



Verkehrswertgutachten

(gem. §194 Bau-GB)

für das mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück



Von – Bußeck – Straße 22 in 96110 Scheßlitz,
Gemarkung Burgellern, Flst.Nr. 270/ 6

Zum Stichtag 10.10.2023 wird folgender Verkehrswert ermittelt:

Verkehrswert: 513.000,00 €

Amtsgericht Bamberg, AZ: [REDACTED]

Ausfertigung Nr.: 1

Das vorliegende Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt und umfasst insgesamt 42 Seiten.
Diese beinhalten 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	- 1 -
2.	Allgemeine Angaben	- 2 -
3.	Grundstücksbeschreibung	- 3 -
3.1.	Allgemeine Angaben	- 3 -
3.2.	Rechtliche Gegebenheiten	- 5 -
4.	Baubeschreibungen.....	- 6 -
4.1.	Einfamilienhaus	- 6 -
4.2.	Doppelgarage.....	- 8 -
4.3.	Schuppen	- 9 -
4.4.	Außenanlagen / sonstige Grundstückseinrichtungen	- 9 -
4.5.	Fertigstellungsaufwendungen.....	- 10 -
5.	Gesamtbeurteilung	- 11 -
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	- 12 -
7.	Ermittlung der Sachwerte	- 13 -
7.1.	Ermittlung Kostenkennwert nach Standardmerkmalen.....	- 13 -
7.2.	Einfamilienhaus	- 14 -
7.3.	Doppelgarage.....	- 15 -
7.4.	Schuppen	- 15 -
7.5.	Gartenhaus.....	- 16 -
7.6.	Pool	- 16 -
7.7.	Außenanlagen/ sonstige Grundstückseinrichtungen	- 16 -
7.8.	Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte.....	- 16 -
8.	Ermittlung des Ertragswertes.....	- 19 -
8.1.	Ausgangswerte.....	- 19 -
8.2.	Ertragswertberechnung	- 20 -
9.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	- 21 -



Anlagen

- Anlage 1: Wertermittlungsgrundlagen
- Anlage 2: Begriffsdefinitionen in der Wertermittlung
- Anlage 3: Fotodokumentation
- Anlage 4: Übersichtsplan Bayern
- Anlage 5: Übersichtsplan Scheßlitz
- Anlage 6: Katasterkarte
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung
- Anlage 8: Auskunft Altlastenkataster



Zusammenfassung

⇒ Grundbuch:	Von-Bußeck-Straße 22, Gebäude- und Freifläche der Gemarkung Burgellern, Flst.Nr. 270/ 6 mit 1.158,00 m²
⇒ Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> an Doppelgarage angebautes, eingeschossiges, voll unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; Wfl. ca. 167,26 m², zzgl. Nutz-/ Nebenflächen, Bj. 2005/ 2006 <u>B) Doppelgarage:</u> an Wohnhaus und Schuppen angebautes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude, 2 Pkw-Stellplätze, DG mit Nutzfläche, Bj. 2005/ 2006 <u>C) Schuppen:</u> an Doppelgarage angebautes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Schuppengebäude, Bj. 2005/ 2006.
⇒ Gewerbebetriebe:	keine
⇒ Mieter/ Pächter:	keine
⇒ Maschinen/ Betriebseinrichtung:	keine
⇒ Baubehörl. Beschränkungen/ Besonderheiten:	vereinzelte Restarbeiten (2x Balkongeländer, WC im KG) ausstehend
⇒ Küche/ Zubehör:	Einbauküche vorhanden (bereits abgeschrieben)
⇒ Denkmalschutz:	keine Denkmaleinstufung
⇒ Altlasten:	nach Auskunft des LRA Bamberg keine Eintragung im Altlastenkataster vorhanden (siehe Anlage 8)
⇒ Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
⇒ Belastungen Abt. II:	keine vorhanden
⇒ Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	10.10.2023
⇒ Sachwert (marktangepasst):	560.000,00 €
⇒ Ertragswert:	466.000,00 €
⇒ Verkehrswert (§ 194 BauGB, Sachwert/ Ertragswert gewichtet):	513.000,00 €



1. Vorbemerkungen

Das Gutachten ist ausschließlich für den unter 2. Allgemeine Angaben genannten Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung oder nicht sachbezogene Weitergabe an Dritte bedarf meiner ausdrücklichen Zustimmung. Vervielfältigungen des Gutachtens (auch auszugsweise) sind nicht gestattet.

Eine Gewährleistung hinsichtlich nicht eindeutig erkennbarer eventueller Bau- bzw. Gebäudemängel kommt nicht in Betracht. Es sind unter dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Erwägungen keine eingehenden Überprüfungen (Freilegungen einzelner Bauteile) durchgeführt worden.

Sämtliche mir vom Auftraggeber oder auf deren Veranlassung anderweitig zur Verfügung gestellten Unterlagen, z.B. Projektzeichnungen, Lageplan u.a. Grundstücksunterlagen sowie während der Ortsbesichtigung erteilten Auskünfte werden als verbindlich angesehen und dem Gutachten zugrunde gelegt.



2. Allgemeine Angaben

- ⇒ Eigentümer: gemäß grundbuchlicher Eintragung:
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- ⇒ Auftraggeber/ -in: Amtsgericht Bamberg
Abteilung Immobilienzwangsvollstreckung
PF 1729
96008 Bamberg
- ⇒ bewertet von: Herr Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Lars Klitzsch
- ⇒ Auftragsdatum: 30.07.2021
- ⇒ Bewertungsstichtag: **21.09.2021** (Tag der Ortsbesichtigung)
- ⇒ Teilnehmer Begehung: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ⇒ Gutachten: über das Grundstück Von-Bußeck-Str. 22 in 96110 Scheßlitz der
Gemarkung Burgellern, Flst.Nr. 270/ 6 mit 1.158,00 m²
- ⇒ Zweck der
Wertermittlung: **Feststellung des Verkehrswertes in Vorbereitung des
Versteigerungstermins** lt. Beschluss des Amtsgerichts Bamberg
(AZ: 3 K 26/ 23).



3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Allgemeine Angaben

- ⇒ Stadt/ Gemeinde: Scheßlitz/ Regierungsbezirk Oberfranken/ Landkreis Bamberg/ Freistaat Bayern
- ⇒ Gemarkung: Burgellern
- ⇒ Einwohnerzahl: ca. 7.200
- ⇒ Verkehrslage: Die Stadt Scheßlitz liegt am Aufstieg zur Fränkischen Schweiz. Die nächsten großen Städte sind Bamberg ca. 12 km südwestlich und Bayreuth ca. 37 km südöstlich. Das zu bewertende Objekt befindet sich an einer Nebenstraße des Ortes im Ortsteil Burgellern. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten per Pkw erreichbar.
- ⇒ Verkehrsmittel:
- Bus ca. 600 m
 - Autobahn A70 (AS Scheßlitz) ca. 1,0 km
 - Bundesstraße B22 ca. 1,0 km
 - Bahnhof in Zapfendorf ca. 9,0 km
 - Airport Nürnberg ca. 54,0 km
- ⇒ Wohn- bzw. Geschäftslage: gute Wohnlage, mittlere Geschäftslage
- ⇒ Nachbarschaftsbebauung: offene I bis II-geschossige Bauweise, Wiesenflächen
- ⇒ Immissionen: Die vorbeiführende Straße ist gering frequentiert und bringt folglich nur geringe Belastungen mit sich.



⇒ Bebauung der

- Grundstücksfläche:
- Einfamilienhaus (massiv)
 - Doppelgarage (massiv)
 - Schuppen (massiv)
 - Gartenhaus (Leichtbau)
 - Pool (massiv)

⇒ Nutzungen: Wohnen

- ⇒ Grundstückszuschnitt:
- Eckgrundstück (Von-Bußeck-Straße/ Wirtschaftsweg)
 - regelmäßig zugeschnitten
 - mittlere Tiefe ca. 43 m
 - Breite (Straße) ca. 17 m
 - ebenes Gelände

⇒ Besonderheit: -

Erschließungszustand

⇒ Zuwegung: direkte(r) Zugang/ Zufahrt über die Von-Bußeck-Straße

⇒ Straßenzustand: anliegende Straße in sehr gutem Zustand

- ⇒ Ver- und Entsorgung:
- Trinkwasseranschluss an das öffentl. Netz
 - Abwasser in öffentl. Netz
 - Elektro
 - Telefon

⇒ Entwicklungszustand: baureifes (bebautes) Land

⇒ Grenzverhältnisse: Grenzbebauung zu Flst.Nr. 270/ 5 vorhanden

⇒ Bodenbeschaffenheit: gewachsener und für die Bebauung ausreichend tragfähiger Baugrund vorhanden

⇒ Hausschwamm: kein Verdacht festgestellt



3.2. Rechtliche Gegebenheiten

- ⇒ Grundbuch: Von-Bußeck-Straße 22, Gebäude- und Freifläche der Gemarkung Burgellern, Flst.Nr. 270/ 6 mit 1.158,00 m²
- ⇒ grundbuchlich gesicherte Belastungen: in Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:
keine vorhanden
Anm.: Schuldverhältnisse, welche ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
- ⇒ nicht eingetragene Rechte und Lasten: keine vorhanden
- ⇒ Berücksichtigung Rechte/ Lasten: keine
- Planungsrecht:
 - Flächennutzungsplan vom 21.02.2017
 - Bebauungsplan „Pausdorfer Weg“ vom 30.11.1992
- ⇒ Baulasten: im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt
- ⇒ Altlasten: kein Verdacht auf Altlasten festgestellt (siehe Anlage 8, Grundlage des Gutachtens ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands)
- ⇒ Denkmalschutz: Denkmaleinstufung nicht vorhanden



4. Baubeschreibungen

Die nachfolgenden Baubeschreibungen dienen ausschließlich der Erläuterung einiger ausgewählter Wert – Komponenten, die dem Prozess der Verkehrswertermittlung dienen können. Die Baubeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1. Einfamilienhaus

- ⇒ Art des Gebäudes: an Doppelgarage angebaut, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert
- ⇒ Wohn- / Nutzflächen:
- Wohnfläche ca. 167,26 m² (siehe Anlage 7)
 - Nutzfläche im Kellergeschoss ca. 99,50 m²
- ⇒ Baujahr: 2005/ 2006
- ⇒ Konstruktionsart: Massivbau
- ⇒ Rohbau:
- Gründung: streifenförmig (Stahlbeton)
 - Umfassungswände: Mauerwerk (Ytong)
 - Innenwände: Mauerwerk
 - Schornstein: vorhanden für Ofen im Erdgeschoss
 - Geschossdecken: massiv (Beton)
 - Geschosstreppen: gewendelte Treppen mit Trittstufen aus Holz
 - Dachform: Ausbildung als Satteldach mit Zwerchgiebel
 - Dachkonstruktion/
Eindeckung/ Entwässerung: - die Dachkonstruktion besteht aus einem zimmermannsmäßig abgebundenen Holztragwerk



- Eindeckung mit glasierten Dachsteinen
- Aufsparrendämmung bis in den Dachspitz
- intakte Dachentwässerung besteht aus vorgehängten Dachrinnen, Fallrohren und Standrohren

⇒ Ausbau:

- Fassade: verputzt/ gestrichen
- Fenster:
 - isolierverglaste Holzfenster mit Dreh- und Kippbeschlägen
 - elektr. Rollläden
- Türen:
 - Haustürelement mit Seitenteilen in Alurahmenausführung, jeweils mit Glasausschnitt
 - Glasschiebetür im Erdgeschoss vom Flur zum Wohnzimmer
 - Innentüren aus Holz
- Wand- und Deckenverkleidungen:
 - verputzt/ gestrichen
 - Bäder/ WC's gefliest
- Fußbodenbeläge: Laminat, Kork und Fliesen
- Installationen:
 - Elektro ausreichend vorhanden und funktionstüchtig
 - EIB – System
 - Sprechanlage mit Kamera
- Trink- und Abwasser, Sanitärinstallation:
 - Trink- und Abwasserleitungen sind funktionstüchtig
 - Frischwasseranlage
 - Regenwasserzisterne für WC (anschließbar)
 - Wasser- und Abwasserleitungen sind in Küche, Bad/ WC's entsprechend den erforderlichen Zapfstellen installiert
 - Kellergeschoss mit Gäste-WC (nicht fertiggestellt)
 - Erdgeschoss mit Gäste-WC (Waschtisch, WC, Urinal)



- Dachgeschoss mit Badewanne, bodengleiche Dusche, Waschtisch, WC, Wäscheabwurfschacht in das Kellergeschoss (Waschraum)
- Heizung/ Warmwasser:
 - Teilspeicherheizung
 - Heizkörper (Marmor-Heizplatten) ausreichend vorhanden
 - zusätzlich Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
 - Wärmetauscher
 - Solarthermie (6 Module) für Fußbodenheizung
 - Ofenheizung im Erdgeschoss vorhanden

4.2. Doppelgarage

- ⇒ Art des Gebäudes: an Wohnhaus und Schuppen angebaut, eingeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss als Lager nutzbar
- ⇒ Nutzflächen: 2 Pkw-Stellplätze, ca. 41,38 m²
- ⇒ Baujahr: 2005/ 2006
- ⇒ Konstruktionsart: Massivbau
- ⇒ Rohbau:
 - Gründung: streifenförmig
 - Dachform: Ausbildung als Satteldach
 - Dachkonstruktion/
Eindeckung/ Entwässerung:
 - die Dachkonstruktion besteht aus einem zimmermannsmäßig abgebundenen Holztragwerk
 - Eindeckung mit glasierten Dachsteinen
 - intakte Dachentwässerung besteht aus vorgehängten Dachrinnen, Fallrohren und Standrohren
 - Tore: elektr. Sektionaltor



- Wand- und Decken-
verkleidungen: verputzt/ gestrichen
- Fußbodenbeläge: Estrich
- Installationen: Elektro ausreichend vorhanden und funktionstüchtig
- Heizung Heizkörper ausreichend vorhanden

4.3. Schuppen

- ⇒ Art des Gebäudes: an Doppelgarage angebaut, eingeschossig, nicht unterkellert, mit überdachter Terrasse
- ⇒ Baujahr: 2005/ 2006
- ⇒ Konstruktionsart: Massivbau
- ⇒ Rohbau:
 - Gründung: streifenförmig
 - Dachform: Ausbildung als Pultdach mit Blecheindeckung
 - Tore: zweiflügliges Holztor
 - Wand- und Decken-
verkleidungen: verputzt/ gestrichen
 - Installationen: Elektro ausreichend vorhanden und funktionstüchtig

4.4. Außenanlagen / sonstige Grundstückseinrichtungen

- ⇒ Zufahrt/ Zugang mit Betonpflaster befestigt
- ⇒ Terrassen mit Holz und Fliesen
- ⇒ Regenwasserzisterne mit ca. 6 m³

- ⇒ Pool 7,00 m x 3,50 m, massiv, ohne besondere Einbauten
- ⇒ Einfriedung zu Nachbargrundstücken mit Hecken
- ⇒ Rasenflächen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

4.5. Fertigstellungsaufwendungen

Bei der Besichtigung wurden noch Fertigstellungsarbeiten bezüglich der Balkongeländer und des WC im Kellergeschoss festgestellt. Die Kosten für die Beseitigung werden bei der weiteren Wertermittlung berücksichtigt. (Quelle: Baukosten 2018, 23. Auflage, Schmitz/ Krings, Dahlhaus/ Meisel)

Folgende Aufwendungen werden in Ansatz gebracht:

Abbruch- und Rohbauarbeiten:	00,0 € (Spanne 85,0 € - 120,0 €)
Zimmerarbeiten:	00,0 € (Spanne 40,0 € - 60,0 €)
Dachdecker- und Klempnerarbeiten:	00,0 € (Spanne 85,0 € - 120,0 €)
Putzarbeiten, Trockenbau:	00,0 € (Spanne 150,0 € - 184,0 €)
Fliesenarbeiten:	05,0 € (Spanne 40,0 € - 60,0 €)
Estricharbeiten:	00,0 € (Spanne 30,0 € - 45,0 €)
Schreinerarbeiten:	00,0 € (Spanne 70,0 € - 100,0 €)
Schlosserarbeiten:	10,0 € (Spanne 25,0 € - 37,0 €)
Fenster:	00,0 € (Spanne 100,0 € - 130,0 €)
Malerarbeiten:	05,0 € (Spanne 95,0 € - 110,0 €)
Bodenbelagsarbeiten:	05,0 € (Spanne 40,0 € - 60,0 €)
Heizungsinstallation:	00,0 € (Spanne 80,0 € - 120,0 €)
Sanitärinstallation:	10,0 € (Spanne 75,0 € - 120,0 €)
<u>Elektroinstallation:</u>	<u>00,0 € (Spanne 80,0 € - 125,0 €)</u>
Aufwand je m ² Wohnfläche:	35,0 €

Wohnfläche: ca. 167,26 m²

Baupreisindex für Instandhaltung von Wohngebäuden 2018/ 2023: 148,6

Aufwendungen absolut: 35,00 €/ m² x 167,26 m² x 1,486 = **8.699,19 €**



5. Gesamtbeurteilung

⇒ Allgemeiner Bauzustand:

Die tragenden und raumabschließenden Bauwerksteile wurden in einem stabilen und stand sicheren Zustand vorgefunden. Verschleiß- oder Schadenserscheinungen, die eine Nutzung grundsätzlich ausschließen oder im größeren Umfang beeinträchtigen könnten, wurden nicht festgestellt. Der Sanierungs- bzw. Modernisierungsgrad und der bauliche Zustand können insgesamt als sehr gut eingeschätzt werden. Die vorhandene Ausstattung wird als mittel (normal) bis gehoben eingestuft.

⇒ Wärmeschutz:

Der bauliche Wärmeschutz für das Gebäude ist ausreichend gegeben.

⇒ Schallschutz:

Aufgrund der geringen Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist dieser für das Gebäude ausreichend gegeben.

Das Einfamilienhaus wurde 2005/ 2006 errichtet und befindet sich auf einem 1.158,00 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche (siehe Anlage 7) beträgt im insgesamt ca. 167 m². Das Gebäude ist unterkellert. Die Grundrisse sind nach heutigen Maßstäben zweckmäßig gestaltet. Ein Wasserschaden, welcher durch die Zisterne im Kellergeschoss verursacht wurde, ist restlos und aufwändig beseitigt worden. Insgesamt machen das Grundstück und das Wohnhaus einen gepflegten Eindruck. Die Lage des Grundstücks kann man für eine wohnwirtschaftliche Nutzung als gut bezeichnen. Auf dem Grundstück sind ausreichend Pkw-Stellplätze (Doppelgarage, offen) vorhanden.

Bei bedarfsgerechter Durchführung zukünftig anstehender Instandhaltungsmaßnahmen erscheint eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 63 Jahren (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) möglich und wird bei der weiteren Ermittlung des Verkehrswertes in Ansatz gebracht.

6. Ermittlung des Bodenwertes

Bodenbeschreibung:

- Flst.Nr. 270/ 6 mit 1.158,00 m² (Gebäude- und Freifläche)
- Zuordnung zum Innenbereich gemäß §34 Bau-GB

Auswertung der Kaufpreissammlung:

Nach Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Scheßlitz ergibt sich für das zu bewertende Grundstück ein Bodenrichtwert für Bauland von 80,00 €/ m² (W, EFH, o, ebf, 01.01.2022).

Anpassung des Bodenrichtwertes auf Grund abweichender, wertbeeinflussender Merkmale an das Bewertungsgrundstück in Bezug auf:

	Faktor	Abweichung vom Basiswert
- Grundstückgröße, Zuschnitt	1,0	-
- Besonnung	1,0	-
- Auslastung	1,0	-
- Lagefaktor	1,0	-
- Topografie/ Hängigkeit	1,0	-
- Bebauung	1,0	-
- Zufahrt	1,0	-
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation	1,0	-
- Belastungen (Wege- und Leitungsrechte)	1,0	-
- untergeordnete Nutzung (Garten, Wege)	1,0	-
- Marktanpassung 2023	1,0	+ 5,00%

Bodenwertberechnungen:

$$1.158,00 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ €/ m}^2 \times 1,05 = \underline{\underline{97.272,00 \text{ €}}}$$



7. Ermittlung der Sachwerte

7.1. Ermittlung Kostenkennwert nach Standardmerkmalen

Nach sachverständiger Einschätzung werden den in der Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	Standard- stufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23%
Dach				1		15%
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11%
Innenwände und –türen			0,5	0,5		11%
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11%
Fußböden			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen				1		9%
Heizung				1		9%
sonstige technische Ausstattung				0,5	0,5	6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1005 €/m ² BGF	1260 €/m ² BGF	

Außenwände	1 x 23% x 835 €/ m ² BGF	192 €/ m ² BGF
Dach	1 x 15% x 1005 €/ m ² BGF	151 €/ m ² BGF
Fenster und Außentüren	0,5 x 11% x 835 €/ m ² BGF + 0,5 x 11% x 1005 €/ m ² BGF	101 €/ m ² BGF
Innenwände und –türen	0,5 x 11% x 835 €/ m ² BGF + 0,5 x 11% x 1005 €/ m ² BGF	101 €/ m ² BGF
Deckenkonstruktion/ Treppen	1 x 11% x 1005 €/ m ² BGF	111 €/ m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 835 €/ m ² BGF + 0,5 x 5% x 1005 €/ m ² BGF	46 €/ m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005 €/ m ² BGF	90 €/ m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 1005 €/ m ² BGF	90 €/ m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 1005 €/ m ² BGF + 0,5 x 6% x 1260 €/ m ² BGF	68 €/ m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	950 €/ m² BGF

7.2. Einfamilienhaus

⇒ Bruttogrundfläche:

bebaute Fläche (Grundfläche):	10,49 m x 12,49 m
	- 2,75 m x 1,75 m
	+ 4,99 m x 0,656 m
	<u>+ 6,24 m x 0,712 m</u>
	<u>= 133,92 m²</u>

Kellergeschoss:	133,92 m²
Erdgeschoss:	+ 133,92 m²
Dachgeschoss:	+ 138,74 m²
<u>Spitzboden:</u>	<u>+ 70,57 m²</u>
<u>Gesamt – BGF:</u>	<u>477,15 m²</u>

⇒ **Normalherstellungskosten 2012:**

- Gebäudetyp: 1.01 – Ein- und Zweifamilienhaus, Keller- und Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Standardstufe: 3 – 5
- Kostenkennwert: 950,00 €/ m² (inkl. Baunebenkosten von 19%)
- Baupreisindex: 160,6 (Wohngebäude, III/ 2023)
- Restnutzungsdauer: 63 Jahre

⇒ somit:

Herstellungskosten:
 $477,15 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/ m}^2 \times 1,606 = 727.987,76 \text{ €}$

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Alter: 17 Jahre

Restnutzungsdauer: 63 Jahre

$100 \times 17 / 80 = 21,00 \%$

$0,21 \times 727.987,76 \text{ €} =$ - 152.877,43 €

vorläufiger Sachwert 575.110,33 €



7.3. Doppelgarage

⇒ Bruttogrundfläche:

$$\begin{array}{rcl} \text{bebaute Fläche (Grundfläche):} & 7,99 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} & \\ & + 7,75 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} & \\ & \underline{= 46,84 \text{ m}^2} & \end{array}$$

Erdgeschoss: + 46,84 m²

Dachgeschoss: + 46,84 m²

Gesamt – BGF: 93,68 m²

⇒ **Normalherstellungskosten 2012:**

- Gebäudetyp: 14.1 – Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
- Standardstufe: 4 – 5
- Kostenkennwert: 633,00 €/ m² (inkl. Baunebenkosten von 19%)
- Baupreisindex: 160,6 (Wohngebäude, III/ 2023)
- Restnutzungsdauer: 33 Jahre

⇒ somit:

Herstellungskosten:

$$93,68 \text{ m}^2 \times 633,00 \text{ €/ m}^2 \times 1,606 = 95.234,90 \text{ €}$$

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Alter: 17 Jahre

Restnutzungsdauer: 33 Jahre

$$100 \times 17 / 50 = 34,00 \%$$

$$0,34 \times 95.234,90 \text{ €} = \text{.....} \underline{32.379,87 \text{ €}}$$

vorläufiger Sachwert 62.855,03 €

7.4. Schuppen

Der Schuppen wird pauschal bewertet und mit **10.000,00 €** bei der weiteren Wertermittlung in Ansatz gebracht.



7.5. Gartenhaus

Das Gartenhaus wird pauschal bewertet und mit **4.000,00 €** bei der weiteren Wertermittlung in Ansatz gebracht.

7.6. Pool

Der Pool wird pauschal bewertet und mit **20.000,00 €** bei der weiteren Wertermittlung in Ansatz gebracht.

7.7. Außenanlagen/ sonstige Grundstückseinrichtungen

pauschaler Ansatz von 6,0% der Gebäudeherstellungskosten für
die Außenanlagen / sonstige Grundstückseinrichtungen

6,0% von 727.987,76 € **vorläufiger Sachwert** **43.679,27 €**

7.8. Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Einfamilienhaus:		575.110,33 €
Doppelgarage:	+	62.855,03 €
Schuppen:	+	10.000,00 €
Gartenhaus:	+	4.000,00 €
Pool:	+	20.000,00 €
Außenanlagen / sonstige Grundstückseinrichtungen:	+	43.679,27 €
<u>Bodenwert:</u>	+	<u>97.272,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		812.916,63 €
Marktanpassung, unter sachverständiger Würdigung		
<u>Sachwertfaktor (SWF) geschätzt</u>		<u>0,70</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		569.041,64 €
BOG § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
<u>Abzgl. Wertminderung f. Bauschäden/ Baumängel/ Restarbeiten</u>	-	<u>8.699,19 €</u>
marktangepasster Sachwert (durchschnittl. Kaufpreis) =		560.342,45 €
<u>marktangepasster Sachwert:</u>	<u>rd.</u>	<u>560.000,00 €</u>



Erläuterung des Sachwertfaktors (SWF)

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwertergebnisses ist das übliche Verhalten der Marktteilnehmer zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. Die Überleitung auf den marktangepassten Sachwert erfolgt demnach mittels eines Sachwertfaktors (Marktanpassungszuschlag bzw. Marktanpassungsabschlag). Da von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses zum Wertermittlungsstichtag keine geeigneten Sachwertfaktoren vorliegen, obliegt es dem Sachverständigen nach freiem Ermessen einen geeigneten Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor bzw. Wertzahl) anzuwenden.

Für die Beurteilung einer Immobilie am Markt werden von potentiellen Käufern in erster Linie die Ortslage und nachrangig die Preisklasse, die energetischen Eigenschaften (zeitgemäße Gebäudetechnik etc.) sowie das Erscheinungsbild (ansprechende Ausstattung, ausstehende Restarbeiten etc.) und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Nachfrage, Zinsniveau etc.) als wesentliche Entscheidungskriterien herangezogen. Dem Lagemerkmale ist nach sachverständiger Einschätzung hierbei eine höhere Wertigkeit (2-fach) einzuräumen. Diese qualitativen Wertungskriterien werden zum Wertermittlungsstichtag anhand der nachstehenden Einstufungsskala im Einzelnen wie folgt quantifiziert:

0,2	extrem schlechter als der Durchschnitt mit ggf. Einschränkungen
0,4	viel schlechter als der Durchschnitt
0,6	schlechter als der Durchschnitt
0,8	etwas schlechter als der Durchschnitt
1,0	Durchschnitt
1,2	etwas besser als der Durchschnitt
1,4	besser als der Durchschnitt
1,6	viel besser als der Durchschnitt
1,8	extrem besser als der Durchschnitt mit ggf. zusätzlichen positiven Einflüssen

Sachverständige Wertung des Bewertungsobjektes:	Ist	Soll
1. Ortslage	1,5	2,0
2. Preisklasse bzw. -niveau	0,5	1,0
3. Energetische Eigenschaften	1,0	1,0
4. Erscheinungsbild (optische Präsentation)	1,0	1,0
5. wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Zinsen, Nachfragesituation)	0,2	1,0
	<u>4,2</u>	<u>6,0</u>



Ermittlung des Sachwertfaktors (SWF):

$$100 / 6,0 \times 4,2 = 69,99 - 100 = - 30,00 \% \text{ Abschlag (SWF} = 0,70)$$

Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Sachwertfaktor von 0,70 für angemessen erachtet.



8. Ermittlung des Ertragswertes

8.1. Ausgangswerte

⇒ **Liegenschaftszinssatz:** 4,00 %

Durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens lassen sich aus Kaufpreisen von Immobilien iterativ die durchschnittlichen, marktüblichen Zinsfüße ableiten. Unter Würdigung des gegebenen wirtschaftlichen Risikos und der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt wird oben genannter Zinsfuß für gerechtfertigt angesehen und der weiteren Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Damit ist den grundstücksbezogenen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation umfassend Rechnung getragen.

⇒ **Bodenwertanteil:** $4,00 \% \times 97.272,00 \text{ €} = 3.890,88 \text{ €}$

⇒ **Nutzungskonzept:** Die Nutzung als Einfamilienhaus wird für die Zukunft unterstellt.

⇒ **nutzbare / vermietbare Wohnfläche:** ca. 167,26 m²

⇒ **Mietansätze:** Wohnen mit 10,50 €/ m², Pkw-Stellplatz mit 40,00 €/ Monat

In Anlehnung an Vergleichsmieten der Stadt Scheßlitz und bei Durchführung zukünftiger Instandhaltungsmaßnahmen ist die für die Ertragswertberechnung zugrunde gelegte Miete als nachhaltig erzielbar anzusehen. Eine tatsächliche Miete ist auf Grund der Eigennutzung nicht vorhanden.

⇒ **Bewirtschaftungskosten:**

Kostenposition	Euro/ Jahr	Begründung
Instandhaltungskosten	1.383,21	Ansatz nach II. Berechnungsverordnung: rd. 7,42 €/m ² /Jahr und 71,07 für Pkw-Stellplatz/ Jahr
Betriebskosten	459,90	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Dieser wird auf etwa 2 % des Rohertrags geschätzt.
Verwaltungskosten	303,07	Ansatz nach II. Berechnungsverordnung: rd. 240,37 €/Einh./Jahr und 31,35 für Pkw-Stellplatz/ Jahr
Mietausfallwagnis	459,90	Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte liegt nach Erfahrungssätzen etwa zwischen 1 und 3 % des Rohertrags. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Mietausfallwagnis beim Bewertungsobjekt nicht erhöht ist. Aus diesem Grund werden 2 % vom Rohertrag als angemessen angesehen.
Insgesamt	2.606,08	

8.2. Ertragswertberechnung

⇒ Jahresrohertrag:

167,26 m² x 10,50 €/ m² x 12 = 21.074,76 €

4 Pkw-Stellplätze (Garage, offen) x 40,00 €/ Monat x 12 = 1.920,00 €

22.994,76 €

./. Bewirtschaftungskosten: 2.606,08 €

⇒ Jahresreinertrag: 20.388,68 €

./. Bodenwertanteil: 3.890,88 €

⇒ Gebäudeertrag: 16.497,80 €

⇒ Vervielfältiger für

Restnutzungsdauer = 63 Jahre

Liegenschaftszinssatz = 4,00 %

22,89 x 16.497,80 € 377.634,64 €

./. Fertigstellungsaufwendungen: 8.699,19 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 368.935,45 €

Bodenwert: 97.272,00 €

Ertragswert: 466.207,45 €

Ertragswert: **rd. 466.000,00 €**



9. Ermittlung des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes (§ 194 Bau-GB):

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

Der **Sachwert** wurde mit **560.000,00 €**,
der **Ertragswert** wurde mit **466.000,00 €** ermittelt.

Bei diesem Grundstück wird auch zukünftig von einer Eigennutzung ausgegangen. Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00,40 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$. Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[560.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 466.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = 513.000,00 \text{ €}$.



Unter Würdigung der vorgefundenen Gegebenheiten bzw. den hierzu getroffenen Annahmen zur möglichen Weiterbenutzbarkeit und zum Erzielen einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer sowie der mir bekannten Marktsituation wird für das Grundstück Von-Bußeck-Str. 22 in 96110 Scheßlitz zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2023 folgender Verkehrswert vorgeschlagen:

Verkehrswert: 513.000,00 €



Digital signiert von
Christian Stracke
Datum: 2023.11.20

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
Sachverständiger für die Bewertung
(un) bebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten



Anlagen

Allgemeine Wertermittlungsgrundlagen

- ⇒ Baugesetzbuch (Bau-GB) vom 03.11.2017
- ⇒ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2010) vom 19.05.2010
- ⇒ Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006
- ⇒ Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
- ⇒ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
- ⇒ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- ⇒ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015
- ⇒ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BaunVO) vom 21.11.2017
- ⇒ DIN 276/ 2018: Kosten im Bauwesen
- ⇒ DIN 277/ 2005: Berechnung der Grundfläche und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- ⇒ W. Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Auflage 2018
- ⇒ M. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung. Marktgerecht, 5. Auflage 1996
- ⇒ K. Gablenz: Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken, 1. Auflage 1998
- ⇒ Sprengnetter: Lehrbuch und Kommentar der Grundstücksbewertung, Stand 06/2000
- ⇒ Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 23.11.2007
- ⇒ Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)

Objektbezogene Wertermittlungsgrundlagen

- ⇒ Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Grundstücksbewertung der Stadt Scheßlitz (www.boris-bayern.de)
- ⇒ Angaben der Stadtverwaltung Scheßlitz und des Landratsamtes Bamberg
- ⇒ Angaben der Familie [REDACTED]
- ⇒ örtliche Bestandsaufnahme (Fotodokumentation, ohne Aufmaß) vom 10.10.2023
- ⇒ Grundbuchauszug Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Burgellern, Blatt 1124 vom 26.07.2023

Begriffsdefinitionen in der Wertermittlung

- ⇒ **Bewertungsverfahren:** Die Wertermittlung beruht auf in Deutschland normierten Verfahren und Bewertungsmaßstäben.
- Vergleichswertverfahren §§ 15-16, ImmoWertV
 - Ertragswertverfahren §§ 17-20, ImmoWertV
 - Sachwertverfahren §§ 21-23, ImmoWertV
- Mindestens ein Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zur Wertermittlung heranzuziehen.
- ⇒ **Vergleichswertverfahren:** Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- ⇒ **Ertragswertverfahren:** Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- ⇒ **Sachwertverfahren:** Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.
- ⇒ **Bodenwert:** Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
- ⇒ **Bruttogrundfläche:** Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks.
- ⇒ **Geschossflächenzahl:** Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- ⇒ **Nutzfläche:** Ist der Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird.



Fotografische Darstellung des Bewertungsobjektes



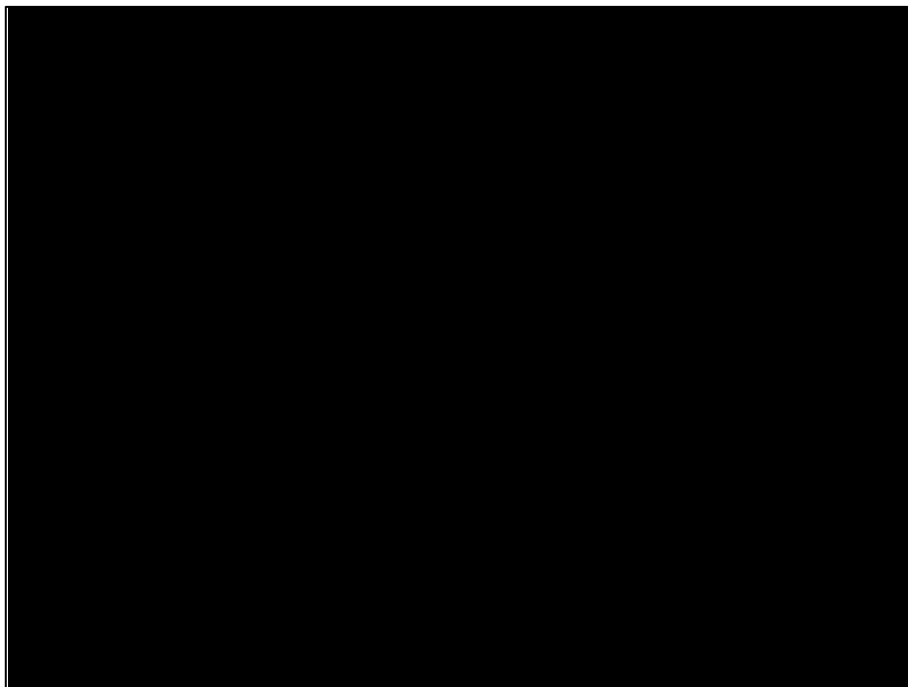
Straßenansicht Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Gartenansicht Einfamilienhaus



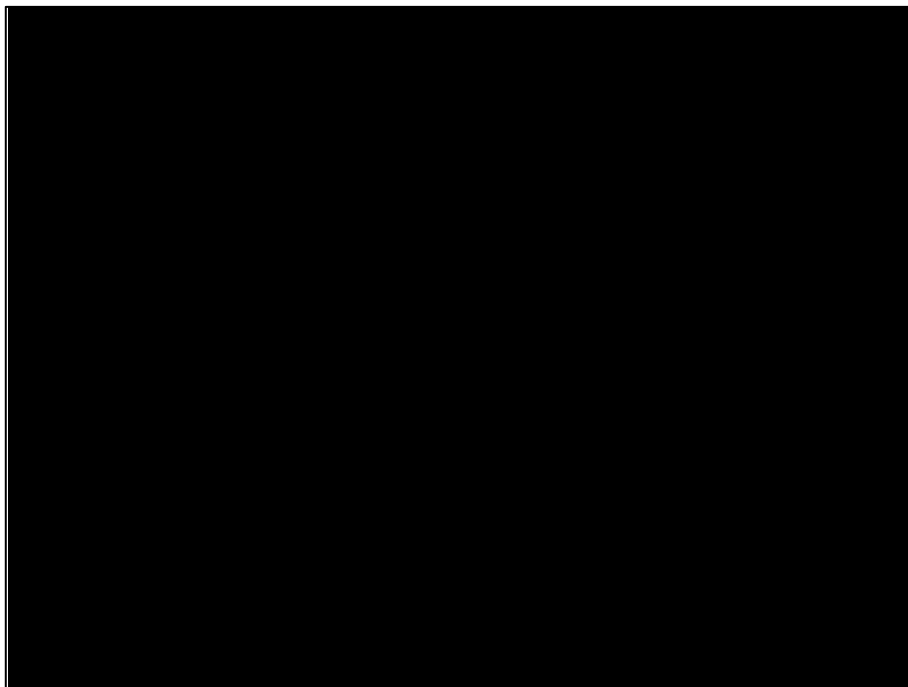
Kellergeschoss – Heizungsanlage



Kellergeschoss – noch fertigzustellendes WC



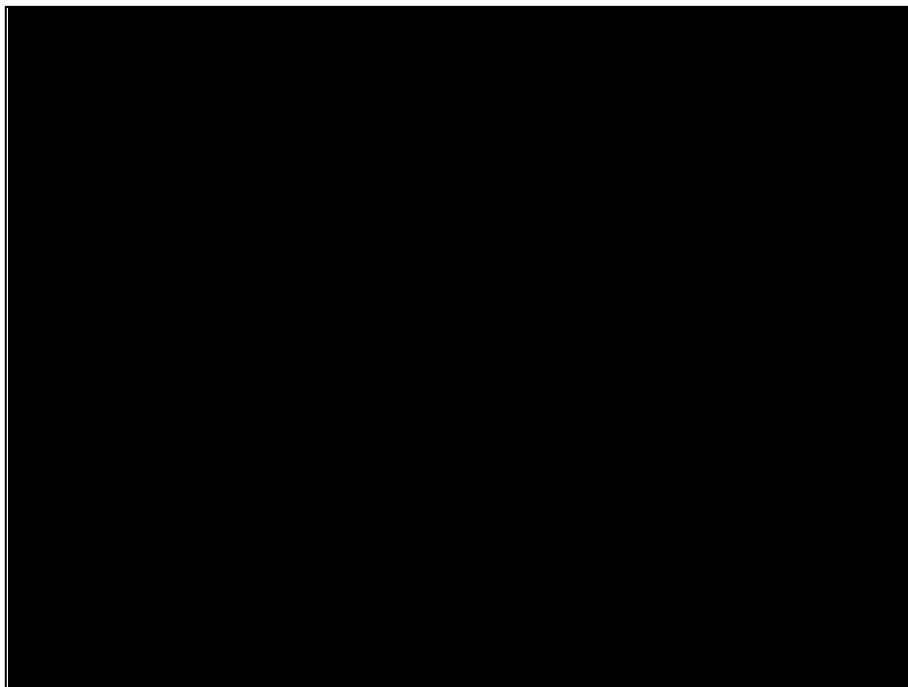
Erdgeschoss – Eingangsbereich/ Flur



Erdgeschoss – offene Küche



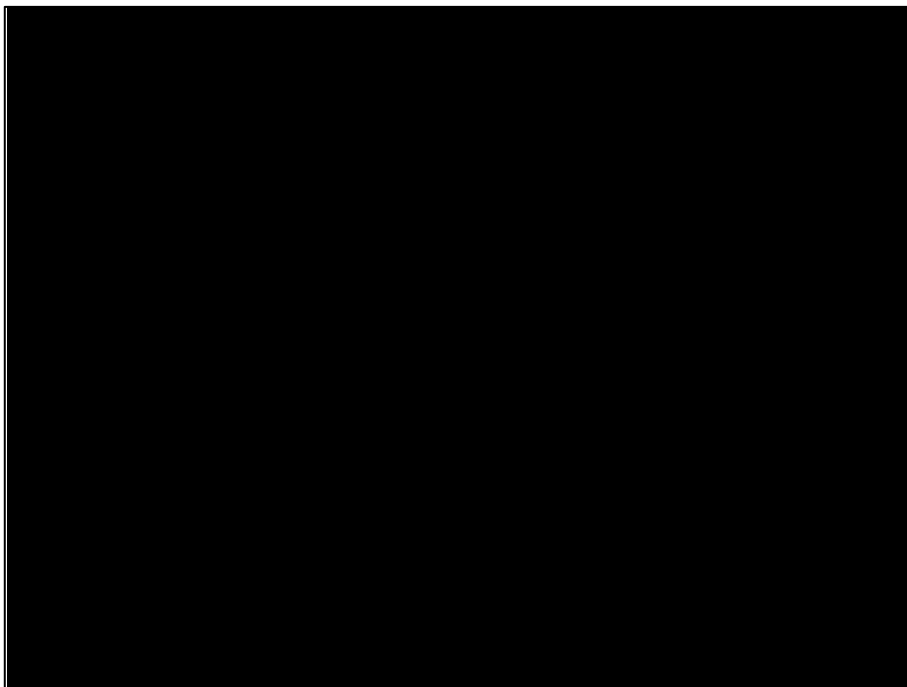
Erdgeschoss – Wohnzimmer mit Kamin



Erdgeschoss – WC



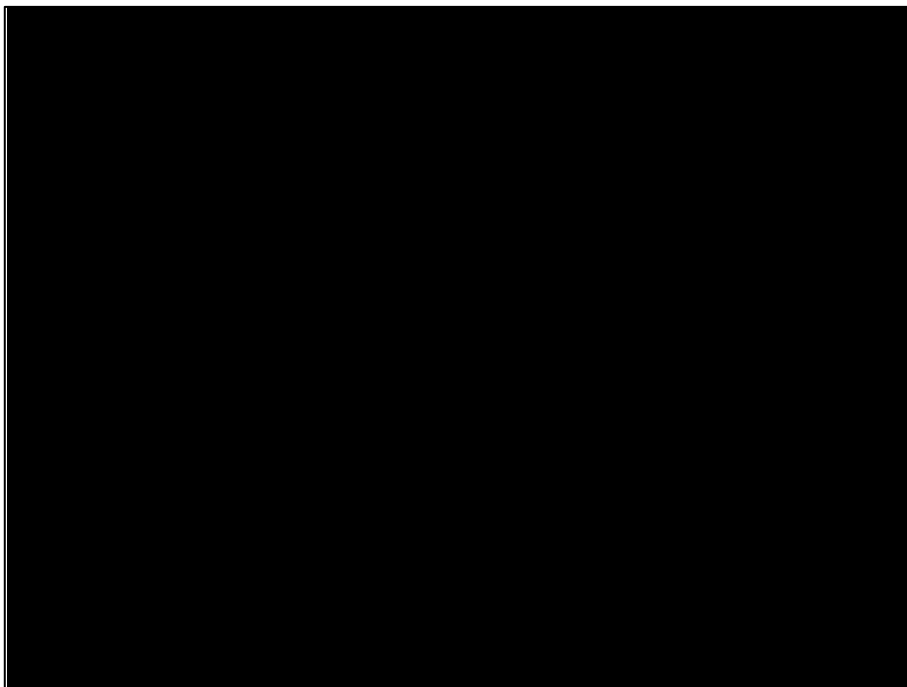
Dachgeschoss – Flur



Dachgeschoss – Zimmer



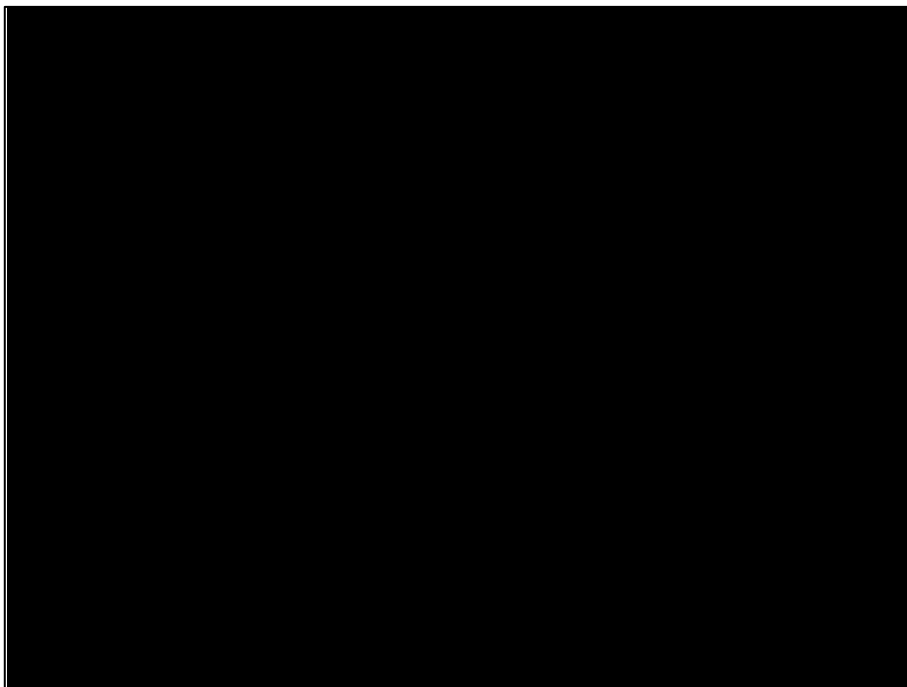
Dachgeschoss – Bad/ WC



Treppe vom Dachgeschoss zum Spitzboden



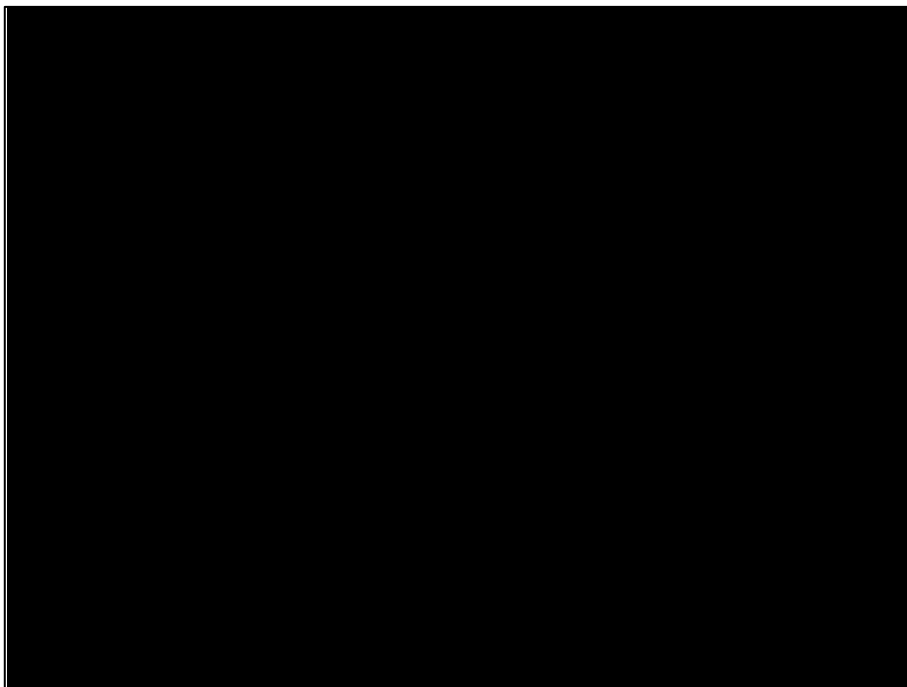
Spitzboden



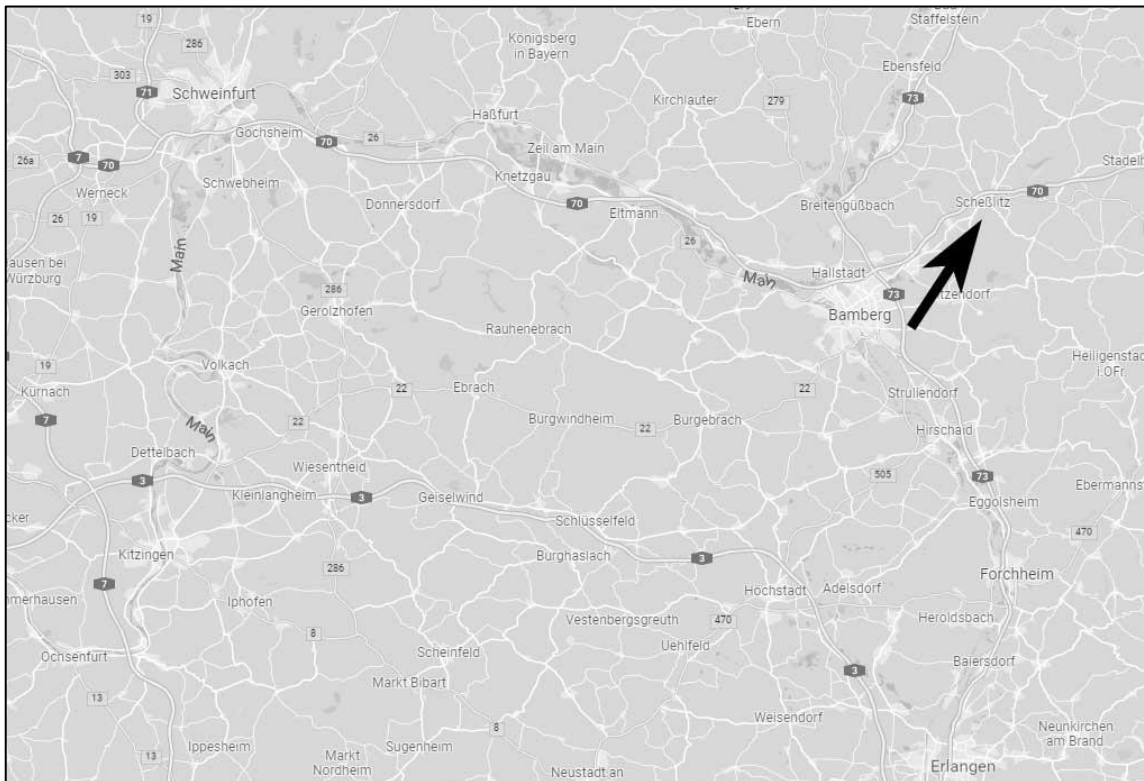
Doppelgarage

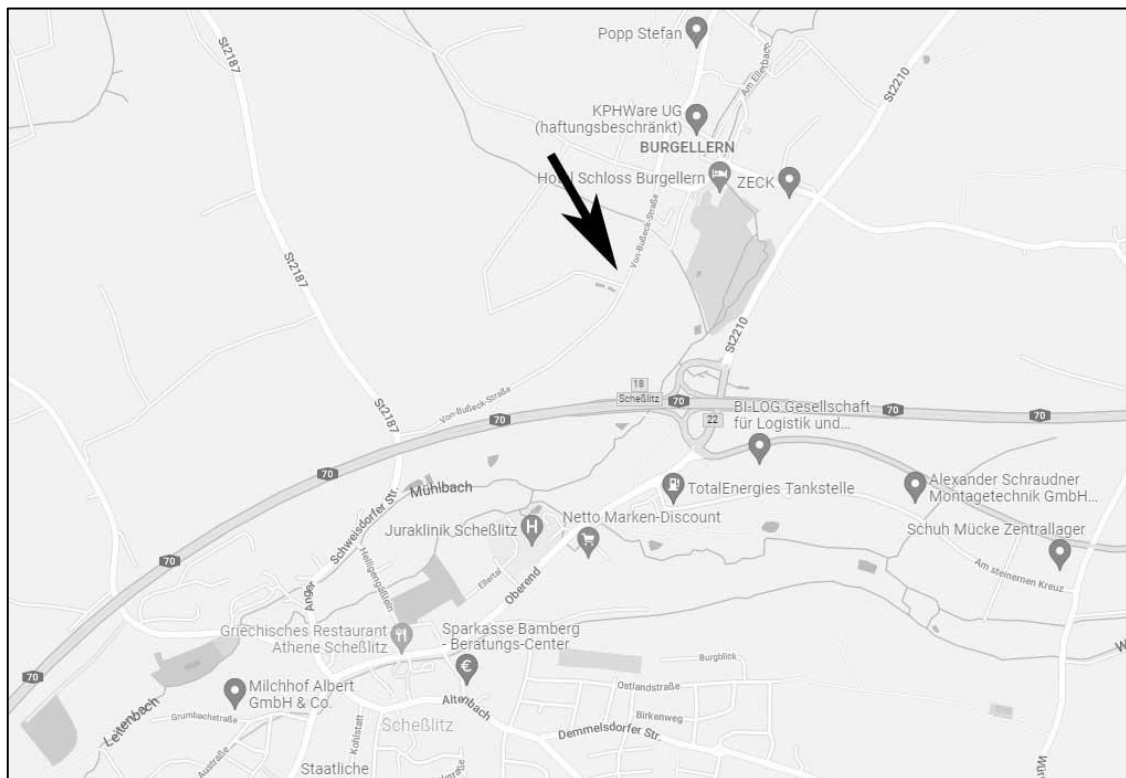


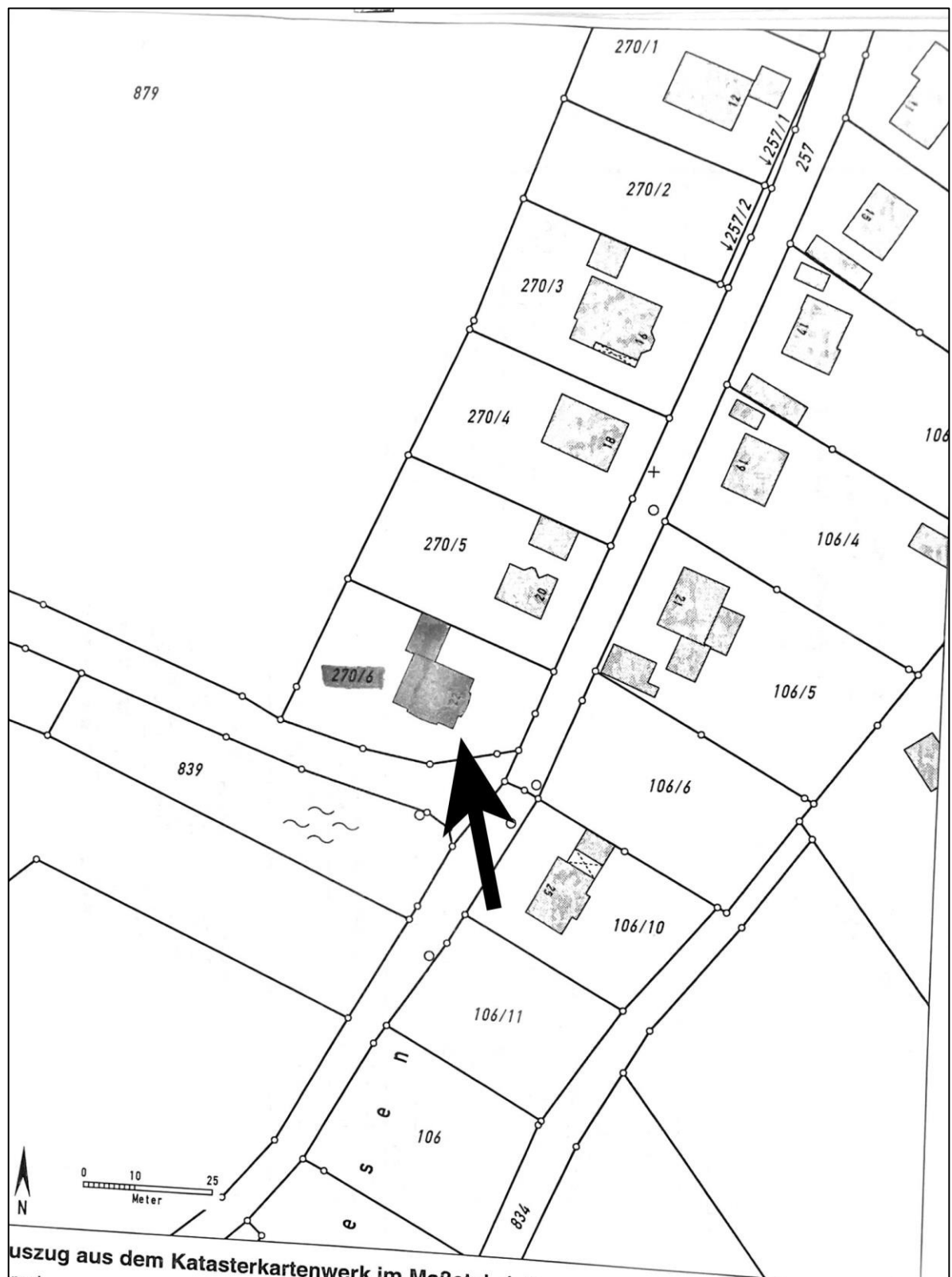
Gartenhaus und Pool



Garten







Landratsamt Bamberg

Staatliches Landratsamt
Bodenschutz



Landratsamt Bamberg | 96045 Bamberg

per E-Mail

Herrn
Lars Klitzsch
Luisenstr. 9
01445 Radebeul

Hausanschrift

Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
Tel. 0951/85-0
www.landkreis-bamberg.de

Haltestelle
Bahnhof/Post

Bankverbindung

Sparkasse Bamberg

IBAN-Nr.

SWIFT-BIC

DE58 7705 0000 0000071001
BYLADEM1SKB

Öffnungszeiten

Mo: 7:30 - 16:00 Uhr

Di: 7:30 - 14:00 Uhr

Mi: 7:30 - 16:00 Uhr

Do: 7:30 - 17:30 Uhr

Fr: 7:30 - 12:00 Uhr

Wir wollen Ihnen gezielt helfen:
Bitte vereinbaren Sie daher einen
Termin.

| Unser Zeichen

42.1-1783-AK-34/2023

| Sachbearbeiter

Herr Linse

| Tel. 0951

85-430

| Fax 0951

85-8430

| Zimmer

H 333

| E-Mail

thomas.linse@lra-ba.bayern.de

06.11.2023

Vollzug der Bodenschutzgesetze;

Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS);

hier: Fl.-Nr. 270/6 der Gemarkung Burgellern, Stadt Scheßlitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Fl.-Nr. 270/6 der Gemarkung Burgellern in der Stadt Scheßlitz (Von-Buseck-Str. 22) ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) nicht erfasst. Auf diesem Grundstück besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen sind insofern keine Anhaltspunkte vorhanden.

Dem Landratsamt Bamberg liegen somit hinsichtlich der oben genannten Fläche keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch unbekannte, bisher nicht erfasste Bodenbelastungen vorhanden sein können. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand gibt es hierfür jedoch keine Anhaltspunkte.

Diese Auskunft ergeht kostenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Linse

Regierungsinspektor



metropolregion nürnberg

KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

Auskunft Altlastenkataster

