

Üchtelhausen/Zell, 07.07.2025

Gutachten B 04/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes **3 K 122/24**

Stichtag/Qualitätsstichtag **27.06.2025 (Datum der Ortsbegehung)**

Stadt/Gemeinde 96191 Viereth-Trunstadt

Ortsteil/Straße Viereth/Reuthersteig 4

Flurstück 220/60

Gebäude/Bebauung 1) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
 2) Garage/Carport

Grundstückseigentümer Sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 64 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen					
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4			
2.0 Gegenstand der Wertermittlung					
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert	Seite(n)	37
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 – 7.4.2 Sachwertberechnung	Seite(n)	37 – 39
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6			
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6 – 7			
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 8			
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8 – 9	7.5 Ertragswert	Seite(n)	39
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 12	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	39
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 14	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	39 – 40
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	14 – 15	7.5.3 Ermittlung der vermittelbaren Flächen	Seite(n)	40
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	15	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n)	40 – 41
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	15 – 17	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n)	41
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	17	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	41 – 42
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	42 – 43
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	18 – 19	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	43
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	19	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	43 – 44
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	19 – 20	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	44
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	44
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	44
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	44
			7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n)	45
4.0 Gebäudebeschreibung			8.0 Verkehrswert		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	20 – 21	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	45
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 – 23	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	45
5.0 Baubeschreibung			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	46
5.1 Bauweise	Seite(n)	23	8.4 Marktanpassung	Seite(n)	46
5.2 Baujahre	Seite(n)	23	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	46
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	23			
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 27	9.0 Anlagen		
			9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	47
6.0 Bautechnische Bewertung			9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	47
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	27 – 28	9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	48 – 49
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	29	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n)	49
7.0 Wertermittlung					
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29	9.5 Straßenkarte	Seite(n)	50
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29	9.6 Luftbild	Seite(n)	51
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	29	9.7 Ortsplan	Seite(n)	52
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	30	9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	53
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	30	9.9 Eingabepläne unmaßstäblich	Seite(n)	54 – 59
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	30	9.10 Lichtbilder: 7 Stück (vom 27.06.2025)	Seite(n)	60 – 63
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30	9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n)	64
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	31			
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	31			
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31			
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31			
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	32			
7.3 Sachwert					
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32			
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	32			
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	32			
7.3.4 Baunebenenkosten	Seite(n)	32			
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	33			
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	33			
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	33			
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	34			
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	34 – 35			
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	35			
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	35			
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	35			
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	36			

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 220/60, 96191 Viereth-Trunstadt
Gemarkung	Viereth
Bewertungsgegenstand	1) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 2) Garage/Carport
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 46
Verkehrswert	449.000.- € (vierhundertneunundvierzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (Wohnung UG Eigennutz durch Antragsgegner)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	-----
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	-----
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	-----
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Viereth-Trunstadt (Zentrale)	Herr Schott	Tel: 09503 92220
Gemeinde Viereth-Trunstadt (Bauamt)	Frau Dörfler	Tel: 09503 922219
Landratsamt Bamberg (Bauverwaltung)	Herr Wolf	Tel: 0951 85444
Landratsamt Bamberg (Bauplanung)	Herr Krug	Tel: 0951 85404
Landratsamt Bamberg (Denkmalschutz)	H. Rügheimer	Tel: 0951 85403
Landratsamt Bamberg (Gutachterausschuss)	Herr Martin	Tel: 0951 85406
Landratsamt Bamberg (Altlastenkataster)		Tel: 0951 85705
Vermessungsamt Bamberg		Tel: 0951 95330
Amtsgericht Bamberg (Grundbuchamt)		Tel: 0951 8332034
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.viereth-trunstad.de
www.wikipedia.org/wiki/Viereth-Trunstadt
www.landkreis-bamberg.de/Landkreis/Lebensraum/Unsere-Gemeinden
www.bamberg.info/orte/viereth-trunstadt/

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- **Auftraggeber** Amtsgericht Bamberg
-Abt. für Immobiliarzwangsvollstreckung-
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg
- **Auftragerteilung** Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung), mit Schreiben vom 01.04.2025 unter dem Geschäftszeichen 3 K 122/24 erteilt
- **Auftragsinhalt** Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 220/60 (bebaut mit Ein-/Zweifamilienhaus und Garage/Carport) im Reuthersteig 4 der Gemarkung 96191 Viereth
- **Zweck des Gutachtens** Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- **Wertermittlungsstichtag** **27.06.2025 (Datum der Ortsbegehung)**
- **Ortsbesichtigung/ Teilnehmer** Das Bewertungsobjekt wurde am Freitag, 27. Juni 2025 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr besichtigt
Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch der Antragsgegner anwesend
Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Person ermöglicht
Die Anfertigung von Lichtbildern im Gebäudeinneren bzw. deren Einarbeitung in das Gutachten wurde nicht gewünscht bzw. wurde keine dahingehende Vollmacht erteilt
Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.30 Uhr
- **Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen** Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:
- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Bamberg) im Maßstab 1 : 1.000 vom 08.04.2025
 - Grundbuchauszug (Bamberg für Viereth, Blattstelle 1620), amtlicher Ausdruck vom 01.04.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Wohnhaus-Neubau mit Garage und überdachtem KFZ-Abstellplatz),

des Ingenieurbüros Andreas Stremel, Viereth, vom 01.01.1992 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 06.07.1992, Genehmigungsnummer 16/92) aus dem Besitz der Gemeinde Viereth-Trunstadt

- Qualifizierter Bebauungsplan „Reuther Steig“ der Gemeinde Viereth-Trunstadt, Urplan vom 24.04.1975

*- Weitere zur Wertermittlung
verwendete Unterlagen*

- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswertes im Bereich des Landkreises Bamberg (Stand 01.01.2024)
- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswertes im Bereich des Landkreises Bamberg
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- Eigene Berechnungen

- Weitere Recherchen

- Landratsamt Bamberg (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
- Gemeinde Viereth-Trunstadt (Bauakte, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
- Vermessungsamt Bamberg

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

<i>- Bundesland</i>	Freistaat Bayern
<i>- Regierungsbezirk</i>	Oberfranken
<i>- Stadt/Gemeinde</i>	96191 Viereth-Trunstadt
<i>- Gemeindeteil/Straße</i>	Viereth/Reuthersteig 4

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

<i>- Amtsgerichtsbezirk</i>	Bamberg
<i>- Grundbuchamt</i>	Bamberg
<i>- Grundbuch von</i>	Viereth
<i>- Blattstelle</i>	1 620

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

<i>- Lfd. Nr. des Grundstücks</i>	2
<i>- Flurstücks- Nr.</i>	220/60

- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	Reuthersteig 4, Gebäude- u. Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	548 m ²
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	4.1 u. 4.2
- <i>Eigentümer</i>	sh. Grundbuch!
- <i>Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis</i>	2 (= Fl. Nr. 220/60)
- <i>Eigentumsverhältnisse</i>	In Erbgemeinschaft
- <i>Grundlage der Eintragung</i>	Erbvertrag vom 02.09.2014 und Eröffnungsniederschrift vom 28.04.2023, Az: 56 VI 1127/2023, Amtsgericht Bamberg; eingetragen am 22.05.2023

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

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	2
- <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i>	2 (= Fl. Nr. 220/60)
- <i>Lasten u. Beschränkungen</i>	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 122/24); eingetragen am 23.12.2024

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

- <i>Anmerkung</i>	Abteilung III des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt
	Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden
	Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Viereth-Trunstadt ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg, die am Main bzw. im Maintal liegt und zur Metropolregion Nürnberg zählt. Die Gemeinde liegt zudem in den nordöstlichen Ausläufern des Naturparks Hassberge. Der Gemeindeteil Viereth selbst ist der Hauptort und Sitz der Gemeindeverwaltung

Die Gemeinde liegt etwa 10 km nordwestlich der Stadt Bamberg mit rd. 80.000 Einwohnern. In Ost-West-Richtung verläuft die Bundesstraße 26 durch das Gemeindegebiet. In Viereth führt zudem ein Abzweig zur nördlich verlaufenden Autobahn A 70 (Anschlussstelle 13 Viereth-Trunstadt)

Weitere größere Städte in der Nähe sind die Universitätsstadt Erlangen (ca. 117.000 Einwohner) im Südosten (ca. 49 km Entfernung), die Stadt Fürth (ca. 131.000 Einwohner) im Südosten (ca. 65 km Entfernung), die Stadt Nürnberg (ca. 523.000 Einwohner) im Südosten (ca. 70 km Entfernung), die Stadt Haßfurt (ca. 14.000 Einwohner) im Westen (ca. 25 km Entfernung), die Festspielstadt Bayreuth (ca. 75.000 Einwohner) im Osten (ca. 65 km Entfernung), die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 46 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 133.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 74 km Entfernung) usw.

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Gemeinde Viereth-Trunstadt, beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Viereth-Trunstadt rd. 3.625 Einwohner, wobei rd. 1.735 Einwohner auf das Pfarrdorf Viereth entfallen (Stand 31.12.2024)

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Gemeinde Viereth-Trunstadt beträgt die gesamte Fläche des Gemeindegebietes ca. 15,82 km²

- Einwohnerdichte

Ca. 229 Einwohner je Quadratkilometer

- Ortsteile

Neben dem Hauptort Viereth bestehen die Gemeindeteile Stückbrunn, Trunstadt sowie Weiher

- Höhenlage ü. NN.

Hauptort Viereth ca. 249 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 256 und 258 m ü. NN.

- Bundesland

Freistaat Bayern

- Regierungsbezirk

Oberfranken

- Landeshauptstadt

München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 233 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Neubaugebiet „Reuthersteig“, zwischen Reuthersteig und Reuthersteigweg, ca. 150 m östlich der Weiherer Straße, ca. 600 m südlich der örtlichen Hauptstraße (= Bundesstraße 26)

- Wohnlage

Insgesamt angenehme Siedlungslage mit z.T. angenehmerer Fernsicht auf den Ort sowie Richtung Maintal

Durchaus beliebter Wohnort im Maintal bzw. innerhalb des Naturparks Haßberge

Gemessen an der Ortsgröße, Gemeindeteil mit durchaus guten infrastrukturellen Einrichtungen

Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Viereth (z.B. der Bereich um die Hauptstraße) beträgt rd. 600 Meter

- Geschäftslage

Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, bzw. lt. Bebauungsplan Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. für störendes Gewerbe ohnehin nicht geeignet (Büro, Praxis o.ä. grundsätzlich jedoch vorstellbar), Lage jedoch abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft eher ungeeignet

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Der Gemeindeteil Viereth hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 26 und die Staatsstraße 2262

Die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 10 km Entfernung, die Bundesstraße 4 befindet sich in ca. 9 km Entfernung, die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 14 km Entfernung, die Bundesstraße 505 befindet sich in ca. 13 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Viereth-Trunstadt) ist in ca. 2 km Entfernung, die Bundesautobahn 73 (Autobahnkreuz Bamberg) ist in ca. 11 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 50 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Autobahnkreuz Werneck) ist in ca. 57 km Entfernung, die Bundesautobahn 9 (Autobahndreieck Bayreuth/Kulmbach) ist in ca. 65 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Höchstadt-Nord) ist in ca. 30 km Entfernung zu erreichen usw.

- Flughäfen

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Sonderlandeplatz Bamberg-Breitenau in ca. 14 km Entfernung, der von den Stadtwerken Bamberg bzw. dem Aero-Club Bamberg e.V. betrieben wird

Dieser verfügt über eine ca. 1.100 m lange und ca. 24 m breite Asphaltbahn und ist zugelassen für Sport-, Segel- u. Geschäftsflugzeuge sowie Helikopter mit einer Höchstabflugmasse bis zu 10 Tonnen

Der Verkehrsflughafen Nürnberg in ca. 67 km Entfernung stellt die nationale und internationale Luftverkehrsanbindung von Nordbayern sicher. Er gehört zu den zehn größten Flughäfen Deutschlands und bietet der Metropolregion Nürnberg gute Verbindungen zu vielen internationalen Zielen. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg liegt in City-Nähe mit direktem U-Bahn-Anschluss zum Hauptbahnhof Nürnberg

Weitere internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 187 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 231 km Entfernung), in München (ca. 215 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 152 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Viereth-Trunstadt selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Ein DB-Haltepunkt auf der Bahnstrecke Bamberg Würzburg befindet sich jedoch im ca. 5 km entfernten Oberhaid

Der nächstgelegene Bahnhof (auch ICE-Bahnhof) für den Personen- und Güterverkehr ist der Bahnhof Bamberg in ca. 10 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 Gemeinde Viereth ist durch die VGN-Linien 952 (Sand – Eltmann – Bamberg), 955 (Bamberg – Viereth-Trunstadt) sowie 988 (Stegaurach – Lisberg – Schönbrunn – Ebrach) rel. gut bzw. zeitweise an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Die nächstgelegene Haltestelle auf den vor genannten Linien ist die Haltestelle „Viereth Ortsmitte“ in ca. 600 m Entfernung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Insgesamt homogene Umgebungsbebauung (Einfamilienwohnhäuser), weiter südöstlich Kinderspielplatz

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

<i>- Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i>	Zum Zeitpunkt des Ortstermin keine störenden Emissionen wahrnehmbar, insgesamt ruhiges Wohngebiet ohne nennenswerten Durchgangsverkehr o.ä.
<i>- Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

<i>- Kindergärten u. Kinderhorte</i>	<p>Die Gemeinde Viereth-Trunstadt verfügt über insgesamt zwei Kindertageseinrichtungen</p> <p>Ein Kindergarten unter kirchlicher (katholischer) Trägerschaft ist im Hauptort Viereth vorhanden (Kindergarten St. Jakobus)</p> <p>Neben drei Gruppen für die Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren, verfügt der Kindergarten St. Jakobus auch über zwei Krippengruppe für Kinder unter drei Jahren</p> <p>Ein weiterer Kindergarten unter katholischer Trägerschaft befindet sich im ca. 2,5 km entfernten Gemeindeteil Trunstadt</p> <p>Alternativ können Eltern ihre Kinder im BRK-Bauernhofkindergarten (Waldkindergarten), im AWO-Haus für Kinder am Sylvanersee (Montessori-Pädagogik), im Caritas-Haus St. Elisabeth (integrative und Montessori-Pädagogik) und im Waldorfkindergarten Bamberg e.V. (Waldorf-Pädagogik) im ca. 10 km entfernten Bamberg betreuen lassen</p>
<i>- Schulische Einrichtungen</i>	<p>Die Gemeinde Viereth-Trunstadt selbst verfügt lediglich über zwei Grundschulhäuser mit den Grundschulklassen eins bis vier (im Hauptort Viereth und im Gemeindeteil Trunstadt)</p> <p>Die Haupt- bzw. Mittelschule für die Schüler der Gemeinde Viereth-Trunstadt befindet sich im ca. 4,5 km entfernten Bischberg (Mittelschulverbund westliches Maintal)</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Mittelschule Bischberg -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden (sog. Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen)</p>
<i>- Weiterführende Schulen</i>	<p>Die Gemeinde Viereth-Trunstadt selbst verfügt über keine weiterführenden Schulen</p> <p>Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Viereth-Trunstadt für gewöhnlich den Schulort Bamberg in ca. 10 km Entfernung</p>

Das schulische Angebot dort umfasst sechs Gymnasien (Calvius-Gymnasium, Dietzenhofer-Gymnasium, E.T.A-Hoffmann-Gymnasium, Eichendorf-Gymnasium, Franz-Ludwig-Gymnasium und Kaiser-Heinrich-Gymnasium) und zwei Realschulen (Graf-Stauffenberg- u. Maria Ward-Realschule)

Weitere staatliche Realschulen für den Landkreis Bamberg befinden sich zudem in Hirschaid (ca. 21 km Entfernung) sowie in Scheßlitz (ca. 23 km Entfernung)

Die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist ebenfalls im ca. 10 km entfernten Bamberg zu finden, bzw. die Friedrich - Alexander - Universität - Erlangen-Nürnberg mit den Fakultäten Medizin, Naturwissenschaft, Philosophie, Rechts- u. Wirtschaftswissenschaft sowie Technik befindet sich im ca. 49 km entfernten Erlangen bzw. zum Teil im ca. 70 km entfernten Nürnberg

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtungen Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsinieurwesen) ist im ca. 47 km entfernten Schweinfurt, bzw. die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) ist im ca. 74 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

In der Gemeinde Viereth-Trunstadt selbst bestehen lediglich Einkaufsmöglichkeiten für kurzfristige Einkäufe (z.B. Bäckerei-Filiale, Metzgerei mit Imbiss, Tankstelle usw.)

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- und langfristige Einkäufe bestehen jedoch im ca. 3 km entfernt gelegenen Industriegebiet Trosdorf (z.B. Sonderpreis-Baumarkt, Schuh-Mücke, TEDI, Takko-Fashion, Kaufland, Norma, Action, Netto-Markendiscount, Markgrafen-Getränkehandel, Trosdorfer Landbäckerei, Bäckerei Fuchs u.v.m.)

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen ergänzend im ca. 5 km entfernten Bischberg (z.B. Aldi-Süd) sowie in der Stadt Bamberg bzw. in dessen ca. 8 km entfernt gelegenen Gewerbegebietes Bamberg-Nord (insbesondere entlang der Laubanger-Straße) sowie in den Gewerbegebieten „Hallstadt“, „Lichtenhaidestraße“, „Kronacher-Straße“ usw.)

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Viereth-Trunstadt bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Be-tätigung und der aktiven Freizeitgestaltung. Dies ist u.a. gewährleistet durch das Sportgelände des 1. FC Viereth, den Modellflugplatz Viereth, die Tennisanlagen und die Kegelbahn im Gemeindeteil Trunstadt, mehreren Gaststätten, Angelmöglichkeiten am Main usw.

Weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten bietet das nähere Umfeld bzw. die Nachbargemeinden (z.B. Motor- u. Segelbootclub e.v. Coburg im nahe gelegenen Industriegebiet Trosdorf usw.)

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Viereth gelten insbesondere das Schloss Trunstadt (Grundsubstanz von 1526/1527), die Kuratiekirche St. Jakobus von 1762/1763, das Rathaus von 1604, der ehem. Zehntstadel von 1720, das ehem. Gut der Bauern von Huppenstein von 1700 u. vieles mehr

Ebenfalls sind die nahe gelegene Stadt Bamberg mit ihren zahlreichen Bau- und Kulturdenkmälern, der Naturpark Hassberge sowie der nahe gelegene Naturpark Steigerwald beliebte Ausflugsziele der Bevölkerung der Gemeinde Viereth-Trunstadt

Weitere attraktive Freizeitmöglichkeiten bietet die nähere Umgebung (z.B. Freizeitpark Schloss Thurn in Heroldsbach, Wander- und Radwandermöglichkeiten in die nahe gelegenen Naturparks „Steigerwald“, „Fränkische Schweiz-Frankenjura“ mit dem „Veldensteiner Forst“, dem Aischgrund mit seinen zahlreichen Karpfenteichen und Naturseen usw.)

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Gemeinde Viereth-Trunstadt kann -gemessen an der Gemeindegröße- als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

Das Vereinsregister der Gemeinde Viereth-Trunstadt weist insgesamt 47 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften aus

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Viereth-Trunstadt liegt in den nordöstlichen Ausläufern des Naturparks Hassberge mit Nähe zu den Naturparks „Steigerwald“ und „Fränkische Schweiz“

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

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

- Medizinische Versorgung

In der Gemeinde Viereth-Trunstadt selbst sind zwei Allgemeinmediziner, ein Heilpraktiker sowie zwei Krankengymnasten niedergelassen

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können ebenfalls in der Apotheke im Hauptort Viereth erworben werden

Ein weiterer Allgemeinmediziner, ein Zahnarzt, ein chirurgisch-orthopädisches Zentrum sowie ein Reha-Zentrum sind im ca. 5 km entfernten Bischberg vorhanden

Nächstgelegenes Krankenhaus ist das Klinikum Bamberg im ca. 10 km entfernten Bamberg

Erwähnenswert ist auch das Universitätsklinikum im ca. 49 km entfernen Erlangen

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Viereth-Trunstadt ist mit rd. 79 % Katholiken überwiegend katholisch geprägt und gehört zum Erzbistum Bamberg

Weitere rd. 9 % der Bevölkerung gehört der evangelisch-lutherischen Konfession an, ca. 12 % der Einwohner von Viereth-Trunstadt haben einen anderen Glauben oder sind konfessionslos

Im Hauptort Viereth ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (katholisches Pfarramt St. Jakobus der Ältere). Ein weiteres katholisches Gotteshaus ist im Gemeindeteil Trunstadt vorhanden (katholische Pfarramt St. Petrus und Marcellinus)

Eine Kirche für die evangelisch-lutherische Bevölkerung der Gemeinde Viereth-Trunstadt befindet sich beispielsweise im ca. 5 km entfernten Trabelsdorf (Michaelskirche)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neuapostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde, islamische Moschee usw.) sind zudem im Stadtgebiet des ca. 10 km entfernten Bamberg vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Landkreis Bamberg liegt im Herzen Frankens zwischen dem Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und den oberfränkischen Zentren Bamberg und Bayreuth. Die hervorragende infrastrukturelle Anbindung wird durch überregional bedeutsame Verkehrswege sichergestellt

In Nord-Süd-Richtung ziehen sich die Bundesautobahn A 73, die Großschifffahrtsstraße Main-Donau-Kanal und die Bahnstrecke München-Berlin (zukünftiger ICE Nürnberg-Erfurt) durch den Landkreis Bamberg

Ebenso ist der Staatshafen Bamberg gut zu erreichen

Alle wichtigen Verkehrsträger mit schnellen Verbindungen sind somit im Wirtschaftsraum vorhanden

Der Wirtschaftsstandort Viereth-Trunstadt bzw. der des Landkreises Bamberg ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel- u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor. Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt heute nur noch eine untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Viereth-Trunstadt selbst dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sowie kleine Dienstleistungsunternehmen. Größere Gewerbegebiete sind nicht ausgewiesen, größere bzw. bedeutende Arbeitgeber bestehen nicht

Ein Teil der Einwohner der Gemeinde Viereth-Trunstadt findet seinen Arbeitsplatz auch im benachbarten Industriegebiet Trosdorf (z.B. bei der Veit Dennert KG sowie in den dortigen Einzelhandels- u. Industriebetrieben wie den Starkolith-Putzen, der Fa. Rauh Hydraulik der ESS-Staplerservice usw.) oder bei den großen Arbeitgebern im benachbarten Bamberg (z.B. bei der Fa. Bosch, Wieland-Electric usw.) oder bei der Fa. Brose und Michelin in Hallstadt

Bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Region Bamberg ist auch der Bereich Freizeit und Tourismus mit rd. 170.000 Gästeankünften alleine im Landkreis. Diese Branche profitiert vor allem von der landschaftlichen Einmaligkeit der nahe gelegenen Fränkischen Schweiz und dem kulturellen Erbe der Stadt Bamberg

Ein negativer Pendlersaldo von -1147 bei rd. 1.673 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Viereth-Trunstadt auf (lediglich ca. 526 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Bamberg liegt im Berichtsmonat Juni 2025 bei rd. 2,60 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,90 % und deutlich unter der bundesdeutschen Arbeitslosenquote von 6,20 %

- Steuerhebesätze

- a) Grundsteuer A 350 %
- b) Grundsteuer B 350 %
- c) Gewerbesteuer 350 %

- Zentralitätsstufe

Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. zentraler Einstufung

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Bamberg beträgt **99,00**

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

D.h. die Einwohner des Landkreises Bamberg verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 99 % 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 Bamberg beträgt **101,4**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 1,4 % über 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 getätigkt 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 Bamberg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **102,40**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße (Reuthersteig = Sackgasse mit Wendemöglichkeit)

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstück im Reuthersteig ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlose erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“). Ab Abzweig Weiherer Straße stellenweise leicht beengte Zufahrtsverhältnisse und ansteigender Straßenverlauf

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich
des Bewertungsgrundstücks 30 km/h (Zone 30)

- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstücks
ist rel. einfach, jedoch voll ausgebaut

Baulich getrennte Gehwege sind nicht vorhanden.
Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Ab-
ständen installiert (einseitig der Fahrbahn bzw. ein-
seitig des Gehwegs)

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungs-
grundstücks ca. 7,50 m

- *Öffentliche Stellflächen*

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe
des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als
noch gut eingestuft werden

Einige Stellflächen sind hier entlang der Fahrbahn
vorhanden

Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck -zumindest zum Zeitpunkt des Orts-
termins- kann als eher gering eingestuft werden

- *Anschlussmöglichkeit an
Ver- u. Entsorgungs-
leitungen*

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon
- Breitbandkabel (z.B. DSL Vodafone GigaZuhause
Kabel mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und
bis zu 50 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- *Anschluss an Ver- u. Ent-
sorgungsleitungen*

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt*

Trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)

- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge zum Reuthersteig beträgt rd.
25,00 m

- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite (von Süden nach Nor-
den) beträgt ca. 25,00 m

- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe (von Osten nach West-
en) beträgt ca. 22,00 Meter

- *Grundstückstopographie*

Leicht nach Norden bzw. Nordosten fallendes Gelän-
de (Höhenunterschied von Nordwesten nach Südost-
en zwischen ein und zwei Meter)

- Baugrund/Bodenklasse

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Viehbach bzw. der Main) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in 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 Bamberg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Bamberg, ist das Flurstück 220/60 der Gemarkung Viereth, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt. Die Wertermittlung unterstellt auch hier ungestörte Bodenverhältnisse

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 30 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- *Baulasten*
Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird
- *Denkmalschutz*
Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Grundstück Fl. Nr. 220/60 der Gemarkung Viereth kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)
- *Ensembleschutz*
Lt. Angabe der Gemeinde Viereth-Trunstadt tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht
Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Bodendenkmal*
Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege, ist der Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht von einem Bodendenkmal tangiert
- *Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- u. Sanierungsverfahren*
Lt. Angabe der Gemeinde Viereth-Trunstadt ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet
Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
- *Beitragssituation*
Lt. Angabe der Gemeinde Viereth-Trunstadt, ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen
Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Straße „Reuthersteig“ als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten zu bewerten
Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen
Im Übrigen kommt für das Bewertungsgrundstück -aus heutiger Sicht- keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Viereth-Trunstadt in Betracht
Dies gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeuratssatzung

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde lediglich stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Viereth-Trunstadt u. nach Einsicht der Bauakte erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen weitestgehend gewährleistet bzw. entsprechen die Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Eingabeplänen größtenteils den tatsächlich vorgefundenen Verhältnissen

Lediglich die Räume im Unter- bzw. Kellergeschoss des Wohnhauses sind abweichend vom Baugesuch errichtet. So ist beispielsweise eine Wohnung (Küche, Duschbad, Flur u. Wohn-/Schlafraum) im Untergeschoss vorhanden. Eine dahingehende Baugenehmigung wurde jedoch nicht beantragt bzw. nicht erteilt. Insgesamt erscheint eine derartige Genehmigung zumindest fragwürdig (Belichtung, Fluchtweg, lichte Raumhöhen usw.)

Ebenso ist die Garage leicht abweichend von der Baueingabe errichtet (z.B. ist das Dachgeschoss als Lagerfläche genutzt und mit einer Treppe vom Carport aus erschlossen usw.)

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemeinde Viereth-Trunstadt noch dem Landratsamt Bamberg bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Plänen mit der Wirklichkeit, kann dennoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

Das Bauvorhaben wird im Archiv der Gemeinde Viereth-Trunstadt unter der Genehmigungsnummer 16/92 geführt (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 06.07.1992)

- Stand der Bauleitplanung

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

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1 (Art u. Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen u. die örtlichen Verkehrsflächen)

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

*- Bezeichnung des
Bebauungsplanes*

Qualifizierter Bebauungsplan „Reuther Steig“ der
Gemeinde Viereth-Trunstadt, Urplan vom 24.04.1975

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Gemeinde Viereth-Trunstadt bzw. lt. Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)

*- Art des Gebietes nach der
besonderen Art der bau-
lichen Nutzung*

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

*- Zulässige Grund-
flächenzahl (GRZ)*

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GRZ 0,30, d.h. 30 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

*- Zulässige Geschoss-
flächenzahl (GFZ)*

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 0,30

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

- <i>Tatsächliche Grundflächenzahl</i>	BGF 1) EG BGF 2) EG Garagenzufahrt	(sh. Anlage) (sh. Anlage) 8,00 x 8,00	= 106,16 = 56,00 = 64,00
zusammen			= 226,16
Berechnung GRZ: 226,16 m ² : 548 m ² = 0,413 m ² GRZ tatsächlich: ~ 0,41			(max. zul. 0,30)
- <i>Tatsächliche Geschoßflächenzahl</i>	BGF 1) EG BGF 2) EG	(sh. Anlage) 106,16 x 0,75	= 106,16 = 79,62
zusammen			= 185,78
Berechnung GFZ: 185,78 m ² : 548 m ² = 0,339 GFZ tatsächlich: ~ 0,34			(max. zul. 0,30)
- <i>Anmerkung</i>	<p>Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Untergeschoss des Wohnhauses nicht zu berücksichtigen, da dieses großteils unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des Kellergeschosses im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche</p> <p>Das Garagengebäude findet ebenfalls keine Berücksichtigung, da es sich um eine Anlage im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um eine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt</p>		
- <i>Erforderliche Stellplätze</i>	<p>Auf dem Grundstück sind zwei KFZ-Abstellplätze bei einer genehmigten Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar</p> <p>Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Gemeinde Viereth-Trunstadt (1,5 Stellplätze je abgeschlossener Wohneinheit) sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist</p>		

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*
1) Wohnhaus

2) Garage/Carport

Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)
Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit angegliedertem Carport bzw. Überdachung zwischen Wohnhaus u. Garage mit Satteldach (Dachraum über Garage mittels Außentreppe innerhalb des Carports zugänglich)

- *Grundrissgestaltung*
Kellergeschoss

1) Wohnhaus:

Drei Kellerräume (Waschküche, Kellerraum mit Pellet-Silo sowie Heizraum), sowie ausgebauter Bereich (Küche, Duschbad und Wohn-/Schlafraum)

Erdgeschoss	Zugang zum Kellergeschoß sowohl über innenliegendes Treppenhaus als auch über äußeren Kellerabgang (über Waschküche) zugänglich Windfang, Diele mit Treppenzugang zum Keller- und Dachgeschoß, WC und Speisekammer, Küche, Arbeits- und Wohnzimmer mit wintergartenähnlichem Vorbau
Dachgeschoß	Zentrale Diele/Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss und Raumpartreppe zum Spitzboden, drei Schlafräume sowie Bad
Spitzboden	Einfach ausgebauter Spitzboden für Hobbyzwecke
Erdgeschoss	2) Garage/Carport: Hälfte Garage und hälfte Carport, von Carport Treppenzugang zum Dachgeschoß über der Garage
Dachgeschoß	Für Lagerzwecke ausgebauter Dachraum
- Geschosshöhen nur 1) Wohnhaus	Kellergeschoß : ~ 2,43 m Erdgeschoss : ~ 2,80 m Dachgeschoß : ~ 2,68 m* Spitzboden : ~ 2,98 m** *) ohne Berücksichtigung der Dachsrägen, bis OK Zwischendecke **) ohne Berücksichtigung der Dachsrägen, bis OK First
Anmerkung:	Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschoßes bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschoßes (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)
- Lichte Raumhöhen nur 1) Wohnhaus	Kellergeschoß : ~ 2,25 m Erdgeschoss : ~ 2,62 m Dachgeschoß : ~ 2,50 m* Spitzboden : ~ 2,38 m* *) ohne Berücksichtigung der Dachsrägen, bis UK Zwischendecke **) ohne Berücksichtigung der Dachsrägen, bis UK Firstzangen
Anmerkung:	Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)
- Deckennutzlasten	Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen verfügbar Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschoßdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (mindestens für Wohnzwecke) aufweisen
- Erweiterungsmöglichkeiten	GRZ u. GFZ bereits bestmöglich ausgenutzt, d.h. keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Wohn- u. Nutzfläche, der Brutto-Grundfläche sowie des Brutto-Rauminhaltes bzw. der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Eingabepläne aus dem Besitz der Gemeinde Viereth-Trunstadt durchgeführt (soweit plausibel und verwertbar wurden die Berechnungen des Planfertigers -als Beilage zum Baugesuch- herangezogen)

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit den in der Anlage beigefügten Planunterlagen sowie der ermittelten Flächen und Massen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden

- Wohnfläche (WFL)

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV 2004) durch den Planfertiger ermittelt

WFL demnach:

1) Wohnhaus

rd. 39 m² (Einliegerwohnung UG)
rd. 150 m² (Hauptwohnung EG u. DG)

- Nutzfläche (NFL)

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

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

NFL demnach:

1) Wohnhaus 2) Garage/Carport

rd. 43 m² (Kellergeschoss)
rd. 42 m²

- Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

BGF demnach:

1) Wohnhaus 2) Garage/Carport

rd. 318 m²
rd. 84 m²

- Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen

Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

1) Wohnhaus
2) Garage/Carport

rd. 917 m³

rd. 268 m³

- *Funktions- u. Nutzungs- kennzahlen*

1) Wohnhaus

BGF/BRI: 318 m² : 917 m³ = 0,35 (normal)

WFL/BRI: 189 m² : 917 m³ = 0,21 (normal)

WFL/BGF: 189 m² : 318 m² = 0,59 (normal)

2) Garage/Carport

BGF/BRI: 84 m² : 268 m³ = 0,31 (normal)

NFL/BRI: 42 m² : 268 m³ = 0,16 (schlecht)

NFL/BGF: 42 m² : 84 m² = 0,50 (normal)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- *Allgemein*

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

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

5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*

1) Wohnhaus

ca. 1992 bis 1994 (Fertigstellung)

2) Garage/Carport

ca. 1992 bis 1994 (Fertigstellung)

- *Sanierung/Modernisierung*

1) Wohnhaus

- Umbau von Elektroheizung auf Pelletheizung vermutlich zwischen 2011 und 2012

2) Garage/Carport

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 27.06.2025 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen wurde nicht überprüft

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit wird jedoch -soweit nicht anders angegeben- unterstellt

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung

1) Wohnhaus

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

- Außenwände

Keller- bzw. Untergeschoss-Außenwände vermutlich Stahlbeton-Massivwände bzw. Schwerbeton-Mauerwerk, eventuell auch KSL-Mauerwerk, Umfassungswände ab Erdgeschoss vermutlich porosiertes HLZ-Mauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, ansonsten vermutlich HLZ-Mauerwerk

- Decken

Konstruktion

Über Keller- und Erdgeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Fertigteil-Decke bzw. Filigrandecken mit Überbeton), über Dachgeschoss Holz-Balkendecke (Kehlbalkendecke)

Aufbau

Nicht feststellbar, vermutlich Zement- bzw. Anhydrit-Estrich (vermutlich schwimmend verlegt), Spitzboden vermutlich Holz-Dielen, Span- bzw. Grobspan- Verlegeplatten o.ä.

Untersichten

Kellergeschoss z.T. Putzflächen, Wohnräume überwiegend Holz-Paneele unterschiedlicher Art, z.T. Putzflächen, Dachschrägen ebenfalls Holz-Paneele-Verkleidung

- Dach

Konstruktion

Nadelholz-Pfettendachstuhl (Satteldach)

Eindeckung

Beton-Dachsteine

Rinnen u. Fallrohre

Kupferblech

Wärmedämmung

Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren

- Treppen

KG – DG

Stahlbeton-Massivtreppe mit Feinsteinzeug-Fliesenbelag und Holz-Handlauf

DG – Spitzboden

Holz-Raumspartreppe mit Holz-Handlauf (Eigenbau)

- Wandbehandlung

außen

Mineralische Rauputzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht

innen

Überwiegend Putzflächen mit unterschiedlichem Farbanstrich (z.T. strukturiert), Küche Erdgeschoss und Nassräume keramische Fliesen, z.T. Profilholzverkleidung, Dachschrägen Holz-Paneele-Verkleidung u.ä.

- Fenster

Holz-Isolierglasfenster (aus der Bauzeit) mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (z.T. bodentief)

- Sonnenschutz

Erd- u. Dachgeschoss mechanische Kunststoff-Rollläden, ansonsten ohne außenliegenden Sonnenschutz

- Türen

Eingangstüren

Eingang Untergeschoss lasierte Holz-Füllungstür mit Drahtglas-Lichtausschnitt, Haupteingang Erdgeschoss außen profilierte Massivholztür mit Gussglas-Lichtausschnitten

Innentüren

Furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Gussglasfüllung), z.T. Guss-Ganzglastüren in furnierten Holzzargen, vor Bad UG Schiebe-/Falttür

- Fußböden

Unter-, Erd- und Dachgeschoss keramische Fliesenbeläge, Treppenhaus Feinsteinzeug-Fliesenbeläge, Spitzboden Teppichfliesen

- Heizung

Zentrale

Pelletbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung (System „Fröling PE1 Pellet 15“, Nennwärmeleistung 15 kW, Baujahr vermutlich 2011 oder 2012)

Zentral über Heizzentrale bzw. separater Puffer-Standspeicher (System „Solarbayer SPS 500“, Nenninhalt 500 Liter, Baujahr 2011)

Holz-/Sacksilo (Nenninhalt ca. 5 Tonnen)

Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

- Installation

Frischwasser

Soweit erkennbar verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal)

Heizleitungen

Soweit erkennbar gelötete Kupferleitungen (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal), im Bereich der Heizzentrale auch Mehrschicht-Verbundrohr (Zustand -soweit erkenn- bzw. beurteilbar- altersgemäß normal bzw. gut)

Abwasser

Sanitäranschlüsse u. Hauptfallrohre Hochtemperaturrohre (Zustand -soweit erkennbar bzw. beurteilbar- altersgemäß normal), Grundleitungen nicht feststellbar, vermutlich Kanal-Grundleitungen oder Ton-Rohre (Zustand nicht beurteilbar)

- Sanitär

Kellergeschoß

Waschküche (1 x Ausguss mit Kaltwasser-Anschluss, 1 x Waschmaschinenanschluss), Duschbad (1 x Dusche, 1 x Waschtisch, 1 x WC) raumhoch gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)

Erdgeschoß

WC/Dusche (1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Handwaschbecken) raumhoch gefliest, Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)

Dachgeschoß

Bad (1 x Wanne, 1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch) raumhoch gefliest

- Elektro

Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend

Gesamte Installation (von Kellerräumen abgesehen) unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakte

Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

- Zubehör

- Besondere Bauteile
Äußerer Kellerabgang

Wangenwand vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk (innenseitig z.T. verputzt, z.T. Profilholzverkleidung), Treppenlauf Stahlbeton mit keramischem Fliesenbelag, Holz-Handlauf an Stahl-Konsolträgern, Überdachung Nadelholzkonstruktion, Dachhaut Well-Bitumenplatten

Hofüberdachung

Nadelholzkonstruktion auf Mauerwerks-Brüstungswänden, Dachhaut Bitumen-Schindeln (hinter Garage)

Einfassung Freisitz EG
Balkon/Loggia DG

Nadelholzkonstruktion mit Acryl-Stegplattenfüllung
Holzkonstruktion mit Holz-Dielenbelag, Brüstung
Holz-Konstruktion mit Acryl-Stegplatten-Füllung

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens DIN 4108 2. Änderung bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 4. Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechend, d.h. insgesamt durchschnittlicher energetischer Zustand bzw. Standard

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar

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

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

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (vermutlich Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden)

Im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern -soweit erkennbar- nur unvollständig installiert

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Garage/Carport:

Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundament bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich HLZ-Mauerwerk o.ä. (außen verputzt, EG innen ebenfalls verputzt, DG innen Profilholz-Verkleidung) Zwischendecke schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (Ortbeton-Decke), Treppe zum DG Holz-Wangentreppe mit Holzgeländer, Holz-Dachstuhl (Satteldach), Eindeckung Beton-Dachsteine, Rinnen und Fallrohre Kupferblech, straßenseitig zweiflügeliges Holztor, gartenseitig Holz-Nebeneingangstür mit Gussglas-Lichtausschnitt, ein Holz-Isoliergalsfenster, Boden Garage Beton lackiert, Boden Carport Bruchstein-Polygonalplatten usw.

- Außenanlagen

Bodenbefestigung

Garagenvorplatz und Hauszugang Beton-Rechteck-Pflaster

Stützwände

Im Bereich der Lichthöfe vor Keller- bzw. Untergeschoss Pflanztrog-Trockenmauern

Freitreppe

Vor Hauseingang Beton-Freitreppe (drei Steigungen, zweiseitig begehbar) zwischen Außenwand Wohnhaus und Wangenwand, Belag und Abdeckungen Wangenwand roter Granit

Einfriedungen

Nordgrenze verputzte Mauer mit Granitplatten-Abdeckung, straßenseitig z.T. Holz-Staketenzaun, ansonsten Heckeneinfriedung

Bepflanzung/Grünanlagen

Größtenteils verwilderte Rasen-/Wiesenflächen sowie verwilderte Hecken und Sträucher

- Belichtung u. Belüftung

Durchaus günstige Verhältnisse bzw. allseitig beleuchteter Baukörper

Untergeschoss in Folge der Hanglage bzw. baulicher Maßnahmen teilw. für den dauerhaften Aufenthalt für Menschen denkbar (UG-Wohnung jedoch nicht bauordnungsrechtlich genehmigt)

Insgesamt keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

- Architektonische Baugestaltung

Durchschnittlicher Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, Ausstattung und Haustechnik noch zeitgemäß

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 Bauschäden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schäden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden

- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden

1) Wohnhaus

- Leichte Feuchtigkeitserscheinungen im Sockelbereich des Kellergeschosses (Wohn-/Schlafraum)
- Heizzentrale nach Angabe derzeit nicht funktionsfähig
- Fliesenbelag im Dachgeschoss in zwei Zimmern gewölbt
- Ausbau Spitzboden bauordnungsrechtlich nicht genehmigt
- Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken bauordnungsrechtlich nicht genehmigt (Genehmigungsfähigkeit fragwürdig)
- Nicht unerheblicher Pflegerückstau

2) Garage/Carport

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
wie vor

2) Garage/Carport

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Wohnhaus

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

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
wie vor

2) Garage/Carport

- Bauunterhalt

1) Wohnhaus

Insgesamt lediglich durchschnittlich gepflegter Baukörper in weitestgehend altersgemäßem Normalzustand. Seit dem Ursprungsbaujahr jedoch keine nennenswerten Pflege- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt (von Modernisierung der Heizungsanlage ca. 2012 abgesehen)
Altersgemäßer Normalzustand

2) Garage/Carport

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einfach ausgebautem Spitzboden sowie um ein nicht unterkellertes, Eingeschossiges Garagen-/Carport-Gebäude mit Satteldach

Im Unter-/Kellergeschoss des Wohnhauses ist zudem eine Einliegerwohnung ausgebaut. Diese Wohnung ist jedoch nicht bauordnungsrechtlich genehmigt. Inwieweit diese Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, konnte vor Ort nicht abschließend eruiert werden (Genehmigungsfähigkeit auf Grund von Raumhöhen, Belichtungsverhältnissen und Fluchtweggegebenheiten zumindest fragwürdig)

Insgesamt leicht ungepflegt wirkende Immobilie in jedoch weitestgehend altersgemäßem Normalzustand

Angenehme Wohn-/Siedlungslage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet. Gemeinde mit rel. einfachen jedoch ausreichenden infrastrukturellen Einrichtungen, zudem Entfernung zum Oberzentrum Bamberg lediglich rd. 10 km

Untergeschoss-Wohnung vom Grundstückseigentümer bzw. Antragsgegner selbst genutzt, Gebäude ansonsten ungenutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren 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 Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im UG und einem Gargen-/Carportgebäude

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg (Stand 01.01.2024) nennt für die Bodenrichtwertzone 23240102 einen Bodenrichtwert von 200.- €/m² für Wohnbauflächen bei Einfamilienhausbebauung und offener Bauweise

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

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

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

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungstichtag durchgeführt wurden

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg (Richtwertzone 23240102) mit 200.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 220/60 (zum 27.06.2025) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	200.- €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	548 m ²
=		=
Bodenwert (ebf*)	:	109 600.- €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 220/60 (zum 27.06.2025) : 109 600.- € (ebf.*)

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m ²)	sh. Seite
220/60	1) Wohnhaus 2) Garage/Carport	318 m ² 84 m ²	22 u. 48 22 u. 49

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m ²
220/60	1) Wohnhaus 2) Garage/Carport	1.01 28.1 – 29 (Anhang) 28.1 – 29 (Anhang)	mittel ----- -----	642.- 50 % x 250.- = 125.- } 50 % x 150.- = 75.- } 200.-

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen

Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
220/60	1) Wohnhaus 2) Garage/Carport	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 3.600)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut)	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,97

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

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

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

Der entsprechende Faktor (Stand Februar 2025) ist dort mit 217,80 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 117,80 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $217,80 : 100 = 2,178$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,178
--	--------------

6.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

- 1) Wohnhaus (Massivbau) : 60 bis 100 Jahre (gewählt 80 Jahre)
- 2) Garage/Carport (Massiv-/Holzbau) : 50 bis 70 Jahre (gewählt 60 Jahre)

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

- 1) Wohnhaus (Massivbau) : 80 Jahre – 31 Jahre* = RND: 49 Jahre
- 2) Garage/Carport (Massiv-/Holzbau) : 60 Jahre – 31 Jahre* = RND: 29 Jahre

**) 1994 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus	49 Jahre (bei GND 80 Jahre)
--	--------------------------------------

Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage/Carport	29 Jahre (bei GND 60 Jahre)
--	--------------------------------------

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

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

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzen geschosses). 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 Markt anpassungsabschläge 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
220/60	1) Wohnhaus 2) Garage/Carport	31 31	----- -----	80 60	----- -----	38,75 % 51,67 %

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 zu bringen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden eher gering bzw. durch die Abschreibungsdivisoren bzw. die angewendeten Berechnungsparameter (z.B. der gewählten wirtschaftlichen Rest- u. Gesamtnutzungsdauer usw.) großteils berücksichtigt. Lediglich für die nachfolgend aufgeführten Positionen halte ich einen gesonderten Ansatz für erforderlich:

Fl. Nr.	Mängelbeschrieb	Beseitigungskosten (p.g.)
220/60	<ul style="list-style-type: none"> - Reparatur Heizzentrale (pauschal geschätzt) - Reparatur Fliesenbeläge DG (pauschal geschätzt) - Herbeiführung Baugenehmigung Wohnung Untergeschoss (pauschal geschätzt) 	2 000.- € 1 500.- € 1 500.- €
Beseitigungskosten zusammen		5 000.- €

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Fl. Nr.	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
220/60	<ul style="list-style-type: none"> - Äußerer Kellerabgang mit Überdachung - Hofüberdachung hinter Garage/Carport - Einhausung Freisitz EG - Balkon/Loggia DG 	3 000.- 1 000.- 750.- 500.-
Zeitwert zusammen		5 250.-

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	318 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogene Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	642.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	204 156.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	198 031.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 198 031.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32)	€	31 685.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	229 716.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,178
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	500 321.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	5 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	495 321.-
-			
Wertminderung wegen Alters (38,75 % aus 495 321.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34)	€	191 937.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	303 384.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 303 384.- € : 917 m³ = 331.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage/Carport

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 32)	m ²	84 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogene Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 32)	€	200.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	16 800.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 33)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	16 296.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 16 296.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 32)	€	1 630.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	17 926.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 33)		2,178
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	39 043.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 35)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	39 043.-
-			
Wertminderung wegen Alters (51,67 % aus 39 043.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 34)	€	20 174.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	18 869.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 18 869.- € : 268 m³ = 70.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	2 000.-	} entspricht rd. 3,57 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	3 000.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	3 000.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	2 500.-	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 000.-	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen	€	11 500.-	

Wert des Zubehörs	€	-----
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 35 Pkt. 7.3.11	€	5 250.-
Wert der sonstigen Anlagen	€	-----
Zusammenstellung Sachwert :		
Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 32)	€	109 600.-
Wert der baulichen Anlagen:		
rechnerischer Gebäudesachwert	€	
- 1) Wohnhaus (sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1)	€	303 384.-
- 2) Garage (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.2)	€	18 869.-
- 3) Geräteschuppen (pauschal geschätzt)	€	250.-
Wert der Außenanlagen (sh. Seite 38)	€	11 500.-
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (sh. oben)	€	5 250.-
Wert des Zubehörs (sh. oben)	€	-----
Wert der baulichen Anlage zusammen	€	339 253.-
Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes	€	448 853.-
Sachwert gerade zum Stichtag	€	449 000.-

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Ertragswertverfahrens sind der Rohertrag, bzw. der Reinertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Liegenschaftszinssatz, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, der Bodenwert sowie eventuell vorhandene, wertbeeinflussende Faktoren

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

Generell ist der Bodenwert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Größe, die nur bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit der gebotenen Genauigkeit eingeführt werden muss

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht

D.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren (Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Seite 32 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 220/60 (zum 27.06.2025):

109 600.- (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermieterbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermieterbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung bzw. Zusammenstellung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004)

Ebenso stellen die Stellplätze in der Garage bzw. im Carport vermieterbare 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 vermieterbaren 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

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

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

Auf einen qualifizierten Mietspiegel oder ähnliche der Mietpreisfindung dienende amtliche Instrumente kann für den Landkreis Bamberg bzw. für die Gemeinde Viereth-Trunstadt selbst nicht zurückgegriffen werden

Eigenen regelmäßigen Marktbeobachtungen sowie Informationen diverser als kompetent eingestufter Stellen zufolge liegen die derzeitigen Nettomieten für Wohnraum u.a. im näheren Umfeld des Schätzobjektes überwiegend zwischen ca. 6,00 €/m² und ca. 9,00 €/m², in Einzelfällen auch etwas darüber

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

Das Anwesen befindet sich in einer als Wohnstandort durchaus beliebten Gemeinde die der Metropolregion Nürnberg zuzuordnen ist, weiterer Standortvorteil ist die Nähe zum Oberzentrum Bamberg

Hinweise auf signifikant zu Lasten der Wohnqualität gehende Umgebungseinflüsse (Nachbarumfeld) liegen nicht vor (ruhige, durchaus idyllische Wohnlage)

Das Grundstück ist in seiner Größe ortsüblich dimensioniert, ansprechend geschnitten, allem Anschein nach ausgezeichnet besonnt

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

Einfamilienhäuser zur Miete, noch zumal freistehende Objekte, bilden von jeher das kleinste Segment des gesamten Wohnraummarktes und sind insoweit bei Mietinteressenten außerordentlich beliebt

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

In der Gesamtschau wird die Vermietbarkeit selbstverständlich als möglich und weitestgehend unproblematisch eingestuft

Im vorliegenden Bewertungsfalle bzw. im Falle des Wohnhauses halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte und Gemeinden für angemessen (angelehnt an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Bamberg -Stand 2024-, da Mietniveau in der Gemeinde Viereth-Trunstadt dem in Bamberg ähnelt)

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 1978 und 1994 bei einer Wohnungsgröße von 150 Quadratmetern Wohnfläche und sechs Punkten bei der Einordnung von negativen und positiven Merkmalen auf den Mieteinfluss von 8,42 bis 9,21 €/m² bzw. bei einer Wohnungsgröße von 39 Quadratmetern Wohnfläche und einem Punkte bei der Einordnung von negativen und positiven Merkmalen auf den Mieteinfluss von 9,59 bis 10,44 €/m² genannt

Im vorliegenden Bewertungsfalle ist eine Orientierung am oberen Spannenwert (Wohnung EG u. DG) sowie am unteren Spannenwert (Wohnung UG), abzüglich 10 % wegen der Entfernung zur Stadt Bamberg angemessen (mithin rd. 8,30 €/m² für die Hauptwohnung im EG und DG bzw. rd. 8,60 €/m² für die Einliegerwohnung im UG)

Für den Garagenstellplatz sollten pauschal 50.- € je Monat bzw. für den Stellplätze im Carport sollten rd. 25.- € je Monat realisierbar sein

Für die Keller- und Gartenflächen sind keine separaten Mieten erzielbar

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
1) Wohnhaus - Wohnung UG - Wohnung EG u. DG	39,00 150,00	8,60 8,30	335,40 1 245,00	4 024,80 14 940,00
2) Garage/Carport - Garagenstellplatz - Carport-Stellplatz	----- -----	pauschal pauschal	50,00 25,00	600,00 300,00
Summe (Rohertrag) Rohertrag gerundet			1 655,40	19 864,80 19 865,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 359.- € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **4,09 %**

Gewählte Verwaltungskosten:

3 % des Rohertrages

Auswahl der Instandhaltungskosten:

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

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 10 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 14,03 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 22 Jahre jedoch nicht mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 106,01 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **12,86 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:

11 % des Rohertrages

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

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

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 397.- € jährlich angespart

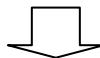
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

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

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:

3 % des Rohertrages



Gesamt-BWK demnach:

(3 % + 11 % + 3 %) = 17 %

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 Mieterräge 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 (Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke) im eher ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 4,00 % vorgeschlagen

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

Gewählter Liegenschaftszinssatz:

3,00 %

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 34 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:

46,55 Jahre*

*) gewichtet nach Mietertragsanteil (95 % x 49 Jahren + 5 % aus 29 Jahren)

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

Der Barwert des Jahresreinertrages ergibt sich rechnerisch aus der Subtraktion des Jahresreinertrages um den Bodenwertverzinsungsbetrag

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes

Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV § 20 tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

Vervielfältiger bei 46,55 J. RND u. 3,00 % LZ:

24,91

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:

5 000.-

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: Fl. Nr. 220/60

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 41)	€	19 865.-
Bewirtschaftungskosten			
(17 % aus 19 865.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 43)	€	- 3 377.-
=			
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 43)	€	= 16 488.-
Verzinsung des Bodenwertes			
(3,00 % aus 109 600.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	- 3 288.-
=			
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 43)	€	= 13 200.-
x			
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 44)	x	24,91
=			
Gebäudeertragswert		€	= 328 812.-
-			
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 44)	€	- 5 000.-
+			
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 32)	€	+ 109 600.-
=			
Rechnerischer Ertragswert		€	= 433 412.-
Ertragswert (gerundet)		€	433 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:

(433 000.- : 189 m²) 2 291.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von

(433 000.- : 19 865.-) 21,80

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert: (sh. Seite 39)	:	449 000.- €
Rechnerischer Ertragswert: (sh. Seite 45)	:	433 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 37 bis 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 30 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

8.4 Marktanpassung

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

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (27.06.2025) ermitte ich:

einen Verkehrswert von: Viereth, Fl. Nr. 220/60 : 449.000.- €

in Worten: vierhundertneunundvierzigtausend Euro

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

Üchtelhausen/Zell, 07.07.2025



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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit:1) Wohnhaus (Wohnung Untergeschoß)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Flur	1,18	x	1,63				1,92
Bad	2,13	x	1,63				3,47
Wohn-/Schlafraum	4,76	x	3,80				18,09
	+ 1,59	x	1,85 x ½				1,47
Küche	4,35	x	3,135				13,64
	+ 3,135	x	1,15 x ½				1,80
Grundflächensumme bei Fertigmaß							
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							40,39
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							1,21
Anrechenbare Wohnfläche							39,18
Wohnfläche g e r u n d e t							39,00

Einheit: 1) Wohnhaus: Wohnung Erd- u. Dachgeschoß

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
<u>Erdgeschoß:</u>							
Windfang							2,88
Diele							9,08
WC							2,88
Speisekammer							4,65
Küche							15,80
Wohnzimmer							26,80
Gäste-/Arbeitszimmer							18,08
<u>Dachgeschoß:</u>							
Diele							4,41
Bad							7,30
Kinderzimmer 1							14,32
Kinderzimmer 2							15,49
Schlafzimmer							26,43
Abstellraum							2,90
Balkon							3,15
Grundflächensumme bei Fertigmaß							
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							154,17
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							4,63
Anrechenbare Wohnfläche							149,54
Wohnfläche g e r u n d e t							150,00

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

Gebäude: 1) Wohnhaus (Unter-/Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Waschküche	3,51	x	2,885		10,13		
Pelletraum	4,51	x	4,01				18,09
Heizraum	2,25	x	2,87				6,46
Flur/Treppe	3,51	x	2,26			7,93	
Summe					10,13	7,93	24,49
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				42,55 m²/rd. 43,00 m²			

Gebäude: 2) Garage/Carport							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Garage	6,28	x	3,52		22,11		
Carport	6,76	x	3,00		20,28		
Summe					42,39		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				42,39 m²/rd. 42,00 m²			

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundriss ebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Untergeschoss	10,74	x	11,24					
	-	1,75	x	4,01				
	-	4,595	x	1,50				
	-	0,865	x	1,50/2				
Erdgeschoss	10,74	x	11,24					
	-	1,75	x	4,01				
	-	4,595	x	1,50				
	-	0,865	x	1,50/2				
Dachgeschoss	10,74	x	11,24					
	-	1,75	x	4,01				
	-	4,595	x	1,50				
	-	0,865	x	1,50/2				
								106,16
Summe				106,16	106,16			106,16
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				318,48 m²/rd. 318,00 m²				

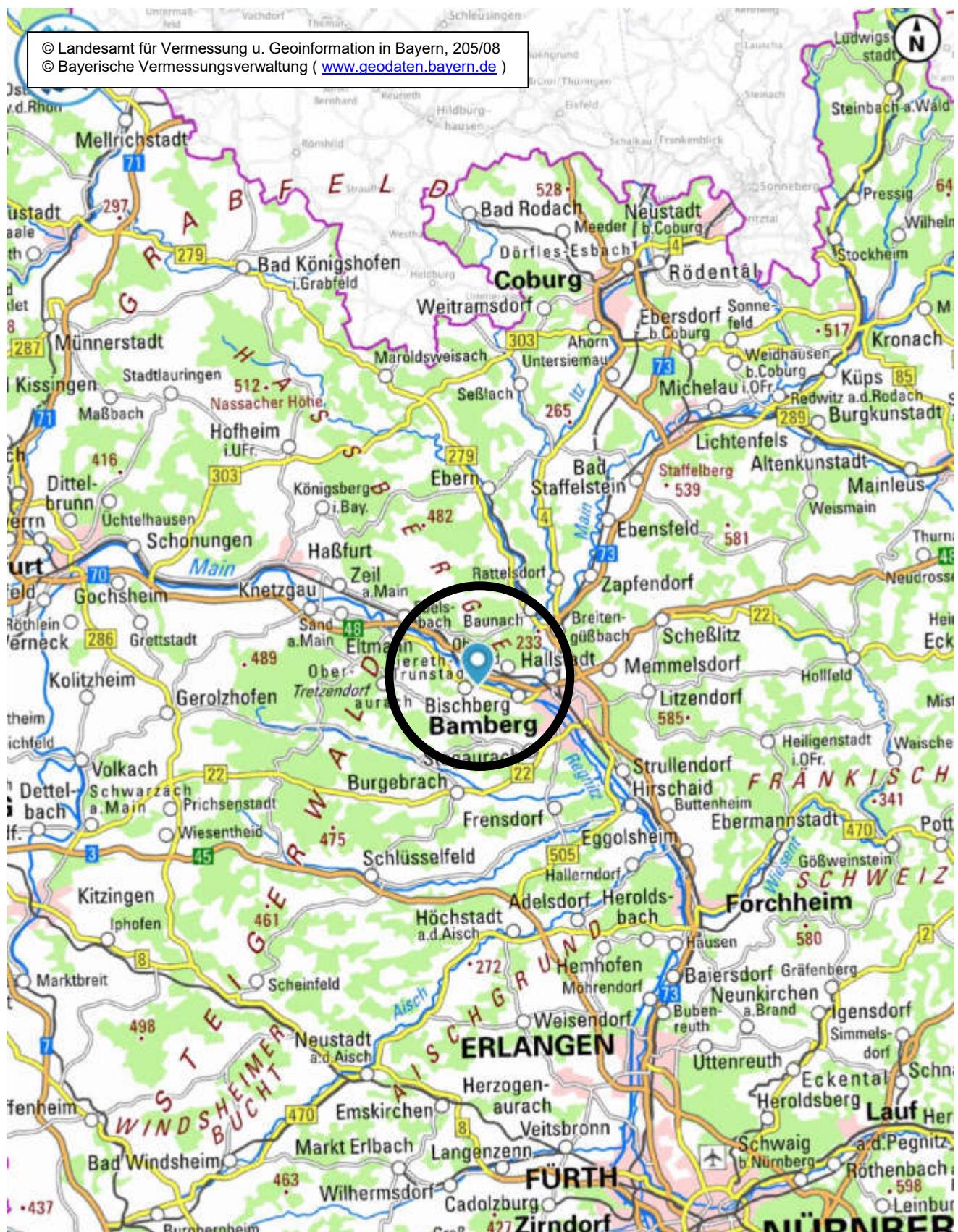
Gebäude: 2) Garage/Carport								
Gebäudeteil	m x m		Grundriss ebene					
	KG/UG	m²	EG	m²	1.OG	m²	2.OG	DG
Erdgeschoß	8,00	x	7,00		56,00			
Dachgeschoß	4,00	x	7,00					28,00
Summe				56,00				28,00
					84,00 m²/rd. 84,00 m²			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)					84,00 m²/rd. 84,00 m²			

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

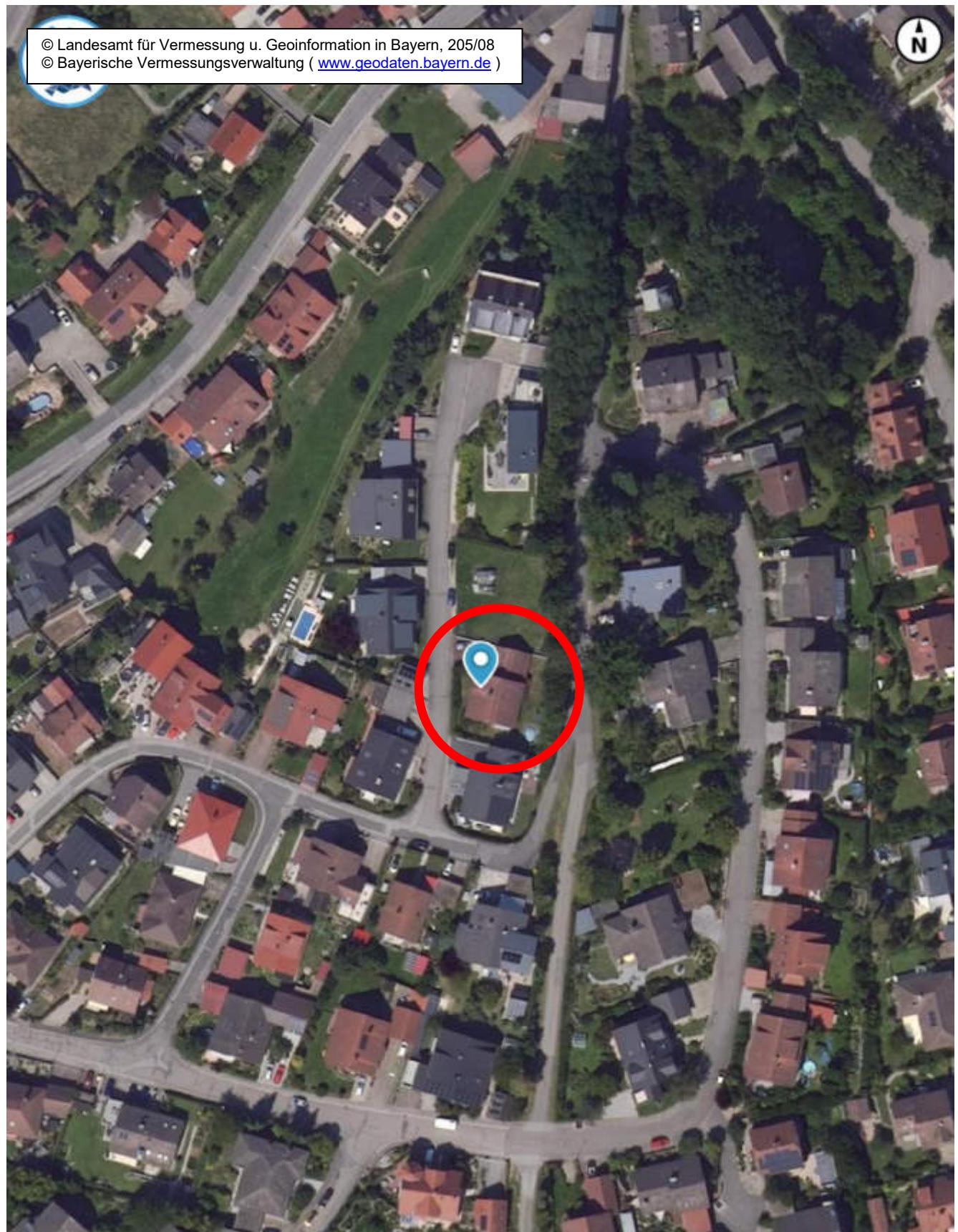
Gebäude: 1) Wohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF	m²	Höhe	BRI
Untergeschoß	106,16	x	2,63	279,20
Erdgeschoß	106,16	x	2,805	297,78
Dachgeschoß	106,16	x	0,845	89,71
+	106,16	x	4,715/2	250,27
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				916,96
Brutto-Rauminhalt gerundet				917,00

Gebäude: 2) Garage/Carport				
Gebäudeteil	Fläche über BGF	m²	Höhe	BRI
Erdgeschoß	56,00	x	2,765	154,84
Dachgeschoß	56,00	x	0,44	24,64
+	56,00	x	3,145/2	88,06
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				267,54
Brutto-Rauminhalt gerundet				268,00

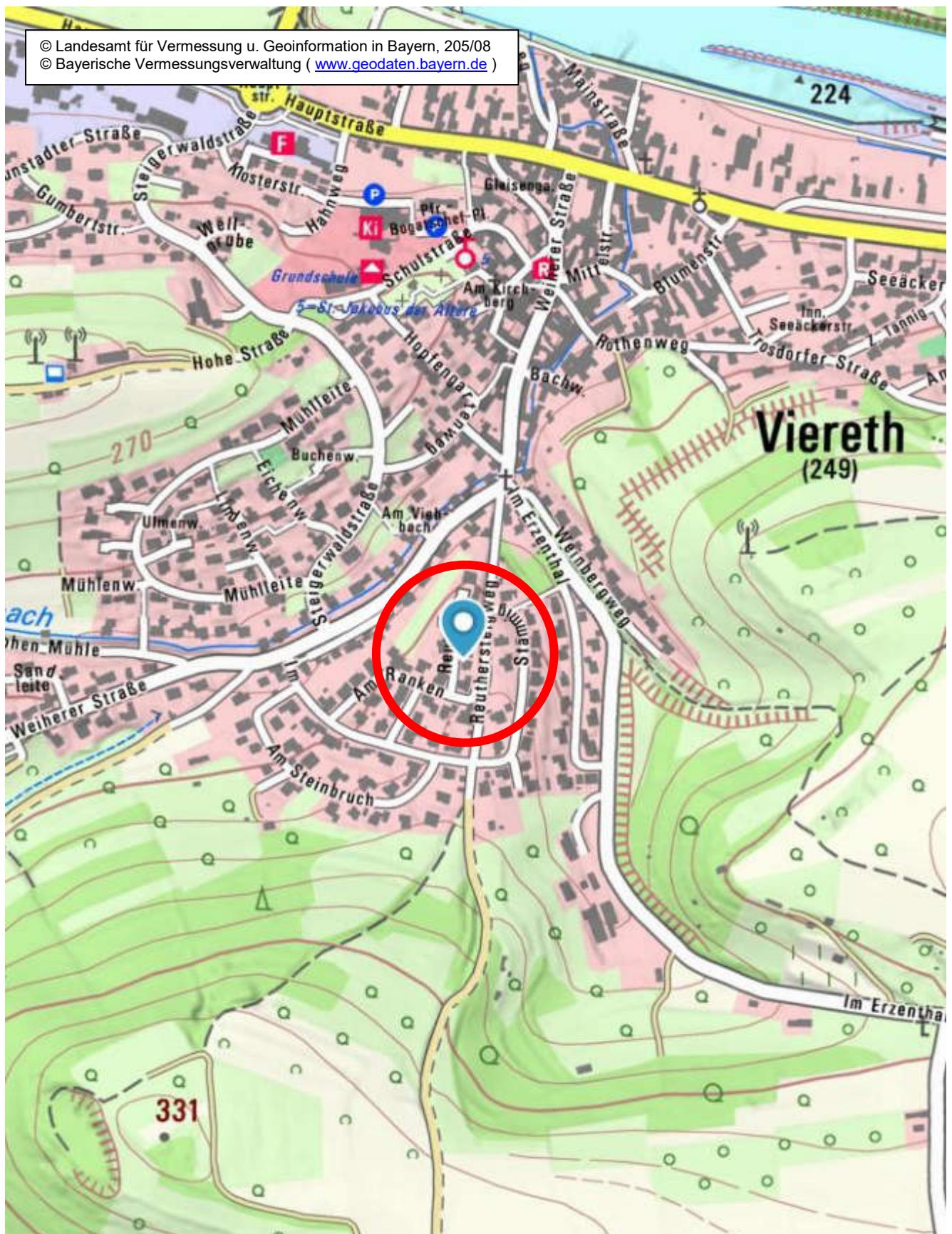
9.5 Straßenkarte



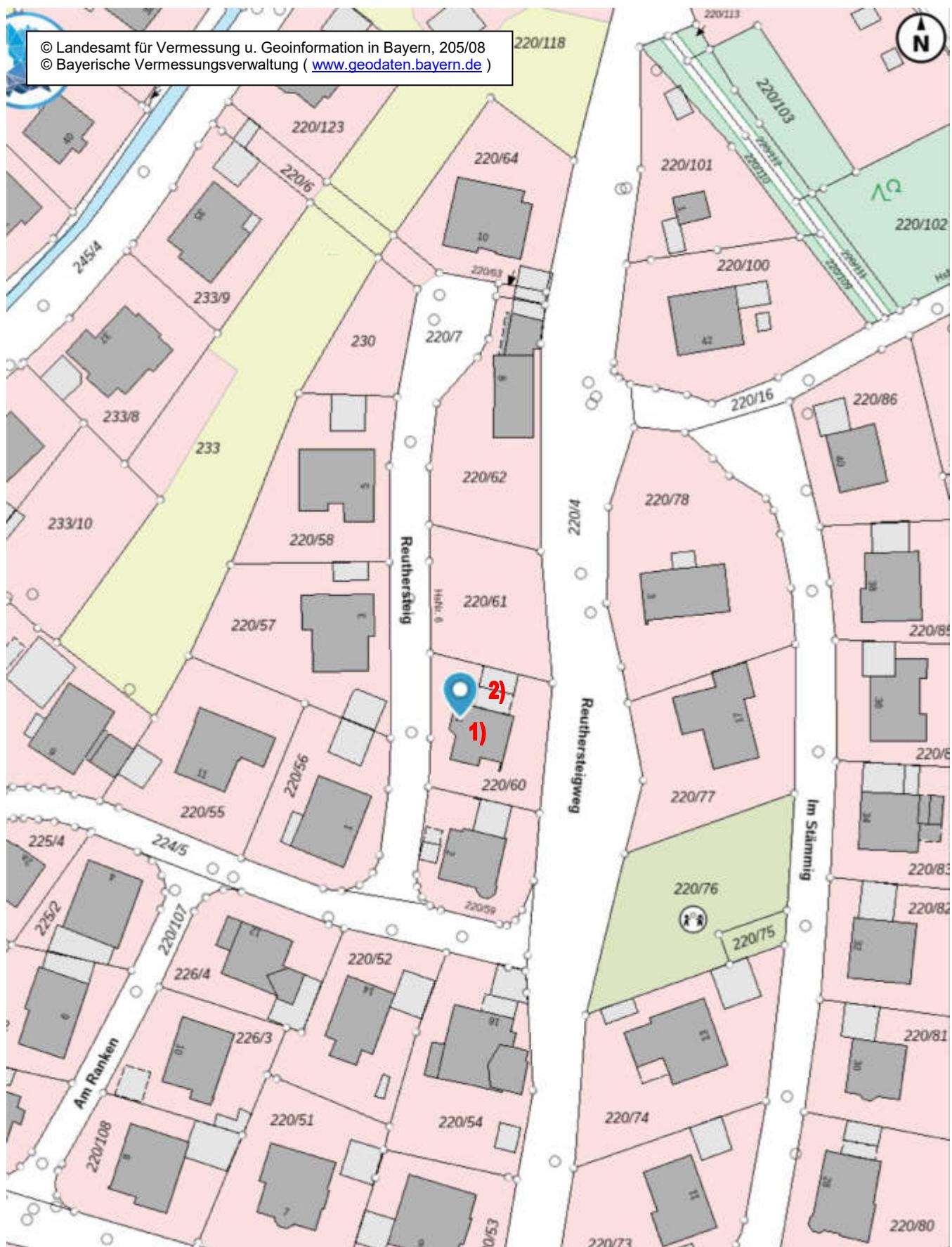
9.6 Luftbild



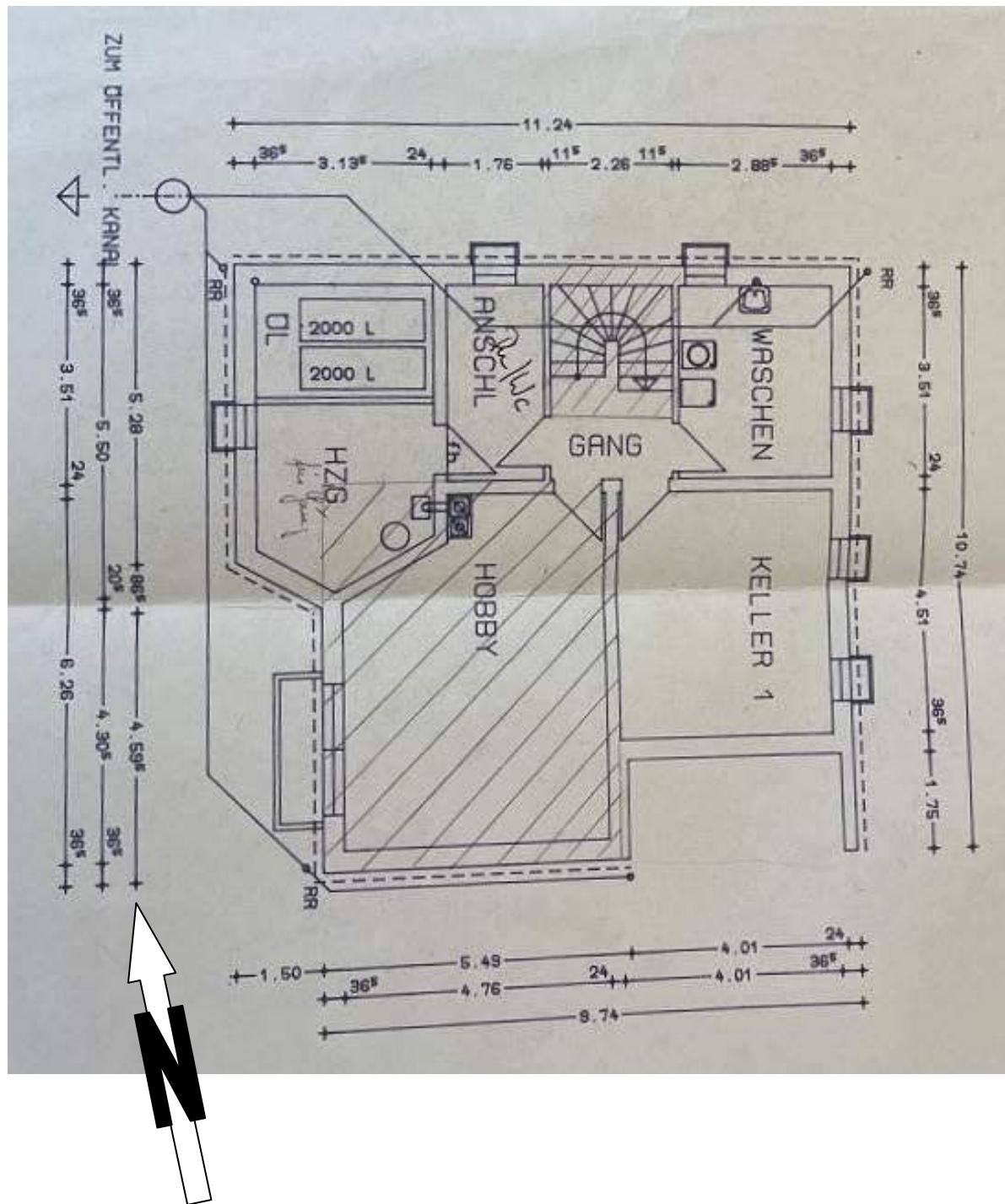
9.7 Ortsplan



9.8 Lageplan (M 1 : 1.000)

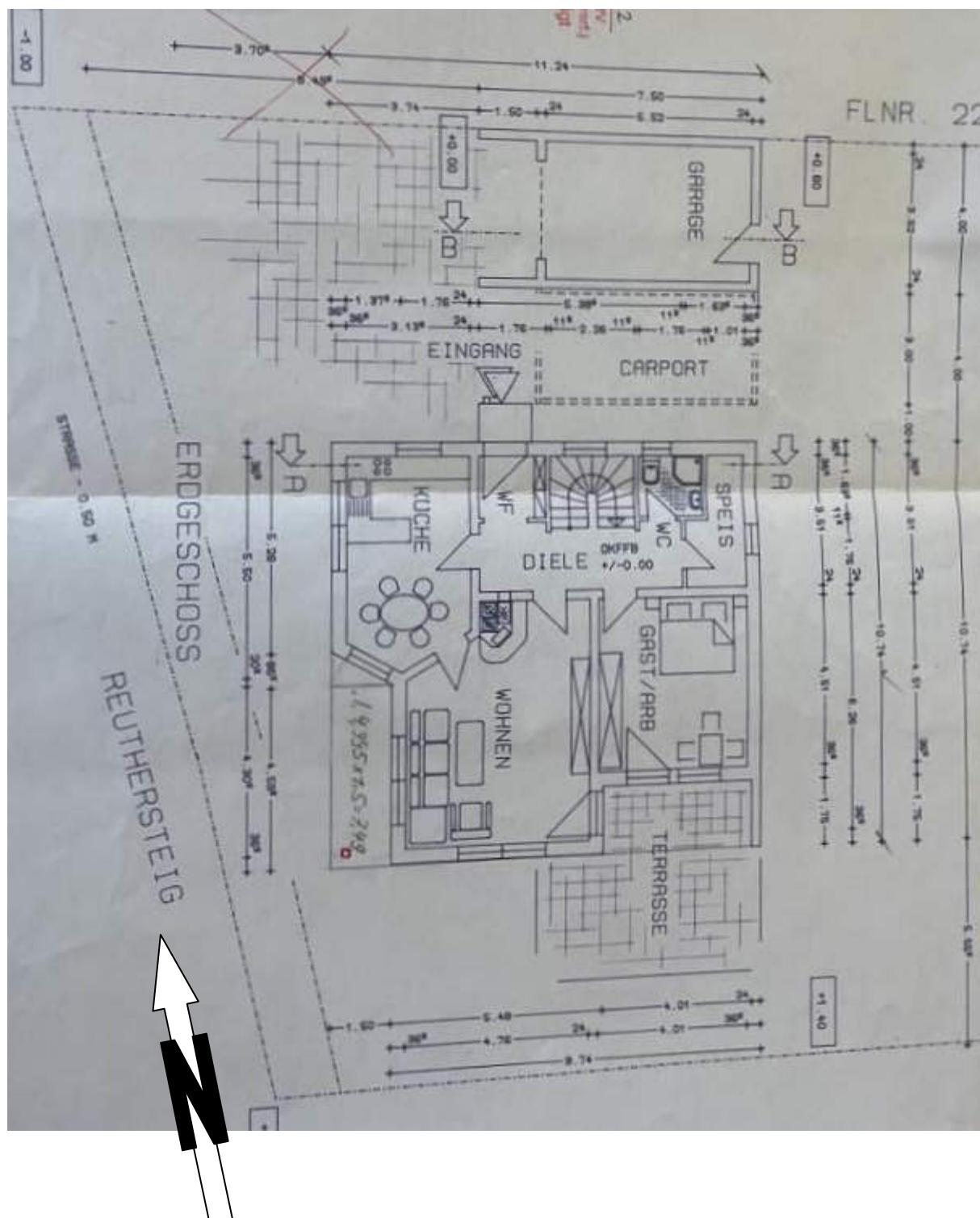


9.9 Eingabepläne (unmaßstäblich): Grundriss Untergeschoss

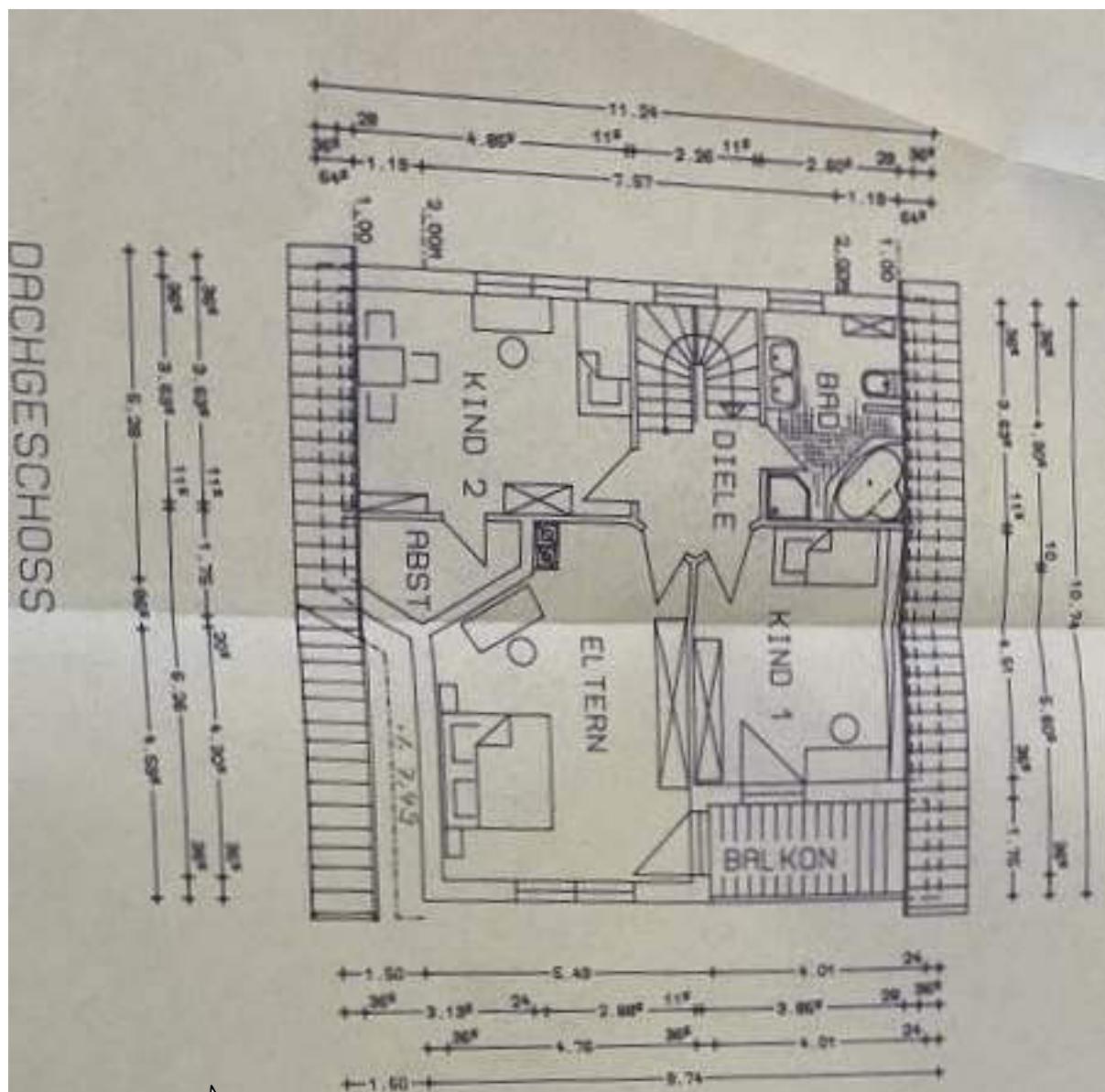


Achtung! Darstellungen stimmen nicht ganz mit der Wirklichkeit überein

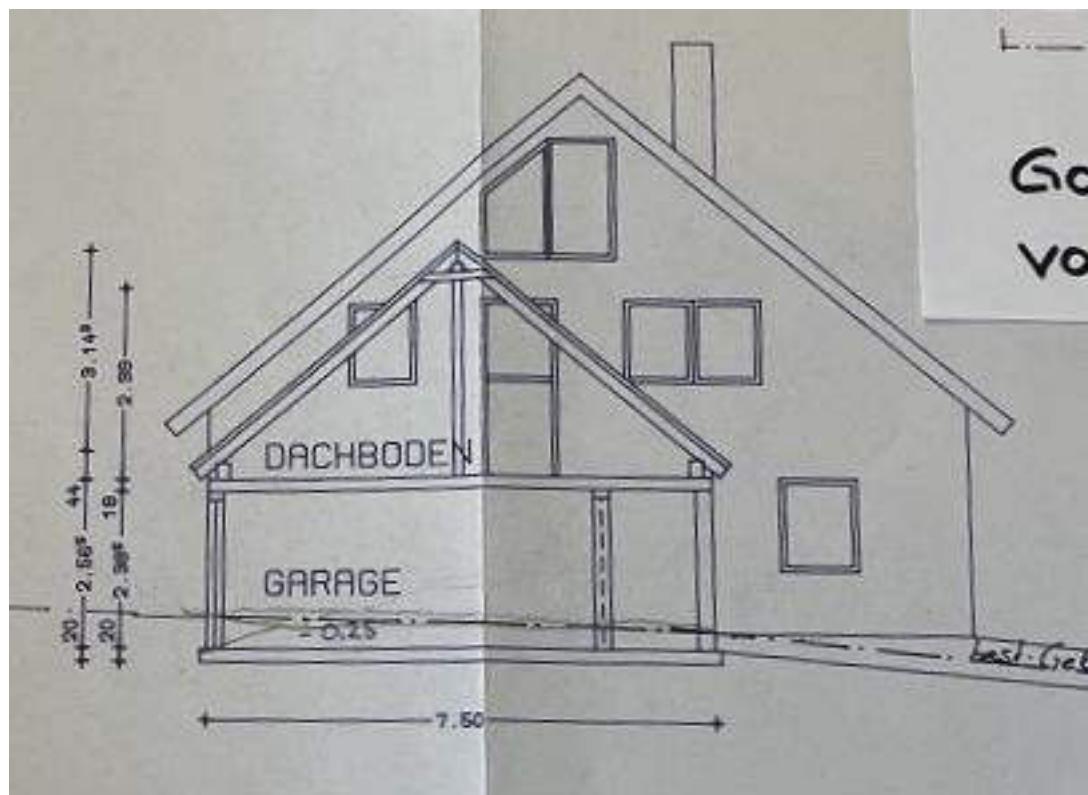
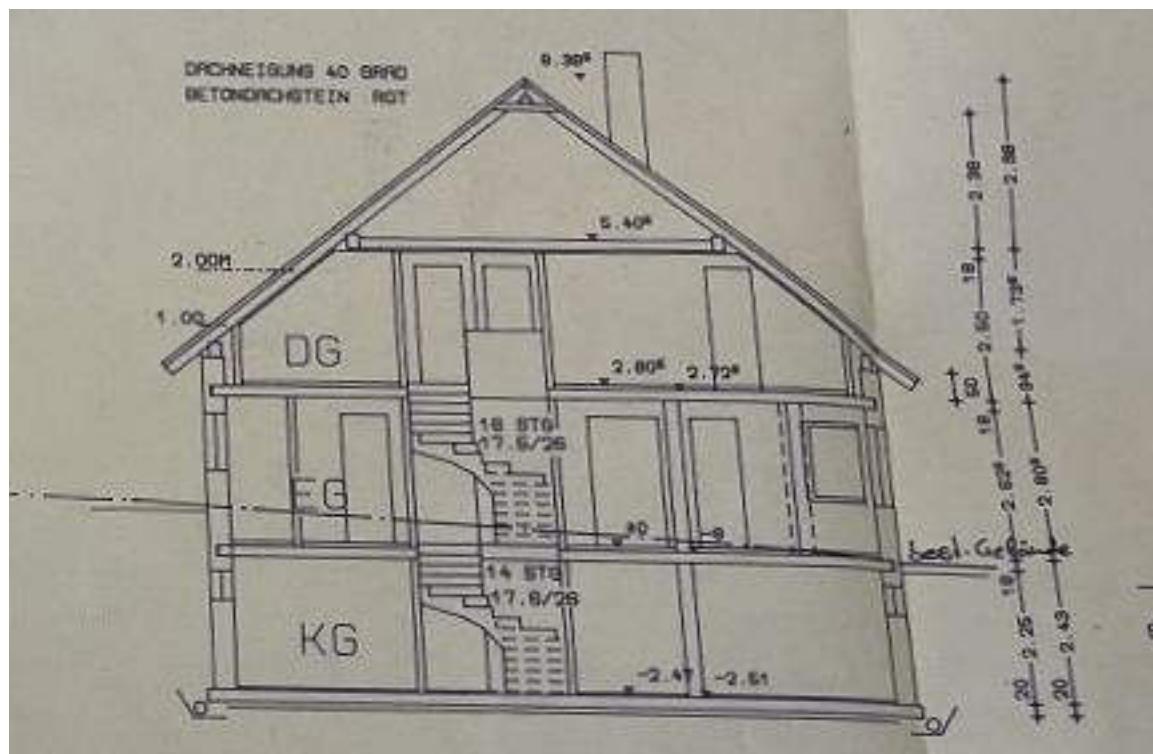
Grundriss Erdgeschoss



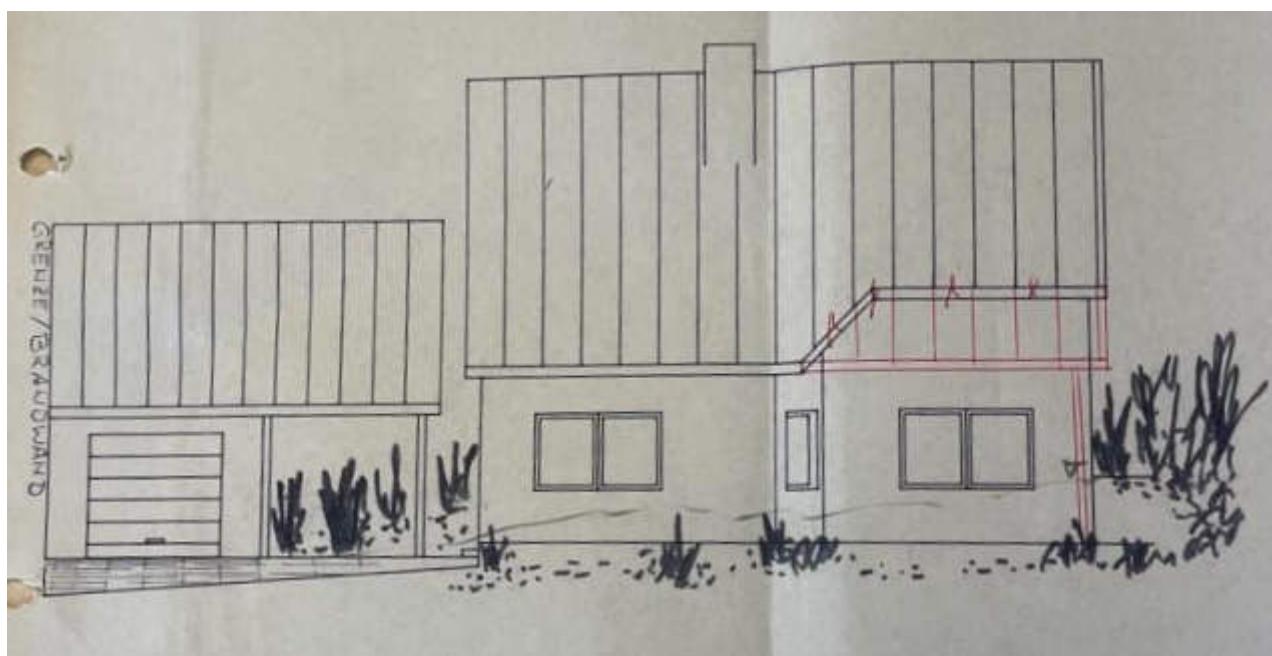
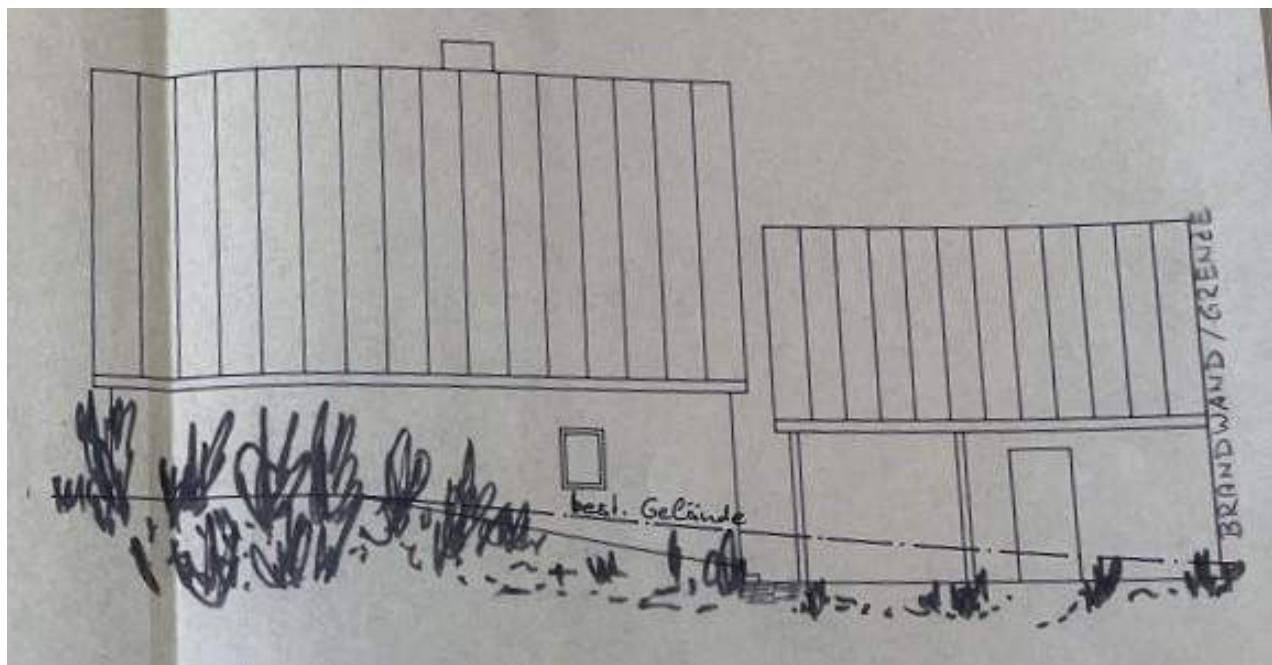
Grundriss Dachgeschoss



Querschnitt Wohnhaus u. Garage/Carport sowie Nordansicht



Ost- u. Westansicht



Südansicht



9.10 Lichtbilder (vom 27.06.2025)







2) Garage/Carport: Nordwestseite (von W)



Blick in Reuthersteig: von Süden nach Norden



9.11 Literaturverzeichnis

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