	630 575.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	358 563.-

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 358 563.- : 1 718 m<sup>3</sup> = 209.-

**7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage/Nebengebäude**

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 34 )	m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 34 )	€	230.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	10 810.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 35 )		0,91
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	9 837.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 10 % aus 9 837.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 35 )	€	984.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	10 821.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 35 )		2,14
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	23 157.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 37 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	23 157.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 85,00 % aus 23 157.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 37 )	€	19 683.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>3 474.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 3 474.- : 130 m<sup>3</sup> = 27.-

### 7.4.3 Sachwertberechnung: 3) Carport

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 35 )	m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 35 )	€	130.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	2 860.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 36 )		0,91
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	2 603.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 10 % aus 2 603.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 35 )	€	260.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	2 863.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 36 )		2,14
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag</b>		€	6 127.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 38 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	6 127.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 46,67 % aus 6 127.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38 )	€	2 859.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>3 268.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: -----

#### Wert der Außenanlagen ( Zeitwert zum Stichtag )

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 000.-	}	entspricht rd. 2,19 % des Gebäudesachwertes
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T usw. )	€	3 000.-		
- Bodenbefestigungen	€	1 000.-		
- Stützwände/Einfassungen	€	1 000.-		
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 000.-		
- sonstiges	€	-----		
<b>zusammen</b>			↓	
			→	€ 8 000.-

**Wert des Zubehörs**  
( Zeitwert zum Stichtag ) € -----

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 38, Pkt. 7.3.11 € 2 000.-

**Wert der sonstigen Anlagen**

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Wohnhaus ( sh. Seite 39, Pkt. 7.4.1 )	€	358 563.-
- 2) Garage/Nebengeb. ( sh. Seite 40, Pkt. 7.4.2 )	€	3 474.-
- 3) Carport ( sh. Seite 41, Pkt. 7.4.3 )	€	3 268.-

Wert der <b>Außenanlagen</b> ( sh. Seite 41 )	€	8 000.-
---	---	---------

Wert der <b>besonders zu veranschlagenden Bauteile</b> ( sh. oben )	€	2 000.-
---	---	---------

**Sachwert Fl. Nr. 121/2, a) Sondereigentum Nr. 1:**

<b>Anteiliger Sachwert SE Nr. 1:</b>	- 1) Wohnhaus ( 71 % aus 358 563.- )	:	254 580.-
	- 2) Garage/Nebengebäude ( 100 % aus 3 474.- )	:	3 474.-
	- 3) Carport 700/1000 aus 3 268.-	:	2 288.-
	- Außenanlagen ( 700/1000 aus 8 000.- )	:	5 600.-
	- Besonders zu veranschlagende Bauteile ( 700/1000 aus 2 000.- )	:	1 400.-
	+		+
<b>Bodenwertanteil a) Sondereigentum Nr. 1</b> ( sh. Seite 34 Pkt. 7.2.4 )		:	34 568.-
	-		-
<b>Baumängel u. Bauschäden a) SE Nr. 1</b> ( sh. Seite 37 Pkt. 7.3.9 ) 700/1000 aus 82.500.-		:	57 750.-
	=		=
<b>Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes ( SE Nr. 1 )</b>		:	244 160.-
<b>Sachwert gerundet ( SE Nr. 1 )</b>		:	244 000.-

**Sachwert Fl. Nr. 121/2, b) Sondereigentum Nr. 2:**

<b>Anteiliger Sachwert SE Nr. 1:</b>	- 1) Wohnhaus ( 29 % aus 358 563.- )	:	103 983.-
	- 2) Garage/Nebengebäude ( 0 % aus 3 474.- )	:	0.-
	- 3) Carport 300/1000 aus 3 268.-	:	980.-
	- Außenanlagen ( 300/1000 aus 8 000.- )	:	2 400.-
	- Besonders zu veranschlagende Bauteile ( 300/1000 aus 2 000.- )	:	600.-
	+		+
<b>Bodenwertanteil b) Sondereigentum Nr. 2</b> ( sh. Seite 34 Pkt. 7.2.4 )		:	14 815.-
	-		-
<b>Baumängel u. Bauschäden b) SE Nr. 2</b> ( sh. Seite 37 Pkt. 7.3.9 ) 300/1000 aus 82.500.-		:	24 750.-
	=		=
<b>Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes ( SE Nr. 2 )</b>		:	98 028.-
<b>Sachwert gerundet ( SE Nr. 2 )</b>		:	98 000.-

## 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(-anteil ) sh. Seite 34 Pkt. 7.2.4

<b>Bodenwertanteil a) Sondereigentum Nr. 1 ( zum 07.11.2024 ):</b>	<b>34 568.- ( ebf.* )</b>
--	---------------------------

<b>Bodenwertanteil b) Sondereigentum Nr. 2 ( zum 07.11.2024 ):</b>	<b>14 815.- ( ebf.* )</b>
--	---------------------------

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellen die KFZ-Abstellplätze in der Garage sowie im Freien bzw. Carport vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht nach ihrer tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet werden

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen steht derzeit leer bzw. ist dieses ungenutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt

Ein externer Verwalter ist vermutlich nicht bestellt, Hausgelder werden vermutlich nicht gezahlt usw.

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr ( zwischen 1967 und 1975 ) und guter Ausstattung mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung gezahlt:

Wohnungsgröße unter 50 Quadratmeter : 5,70 bis 6,10 €/m<sup>2</sup>  
 Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmeter : 5,60 bis 6,00 €/m<sup>2</sup>  
 Wohnungsgröße über 80 Quadratmeter : 5,40 bis 5,90 €/m<sup>2</sup>

Ich halte jeweils eine Orientierung am mittleren Wertniveau für angemessen

Für den KFZ-Abstellplatz in der Garage sind pauschal 40.- € je Monat erzielbar, für den KFZ-Abstellplatz im Carport sind pauschal 15.- € je Monat erzielbar, für die drei KFZ-Abstellplätze im Freien sind pauschal 5.- € je Monat erzielbar (geringer Ansatz, da geringer Parkdruck in der Umgebung )

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

#### a) Sondereigentum Nr. 1

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
Wohnung Nr. 1, UG	139 m <sup>2</sup>	5,65	785,35	9 424,20
Wohnung Nr. 2, EG	14 m <sup>2</sup>	5,90	82,60	991,20
Wohnung Nr. 3, EG	55 m <sup>2</sup>	5,80	319,00	3 828,00
Wohnung Nr. 5, DG	80 m <sup>2</sup>	5,80	464,00	5 568,00
Garagenstellplatz	-----	pauschal	40,00	480,00
1 x Carport (700/1000)	( 1 x 15.- x 0,7 )	pauschal	10,50	126,00
3 x Stellplatz ( 700/1000 )	( 3 x 5.- x 0,7 )	pauschal	10,50	126,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>1 711,95</b>	<b>20 543,40</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>20 543,00</b>

#### b) Sondereigentum Nr. 2

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
Wohnung Nr. 4, EG u. DG	115 m <sup>2</sup>	5,65	649,75	7 797,00
1 x Carport (300/1000)	( 1 x 15.- x 0,3 )	pauschal	4,50	54,00
3 x Stellplatz ( 300/1000 )	( 3 x 5.- x 0,3 )	pauschal	4,50	54,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>658,75</b>	<b>7 905,00</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>7 905,00</b>

### 7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

#### - Abschreibung

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

#### - Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte u. Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit

Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses u. der Geschäftsführung

**- Instandhaltungskosten**

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

**- Mietausfallwagnis**

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

### **7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten**

**Auswahl der Abschreibung:**

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

**Auswahl der Verwaltungskosten:**

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

- a) Sondereigentum Nr. 1 : **7,06 %** ( 4 x Wohneinheit + 1,7 x Stellplatz\* )
- b) Sondereigentum Nr. 2 : **4,52 %** ( 1 x Wohneinheit + 0,3 x Stellplatz\* )

\*) *Stellplätze im Freien ohne Ansatz, da Aufwendungen gering*

<b>Gewählte Verwaltungskosten: a) Sondereigentum 1</b>	<b>5 % des Rohertrages</b>
--	----------------------------

<b>Gewählte Verwaltungskosten: b) Sondereigentum 2</b>	<b>4 % des Rohertrages</b>
--	----------------------------

**Auswahl der Instandhaltungskosten:**

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

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 11 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 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:

- a) Sondereigentum Nr. 1 : **22,73 %** ( 288 m<sup>2</sup> WFL + 1,7 x Stellplatz\* )
- b) Sondereigentum Nr. 2 : **23,09 %** ( 115 m<sup>2</sup> WFL + 0,3 x Stellplatz\* )

\*) *Stellplätze im Freien ohne Ansatz, da Aufwendungen gering*

<b>Gewählte Instandhaltungskosten: a) Sondereigentum 1</b>	<b>17 % des Rohertrages</b>
--	-----------------------------

<b>Gewählte Instandhaltungskosten: b) Sondereigentum 2</b>	<b>17 % des Rohertrages</b>
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur ( Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117 ) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages

Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 411.- € ( Sondereigentum Nr. 1 ) bzw. lediglich ca. 158.- € ( Sondereigentum Nr. 2 ) jährlich angespart

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

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

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

<b>Gewähltes Mietausfallwagnis demnach: a) SE 1 + b) SE 2</b>	<b>3 % des Rohertrages</b>
---	----------------------------



<b>Gesamt-BWK demnach: a) Sondereigentum Nr. 1</b>	<b>( 5 % + 17 % + 3 % ) = 25 %</b>
--	------------------------------------

<b>Gesamt-BWK demnach: b) Sondereigentum Nr. 2</b>	<b>( 4 % + 17 % + 3 % ) = 24 %</b>
--	------------------------------------

### 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 (Mietwohngrundstücke) in eher ländlich geprägten Gemeinden, wird dort ein Zinssatz von 4,50 % bis 6,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte einen Liegenschaftszinssatz von 5,50 % für angemessen

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>5,50 %</b>
---	---------------

#### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 36 Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach:</b>	<b>28,64 Jahre</b>
--	--------------------

*\*) gewichtet nach Mietertragsanteil ( 98 % aus 29 Jahre + 1,50 % aus 9 Jahren + 0,50 % aus 16 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

<b>Vervielfältiger bei 28,64 J. RND u. 5,50 % LZ:</b>	<b>14,26</b>
---	--------------

#### **7.5.13 Baumängel u. Bauschäden**

Sh. Seite 37 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden: a) SE Nr. 1 (700/1.000 x 82.500.- )</b>	<b>57 750.-</b>
---	-----------------

<b>Baumängel u. Bauschäden: b) SE Nr. 2 (300/1.000 x 82.500.- )</b>	<b>24 750.-</b>
---	-----------------

## 7.6 Ertragswert

### 7.6.1 Ertragswertberechnung: Fl. Nr. 121/2, a) Sondereigentum Nr. 1

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 44 )	€		20 543.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 25 % aus 20 543.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 46 )	€	-	5 136.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 46 )	€	=	15 407.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertanteils</b> ( 5,50 % aus 34 568.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	1 901.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 47 )	€	=	13 506.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 47 )		x	14,26
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	192 596.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 47 )	€	-	57 750.-
+				
<b>Bodenwertanteil</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 34 )	€	+	34 568.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	169 414.-
<b>Ertragswert ( gerundet )</b>		€		<b>169 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche von:  
( 169 000.- : 288 m<sup>2</sup> )

587.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von  
( 169 000.- : 20 543.- )

8,23

## 7.6.2 Ertragswertberechnung: Fl. Nr. 121/2, b) Sondereigentum Nr. 2

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 44 )	€		7 905.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 24 % aus 7 905.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 46 )	€	-	1 897.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 46 )	€	=	6 008.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertanteils</b> ( 5,50 % aus 14 815.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	815.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 47 )	€	=	5 193.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 47 )		x	14,26
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	74 052.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 47 )	€	-	24 750.-
+				
<b>Bodenwertanteil</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 34 )	€	+	14 815.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	64 117.-
<b>Ertragswert ( gerundet )</b>		€		<b>64 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche von:  
( 64 000.- : 115 m<sup>2</sup> )

557.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von  
( 64 000.- : 7 905.- )

8,10

## 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

<b>Rechnerischer Sachwert: a) Sondereigentum Nr. 1 ( sh. Seite 42 )</b>	<b>: 244 000.- €</b>
---	----------------------

<b>Rechnerischer Sachwert: b) Sondereigentum Nr. 2 ( sh. Seite 42 )</b>	<b>: 98 000.- €</b>
---	---------------------

<b>Rechnerischer Ertragswert: a) Sondereigentum Nr. 1 ( sh. Seite 48 )</b>	<b>: 169 000.- €</b>
--	----------------------

<b>Rechnerischer Ertragswert: b) Sondereigentum Nr. 2 ( sh. Seite 49 )</b>	<b>: 64 000.- €</b>
--	---------------------

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seite 48 bis 49 unter Punkt 7.6.1 bis 7.6.2 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 32 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Sachwertverfahren durchgeführt. Wie zu erwarten war, ist die Differenz zum Ertragswert erheblich ( ungünstiges Verhältnis zwischen Herstellungskosten und möglichem Ertrag )

### 8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle stellt der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig den Verkehrswert dar, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 07.11.2024 ) ermittle ich:*

<b>einen Verkehrswert von:</b>	<b>Dampfach, Fl. Nr. 121/2</b>	
	<b>a) Sondereigentum Nr. 1</b>	<b>: 169.000.- €* </b>
	<b>b) Sondereigentum Nr. 2</b>	<b>: 64.000.- €* </b>

*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, 07.12.2024

---

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

**\*) ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt. II/1**

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenzusammenstellung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

Einheit: 1) Wohnhaus ( Wohnung Nr. 1, UG = Sondereigentum Nr. 1 )

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Garderobe							7,17
Elternschlafzimmer							22,81
Wohnzimmer							24,21
Zwischenflur							16,35
WC							4,86
Bad							5,67
Hauswirtschaftsraum							15,70
Abstellraum							7,61
Wohnküche							16,64
Kinderzimmer 1							10,79
Kinderzimmer 2							11,09
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>142,90</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							4,29
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>138,61</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>139,00</b>

Einheit: 1) Wohnhaus ( Wohnung Nr. 2 EG, vorne rechts = Sondereigentum Nr. 1 )

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Wohnraum							12,10
Dusche/WC							2,40
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>14,50</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							0,44
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>14,06</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>14,00</b>

**Einheit: 1) Wohnhaus ( Wohnung Nr. 3 EG, hinten rechts = Sondereigentum Nr. 1 )**

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Flur							8,50
WC							2,14
Bad							3,84
Schlafzimmer							13,79
Küche							6,92
Abstellraum							2,62
Wohn-/Esszimmer							19,38
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>57,19</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							<b>57,19</b>
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							1,72
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>55,47</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>55,00</b>

**Einheit: 1) Wohnhaus ( Wohnung Nr. 5, DG rechts = Sondereigentum Nr. 1 )**

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Flur							5,82
Wohnküche							21,40
WC	1,30	x	1,30				1,69
Abstellraum							29,73
Schlafzimmer							7,52
Dusche/Ankleide							8,20
Kinderzimmer WHG 4							8,47
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>82,83</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							<b>82,83</b>
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							2,48
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>80,35</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>80,00</b>

**Einheit: 1) Wohnhaus ( Wohnung Nr. 4 EG u. DG links = Sondereigentum Nr. 2 )**

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Flur EG							11,36
WC EG							2,18
Bad EG							6,08
Schlafzimmer EG							15,98
Abstellraum EG							5,23
Wohnküche EG							14,85
Wohnzimmer EG							29,83
Flur DG							6,13
Bad DG							7,43
Kinderzimmer 1 DG							9,75
Kinderzimmer 2 DG							9,62
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>118,44</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b> ( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							<b>3,55</b>
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>114,89</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>115,00</b>

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Untergeschoss	12,13	x	8,63	104,68				
	+	15,35	x	7,35	112,82			
Erdgeschoss	12,13	x	8,67		105,17			
		15,35	x	7,36		112,98		
	+	0,365	x	4,60		1,68		
	+	5,25	x	1,50		7,88		
Dachgeschoss	12,13	x	8,67					105,17
		15,35	x	7,36				112,98
	+	0,365	x	4,60				1,68
<b>Summe</b>				<b>217,50</b>	<b>227,71</b>			<b>219,83</b>
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>665,04 m<sup>2</sup>/rd. 665,00 m<sup>2</sup></b>				

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	11,35	x	4,10		46,54			
<b>Summe</b>					<b>46,54</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>46,54 m<sup>2</sup>/rd. 47,00 m<sup>2</sup></b>				

Gebäude: 3) Carport								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,00	x	3,60		21,60			
<b>Summe</b>					<b>21,60</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>21,60 m<sup>2</sup>/rd. 22,00 m<sup>2</sup></b>				

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

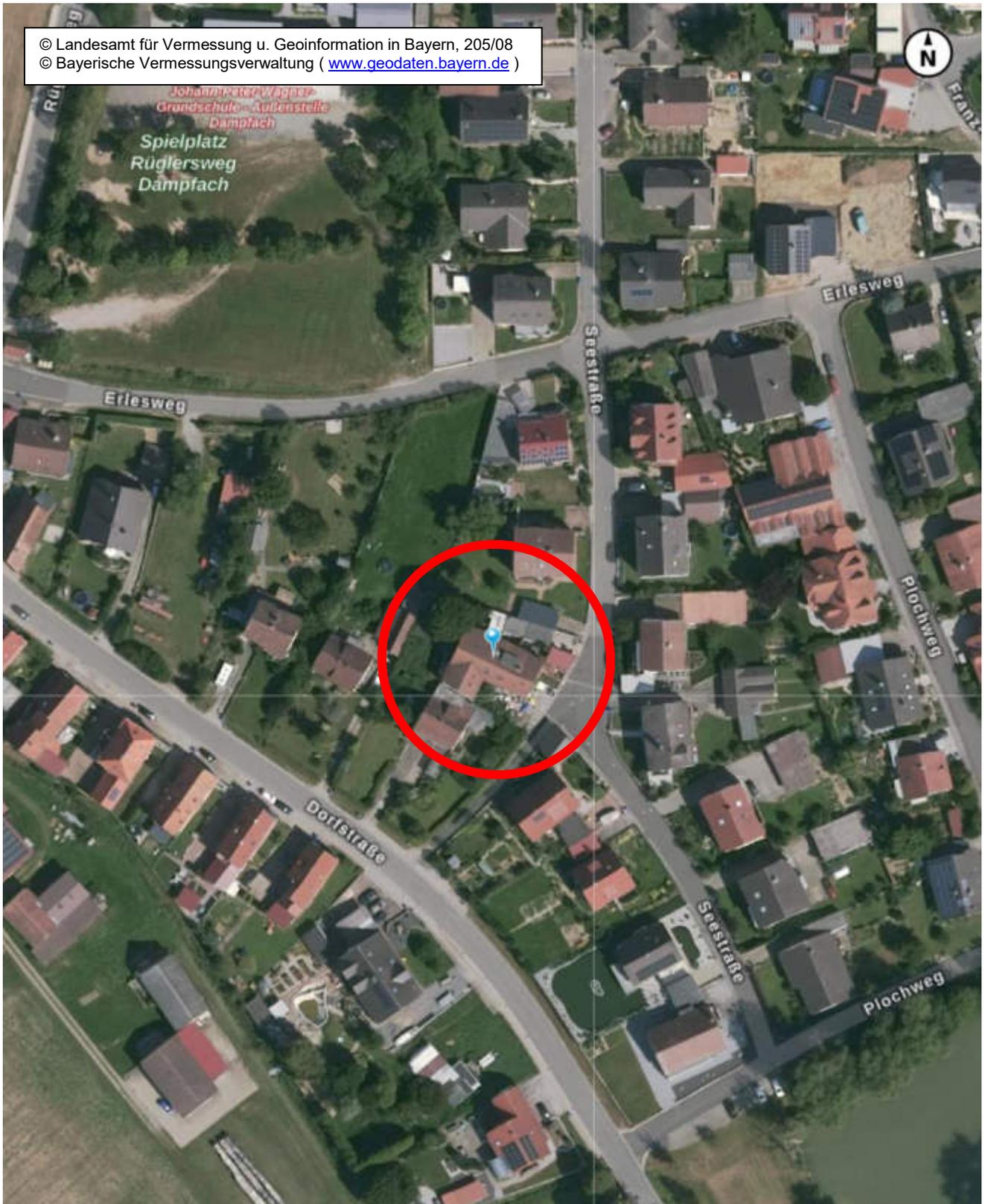
Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m <sup>2</sup>	x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
Untergeschoss	217,50	x	3,10	674,25
Erdgeschoss	227,71	x	2,75	626,20
Dachgeschoss	219,83	x	0,50	109,92
	+		2,80 x ½	307,76
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>1 718,13</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>1 718,00</b>

Gebäude: 2) Garage/Nebengebäude				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m <sup>2</sup>	x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	46,54	x	2,80	130,31
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>				<b>130,31</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>				<b>130,00</b>

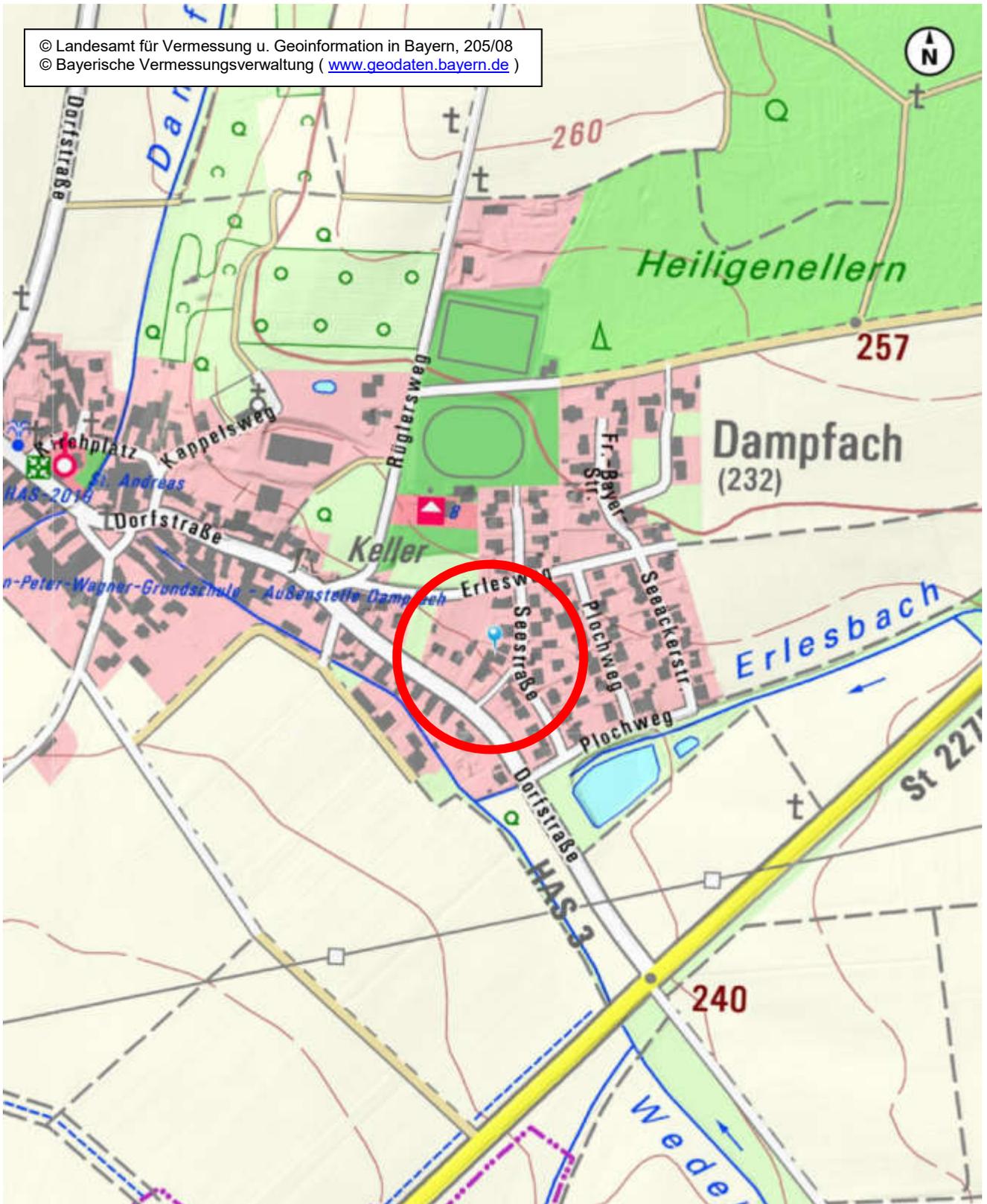
## 9.4 Straßenkarte



## 9.5 Luftbild



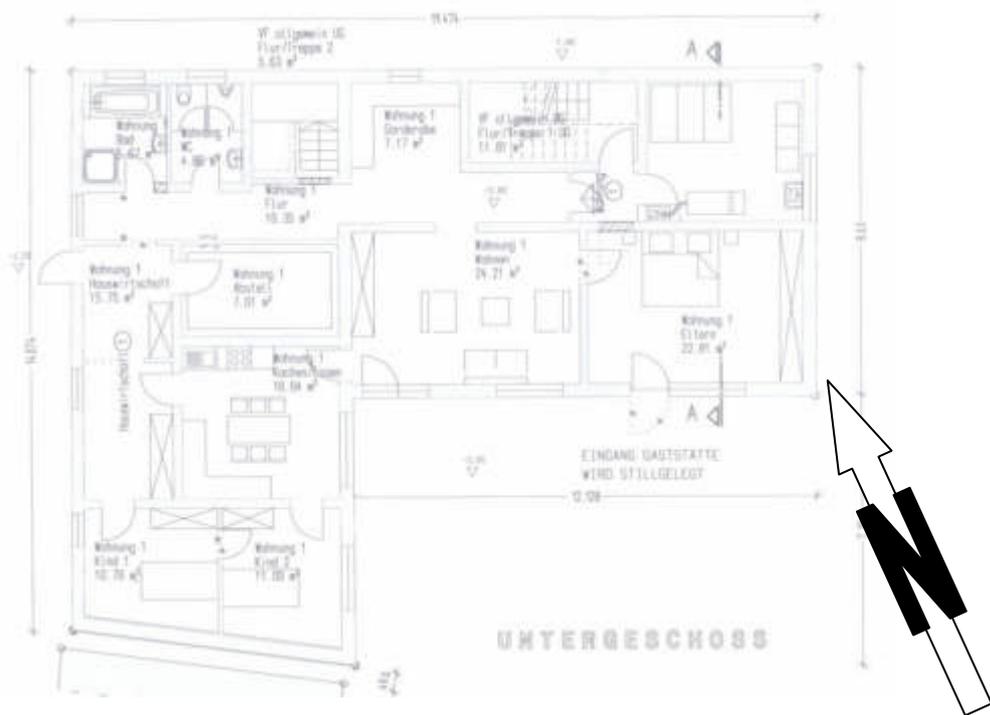
## 9.6 Ortsplan



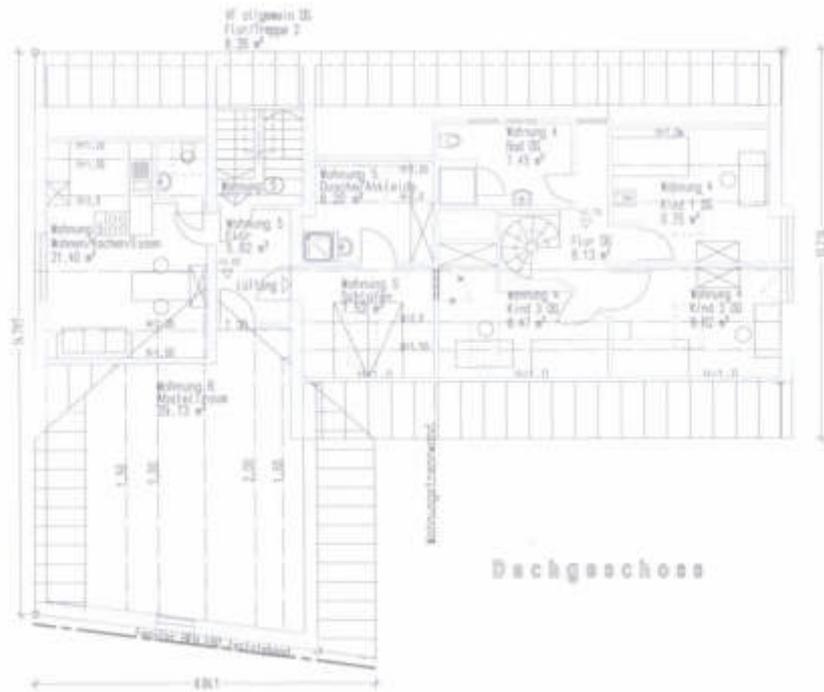
### 9.7 Lageplan ( M 1 : 1000 )



**9.8 Eingabe-/Bestandspläne M 1 : 200: ( Grundriss Unter- u. Erdgeschoss )**



( Grundriss Dachgeschoss u. Querschnitt )



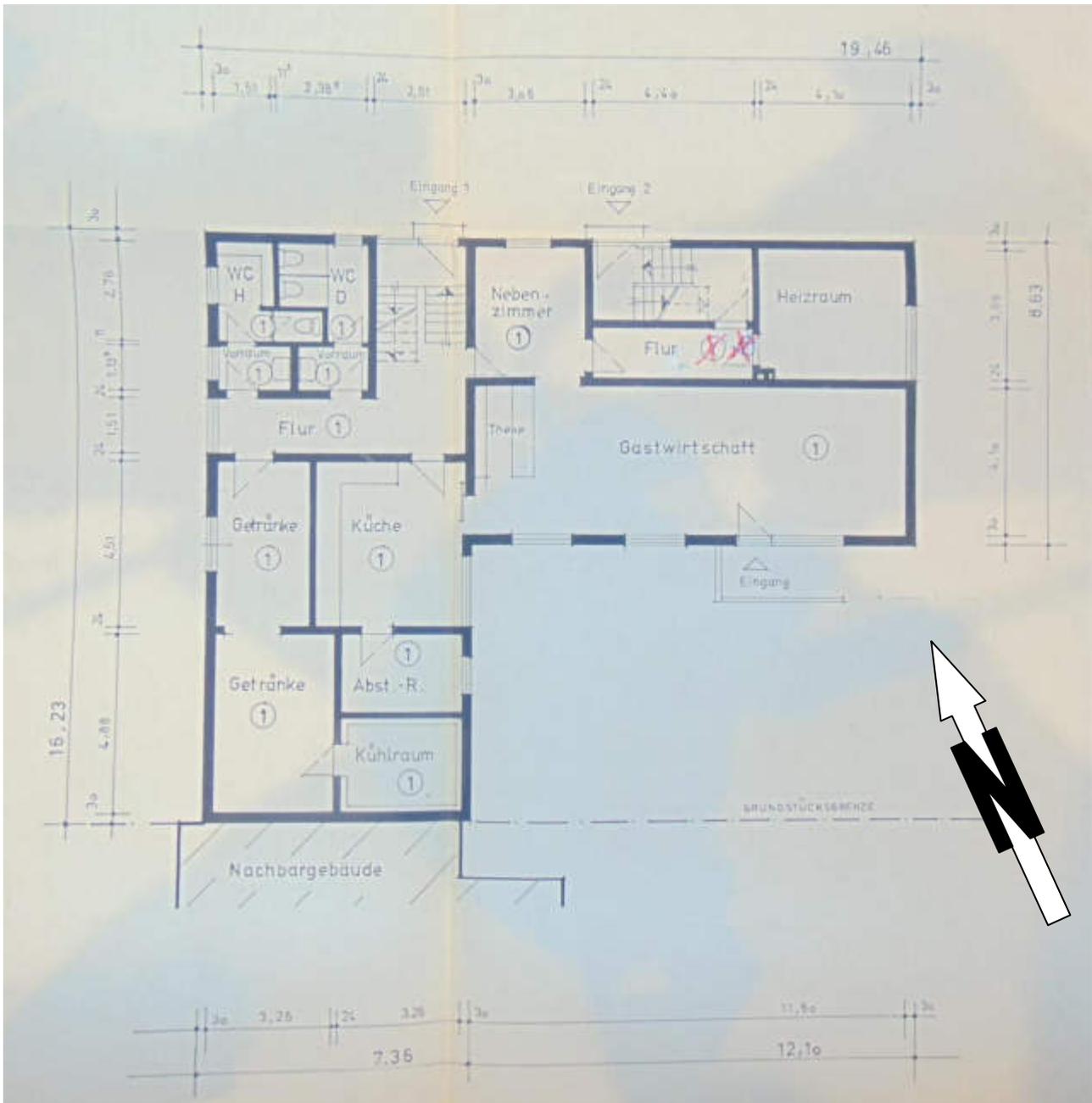
( Südwest- und Nordostansicht )



( Südost- und Nordwestansicht )



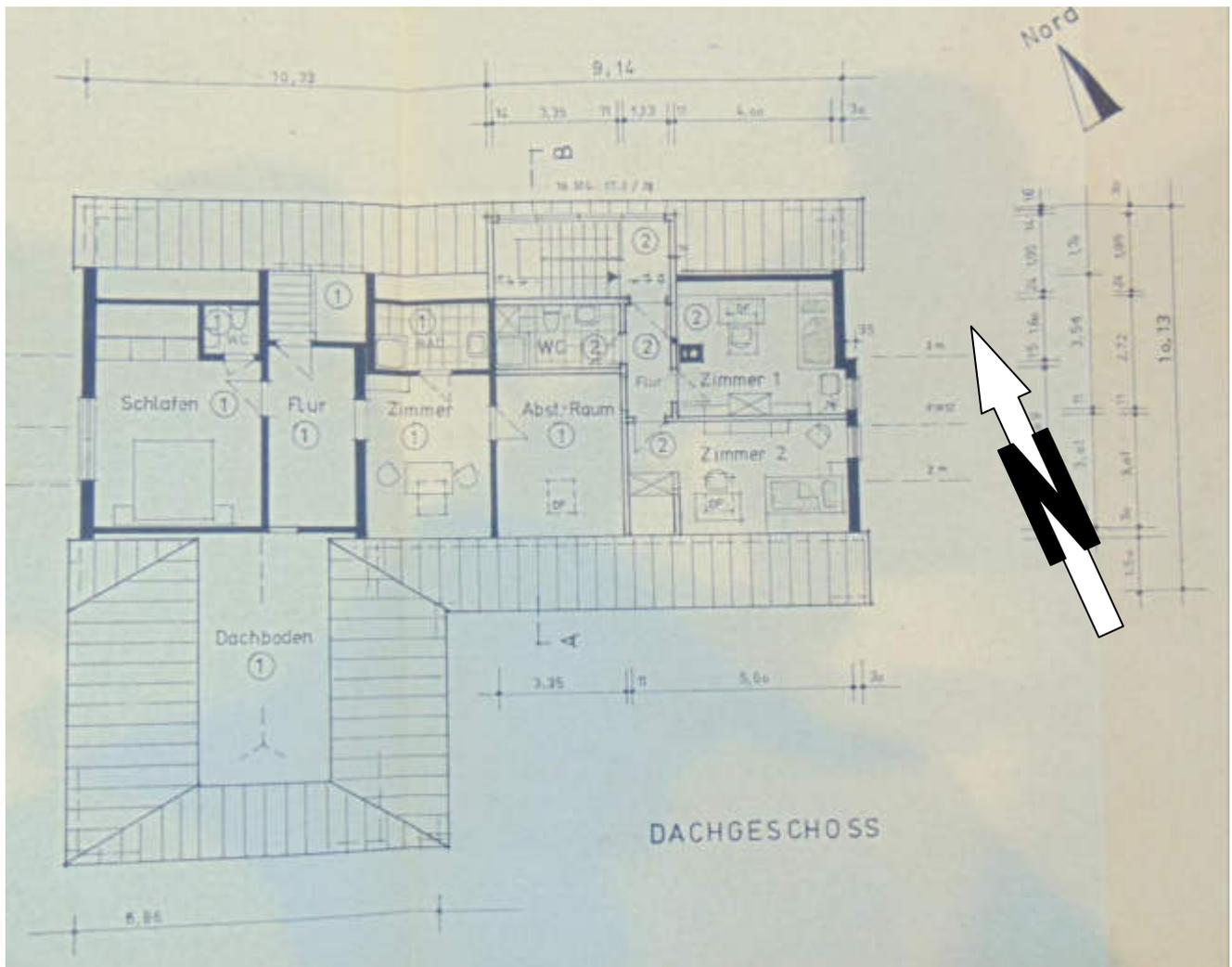
**9.9 Aufteilungspläne unmaßstäblich: ( Grundriss Untergeschoss )**



( Grundriss Erdgeschoss )



( Grundriss Dachgeschoss )



**9.10 Lichtbilder ( vom 07.11.2024 )**



**1) Wohnhaus: Südwestseite bzw. Südostseite ( von SO )**



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



**1) Wohnhaus: Südwestseite, Giebel Südostseite ( von SO )**



**1) Wohnhaus u. 3) Carport: Südostgiebel ( von SO )**





### 9.11 Literaturverzeichnis

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