

Üchtelhausen/Zell, 27.09.2023

Gutachten S 12/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 801 K 1/23

Stichtag/Qualitätsstichtag 19.09.2023 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde 97447 Gerolzhofen

Ortsteil/Straße 1) Fl. Nr. 2153/9 : Schwarzenbergstraße 18
2) Fl. Nr. 2153/10: Schwarzenbergstraße 20

Gebäude/Bebauung 1) Fl. Nr. 2153/9 : Unbebaut (Bauplatz)
2) Fl. Nr. 2153/10: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Grundstückseigentümer Sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 70 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) 35 |
| 2.2 Grundbuchdaten | Seite(n) | 4 – 6 | 7.4.1 Sachwertberechnung | Seite(n) 35 – 36 |
| 2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung | Seite(n) | 6 | | |
| 2.3.1 Standort (Makrolage) | Seite(n) | 6 | | |
| 2.3.2 Standort (Mikrolage) | Seite(n) | 7 – 8 | | |
| 2.3.3 Standort (Umfeld) | Seite(n) | 8 | 7.5 Ertragswert | Seite(n) 36 |
| 2.3.4 Örtliche Infrastruktur | Seite(n) | 8 – 12 | 7.5.1 Vorbemerkungen | Seite(n) 36 |
| 2.3.5 Wirtschaftsstruktur | Seite(n) | 12 – 13 | 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren | Seite(n) 36 – 37 |
| 2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) | Seite(n) | 13 – 14 | 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen | Seite(n) 37 |
| 2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) | Seite(n) | 15 | 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag | Seite(n) 37 |
| 2.3.8 Gestalt u. Form | Seite(n) | 15 – 16 | 7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages | Seite(n) 38 |
| 2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation | Seite(n) | 17 – 18 | 7.5.6 Bewirtschaftungskosten | Seite(n) 38 |
| | | | 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten | Seite(n) 38 – 39 |
| | | | 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes | Seite(n) 39 |
| | | | 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag | Seite(n) 39 – 40 |
| | | | 7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) 40 |
| | | | 7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages | Seite(n) 40 |
| | | | 7.5.12 Rentenbarwertfaktor | Seite(n) 40 |
| | | | 7.5.13 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) 40 |
| | | | 7.6 Ertragswertberechnung | Seite(n) 41 |
| 3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen | | | 8.0 Verkehrswert | |
| 3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten | Seite(n) | 18 – 19 | 8.1 Definition des Verkehrswertes | Seite(n) 41 |
| 3.2 Entwicklungszustand | Seite(n) | 19 | 8.2 Zusammenstellung der Berechnungen | Seite(n) 41 – 42 |
| 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung | Seite(n) | 19 – 20 | 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) 42 |
| | | | 8.4 Marktanpassung | Seite(n) 42 |
| | | | 8.5 Ergebnis (Verkehrswert) | Seite(n) 42 |
| 4.0 Gebäudebeschreibung | | | 9.0 Anlagen | |
| 4.1 Allgemeine Angaben | Seite(n) | 20 – 22 | 9.1 Berechnung der Wohnfläche | Seite(n) 43 |
| 4.2 Flächen u. Massen | Seite(n) | 22 – 23 | 9.2 Berechnung der Nutzfläche | Seite(n) 44 |
| | | | 9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) 45 |
| | | | 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes | Seite(n) 46 |
| 5.0 Baubeschreibung | | | 9.5 Straßenkarte | Seite(n) 47 |
| 5.1 Bauweise | Seite(n) | 23 | 9.6 Luftbild | Seite(n) 48 |
| 5.2 Baujahre | Seite(n) | 23 | 9.7 Ortsplan | Seite(n) 49 |
| 5.3 Bautechnische Beschreibung | Seite(n) | 23 | 9.8 Lageplan (M 1 : 1000) | Seite(n) 50 |
| 5.4 Bauausführung u. Ausstattung | Seite(n) | 23 – 26 | 9.9 Eingabepläne M 1 : 200 | Seite(n) 51 – 56 |
| | | | 9.10 Bebauungsplan | Seite(n) 57 – 65 |
| | | | 9.11 Lichtbilder: 8 Stück (vom 19.09.2023) | Seite(n) 66 – 69 |
| | | | 9.12 Literaturverzeichnis | Seite(n) 70 |
| 6.0 Bautechnische Bewertung | | | | |
| 6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt | Seite(n) | 26 – 27 | | |
| 6.2 Zusammenfassung | Seite(n) | 27 | | |
| 7.0 Wertermittlung | | | | |
| 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) | 28 | | |
| 7.1.1 Vorüberlegungen | Seite(n) | 28 | | |
| 7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichsverfahrens | Seite(n) | 28 | | |
| 7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens | Seite(n) | 28 | | |
| 7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens | Seite(n) | 28 | | |
| 7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens | Seite(n) | 29 | | |
| 7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl | Seite(n) | 29 | | |
| 7.2 Bodenwertermittlung | Seite(n) | 29 | | |
| 7.2.1 Grundlage | Seite(n) | 29 | | |
| 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes | Seite(n) | 29 – 30 | | |
| 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung | Seite(n) | 30 | | |
| 7.2.4 Ergebnis Bodenwert | Seite(n) | 30 – 31 | | |
| 7.3 Sachwert | Seite(n) | 31 | | |
| 7.3.1 Vorbemerkungen | Seite(n) | 31 | | |
| 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) | 31 | | |
| 7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 | Seite(n) | 31 | | |
| 7.3.4 Baunebenkosten | Seite(n) | 31 | | |
| 7.3.5 Korrekturfaktoren | Seite(n) | 31 – 32 | | |
| 7.3.6 Baupreisindizes | Seite(n) | 32 | | |
| 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) | 32 | | |
| 7.3.8 Wertminderung wegen Alters | Seite(n) | 32 – 33 | | |
| 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) | 33 | | |
| 7.3.10 Außenanlagen | Seite(n) | 33 – 34 | | |
| 7.3.11 Besondere Bauteile | Seite(n) | 34 | | |
| 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen | Seite(n) | 34 | | |
| 7.3.13 Mehrwertsteuer | Seite(n) | 34 – 35 | | |

Zusammenfassung

| | |
|--|---|
| Bezeichnung des Objektes | 1) Fl. Nr. 2153/9, Schwarzenbergstraße 18 2) Fl. Nr. 2153/10, Schwarzenbergstraße 20 |
| Gemarkung | 97447 Gerolzhofen |
| Bewertungsgegenstand | 1) Fl. Nr. 2153/9 : unbebaut (Bauplatz) 2) Fl. Nr. 2153/10: Einfamilienhaus mit PKW-Garage |
| Ergebnis der Wertermittlung | Sh. Seite 42 |
| Verkehrswert | 1) Fl. Nr. 2153/9 : 88.000.- € 2) Fl. Nr. 2153/10: 627.000.- € |
| Mieter/Pächter | Keine (vermutlich Eigennutz durch Grundstückseigentümerin) |
| Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG | ----- |
| Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG | Keines feststellbar |
| Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB | Keine feststellbar |
| Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO | ----- |
| Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB | ----- |

Ansprechpartner

| | | |
|---|----------------|-------------------|
| Stadtverwaltung Gerolzhofen (Stadtbauamt) | F. Bürkner | Tel: 09382 60742 |
| Landratsamt SW (Zentrale) | | Tel: 09721 550 |
| Landratsamt Hassfurt (Gutachterausschuss) | H. Schäfer | Tel: 09521 27311 |
| Landratsamt SW (Altlastenkataster) | H. Nietzschner | Tel: 09721 55560 |
| Vermessungsamt Schweinfurt | | Tel: 09721 209380 |
| Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt) | | Tel: 09721 542426 |
| Amtsgericht Schweinfurt (Vollstreckungsgericht) | | Tel: 09721 5420 |

Hilfreiche Links

www.gerolzhofen.de
www.meinestadt.de/gerolzhofen
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de
www.schweinfurt-land.com

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Schweinfurt
-Abt. für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt
(Abteilung für Immobilienvollstreckung), mit Schreiben
vom 04.07.2023 unter dem Geschäftszeichen 801 K
1/23 erteilt

- *Auftragsinhalt* Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen Flur-
stücke 2153/9 (unbebautes Grundstück) und 2153/10
(bebaut mit Einfamilienwohnhaus mit Garage) in der
Schwarzenbergstraße 18 und 20 der Gemarkung 97447
Gerolzhofen

- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert
des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden

- *Wertermittlungsstichtag* **19.09.2023 (Datum der Ortsbegehung)**

- *Ortsbesichtigung/
Teilnehmer* Die Bewertungsobjekte wurden am Dienstag, 19. Sep-
tember 2023 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr
besichtigt

Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom
02.09.2023 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungs-
termin informiert. Die Grundstückseigentümerin teilte mit
Mail vom 17.09.2023 jedoch mit, dass sie diesen Termin
nicht wahrnehmen kann. Die Grundstückseigentümerin
wollte sich telefonisch melden um einen neuen Be-
sichtigungstermin zu vereinbaren. Dies erfolgte jedoch
bis zum heutigen Tage nicht

Eine Innenbesichtigung des Anwesens wurde demnach
nicht ermöglicht

Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von
außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf
dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen
Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u.
dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht
möglich

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.00 Uhr

- *Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche) Unter-
lagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-
schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 27.02.2023
 - Grundbuchauszug (Gerolzhofen, Blattstelle 4870), amtlicher Ausdruck vom 13.02.2023 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau eines Wohnhauses) des Architekturbüros Eugen Weimann, Gerolzhofen, von 28.04.1995 aus dem Besitz der Stadt Gerolzhofen
 - Flächennutzungsplan der Stadt Gerolzhofen in der Erstfassung vom 29.11.1977 aus dem Besitz der Stadt Gerolzhofen
 - Bebauungsplan zwischen Wiebelsberger Straße und Schallfelder Straße in der Erstfassung vom 13.03.1992
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2022)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
 - Stadtverwaltung Gerolzhofen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97447 Gerolzhofen |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | |
| 1) Fl. Nr. 2153/9 | Schwarzenbergstraße 18 |
| 2) Fl. Nr. 2153/10 | Schwarzenbergstraße 20 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Schweinfurt |

- Grundbuch von Gerolzhofen
- Blattstelle 4 870

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nrn. der Grundstücke 2 u. 3
- Flurstücks- Nr.
 - 1) Fl. Nr. 2153/9 2153/9
 - 2) Fl. Nr. 2153/10 2153/10
- Wirtschaftsart u. Lage
 - 1) Fl. Nr. 2153/9 Schwarzenbergstraße 18, Gebäude- u. Freifläche
 - 2) Fl. Nr. 2153/10 Schwarzenbergstraße 20, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße
 - 1) Fl. Nr. 2153/9 625 m²
 - 2) Fl. Nr. 2153/10 646 m²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung 3
- Eigentümer sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis 2 (= Fl. Nr. 2153/9) u. 3 (= Fl. Nr. 2153/10)
- Grundlage der Eintragung
 - 2 Auflassung vom 04.05.1995; eingetragen am 29.06.1995
 - 3 Auflassung vom 23.02.1995; eingetragen am 11.07.1995

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

- Lfd. Nr. der Eintragung 2
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis 2 (= Fl. Nr. 2153/9) u. 3 (= Fl. Nr. 2153/10)
- Lasten u. Beschränkungen Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Schweinfurt - Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 1/23); eingetragen am 13.01.2023

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

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

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Gerolzhofen ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen

Die Stadt liegt am nordwestlichen Rand des Steigerwaldes im Naturraum des Steigerwaldvorlandes etwa 21 Kilometer südöstlich von Schweinfurt

Die ehemalige Kreisstadt ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt auf einer Letten-Keuperschwelle zwischen Main und Steigerwald und besteht aus den beiden Stadtteilen Gerolzhofen und Rügshofen

Nächstgelegene größere Städte sind neben der bereits erwähnten Industriestadt Schweinfurt mit ca. 54.000 Einwohnern auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 46 km Entfernung), sowie die Universitätsstadt Würzburg (ca. 127.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 36 km Entfernung)

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Stadtverwaltung Gerolzhofen, beträgt die Einwohnerzahl (inklusive des Stadtteils Rügshofen) rd. 6.860 (Stand 31.12.2022)

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Stadtverwaltung Gerolzhofen beträgt die gesamte Fläche des Stadtgebietes ca. 18,39 km²

- Einwohnerdichte

Ca. 373 Einwohner je Quadratkilometer

- Höhenlage ü. NN.

Stadt Gerolzhofen ca. 244 m ü. NN. im Mittel (katholische Kirche), Höhenlage der Bewertungsgrundstücke zwischen 261 u. 262 m ü. NN.

- Bundesland

Freistaat Bayern

- Regierungsbezirk

Unterfranken

- Landeshauptstadt

München (ca. 1.512.000 Einwohner, ca. 252 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich am südlichen Ortsrand von Gerolzhofen, im Neubaugebiet „Zwischen Wiebelsberger Straße und Schallfelder Straße“, zwischen Berliner Straße und Schwarzenbergstraße, ca. 150 m südwestlich der Wiebelsberger Straße (= Staatsstraße 2272), ca. 75 m östlich der Schallfelder Straße (= Kreisstraße SW 45), ca. 300 m westlich der Bundesstraße 286
- *Wohnlage*

Insgesamt angenehme durchaus bevorzugte Wohnlage von Gerolzhofen. Lage zwischen Verkehrsberuhigtem Bereich (Schwarzenbergstraße) und Wohn-Sammelstraße (Berliner Straße)

Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Gerolzhofen (z.B. das Gebiet um den Marktplatz) beträgt rd. 1.300 m
- *Geschäftslage*

Keine klassifizierte Geschäftslage, bzw. Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. wesentlich störende gewerbliche Nutzung nicht möglich (Büro, Praxis o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar)
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Die Stadt Gerolzhofen hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 286 (in ca. 300 m Entfernung). Die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 6 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 20 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schonungen) ist in ca. 20 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Wiesentheid ist in ca. 16 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 29 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Werneck) ist in ca. 35 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 21 km entfernten Haßfurt

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

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 162 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 85 km Entfernung), in Erfurt (ca. 163 km Entfernung) in Stuttgart (ca. 195 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 163 km Entfernung) zu finden
- *Bahnhöfe*

Die durch Gerolzhofen führende Bahntrasse bedient heute ausschließlich den Güterverkehr

D.h. nächstgelegene Bahnhöfe für den Personenverkehr befinden sich in Schweinfurt (ca. 21 km Entfernung), in Hassfurt (ebenfalls ca. 21 km Entfernung) sowie in Kitzingen (ca. 28 km Entfernung)

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 36 km Entfernung

- Omnibusverbindungen

Die Stadt Gerolzhofen ist durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) gut erschlossen

Insgesamt stehen in Gerolzhofen vier Zusteigemöglichkeiten zu den Linien 9306 (Gerolzhofen- Traustadt - Donnersdorf - Untereuerheim - Schweinfurt), 9307 (Untersteinbach-Gerolzhofen-Schweinfurt), 9308 (Gernach-Volkach-Unterspiesheim-Gerolzhofen), 8150 (Gerolzhofen-Kitzingen) sowie 8160 (Schweinfurt-Gerolzhofen-Oberschwarzach) zur Verfügung

Die nächstgelegenen Haltestellen auf den vor genannten Linien sind die Haltestellen „Herrmann-Löns-Straße“ (ca. 700 m Entfernung) und „Berliner Straße“ (ca. 800 m Entfernung)

Die probeweise eingeführten vier Stadtbuslinien („Zwickel“, „Rügshofen“, „Wohnstift Steigerwald“ u. „Weiße Marter“) wurden zwischenzeitlich wieder eingestellt (wegen zu geringer Fahrgastzahlen)

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

In unmittelbarer Umgebung ausschließlich Wohnhausbebauung, weiter südwestlich Geschäftsgebäude (Schreinerei/Einrichtungshaus, Kinderarzt, Logopäde, Ergotherapeut usw.)

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar (lediglich Berliner Straße mit leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen)

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

In der Stadt Gerolzhofen sind insgesamt zwei Kindergärten unter kirchlicher Trägerschaft verfügbar (katholischer St. Martin- u. St. Regiswind Kindergarten)

Neben den Regelkindern im Alter von drei bis sechs Jahren, werden in den Kindergärten von Gerolzhofen auch Kleinkinder ab 11 Monaten sowie Schulkinder von der ersten bis zur vierten Grundschulklasse betreut

Alternativ können Eltern ihre Kinder in dem seit 2006 bestehenden Waldkindergarten (zwischen Gerolzhofen u. Wiebelsberg) betreuen lassen. Hier werden ausschließlich Kinder zwischen drei u. sechs Jahren aufgenommen. Der Waldkindergarten verfügt zudem über lediglich 21 Betreuungsplätze

- Schulische Einrichtungen

Neben einer Grundschule mit den Grundschulklassen eins bis vier (Verbandschule mit Schulort Gerolzhofen u. drei weiteren Schulhäusern im Umland von Gerolzhofen), verfügt die Stadt Gerolzhofen auch über eine Haupt- und Mittelschule (Graben-Grundschule)

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

Die Mittelschule Gerolzhofen kann zudem auch als Ganztageschule besucht werden

Ein weiteres schulisches Angebot bietet die Stadt Gerolzhofen durch die Julius-Kardinal-Döpfner-Schule (im Mittelpunkt stehen Kinder mit individuellem sonderpädagogischen Förderbedarf, vor allem im Bereich der Sprache)

- Weiterführende Schulen

Neben den bereits erwähnten Schulhäusern verfügt Gerolzhofen auch über eine staatliche Realschule mit verschiedenen Schwerpunkten (mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Bereich, wirtschaftlicher-kaufmännischer Bereich, fremdsprachlicher Bereich mit dem Wahlfach Französisch sowie sozialwissenschaftlicher Bereich) sowie ein Gymnasium. Das Gymnasium in Gerolzhofen ist Außenstelle des Franken-Landschulheims Gaibach und somit Teil der Internatschulen im Zweckverband bayerischer Landschulheime (die Schüler können unter einem sprachlichen, einem wirtschaftswissenschaftlichen und einem naturwissenschaftlich-/technischen Zweig wählen)

Weitere weiterführende Schulen sind zudem im ca. 21 km entfernten Schweinfurt gegeben. Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzl-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard- Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik),

sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

Die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 36 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und Angewandte Informatik ist im ca. 46 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe (praktisch aller gängigen Warengruppen) sind am Ort verfügbar (mit rd. 380 Gewerbebetrieben u. Dienstleistern auf ca. 25.0000 m² Verkaufsfläche reicht das Angebot von einer breiten Palette an Lebensmitteln und sämtlichen Produkten für den Alltag von Biowaren und Direktvermarktern bis hin zu Sportartikeln, Bekleidungsgeschäften, Baumärkten, Wohnungseinrichtungen, Maschinen und Autos)

Gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen beispielsweise im Gewerbegebiet an der Frankenwinheimer Straße bzw. im Gewerbegebiet „West“ (z.B. Edeka, Netto-Markendicount) sowie in den Gewerbegebieten östlich und westlich der Bundesstraße 286 bzw. den Gewerbegebieten „Nord“, „Spielsse“, „Alitzheimer Straße-Süd“ (z.B. Jysk, TEDi, Logo-Getränkehandel, dm-Drogeriemarkt, Rossmann, Fundgrube, Norma, REWE, ALDI Süd usw.)

Ebenso sind im näheren bzw. weiteren Umfeld alle gängigen Dienstleister vorhanden (Frisöre, verschiedene Handwerksbetriebe, Tankstelle, Fahrschule usw.) vorhanden

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Stadt Gerolzhofen bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Betätigung bzw. der aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Erlebnis-, Freizeit- u. Freibad „Geomaris“, Saunagarten, Kino, Kegelbahn, Outdoor-Cartbahn, zwei Fitnessclubs, Modellflugplatz, Hundepplatz, zwei Wohnmobilstellplätze, verschiedene Museen, Heilkräutergarten Nützelbach-aue usw.)

Ebenso durchziehen die verschiedensten Wander- u. Radwanderwege das nähere Umfeld

Ein gutes kulturelles Angebot (z.B. durch das Stadtmuseum, das Museum in der Johanniskapelle u. die historische Altstadt mit dem Marktplatz-Ensemble usw.) u. ein internationales gastronomisches Angebot runden das Gesamtbild ab

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Gerolzhofen gelten die katholische Stadtpfarrkirche die zwischen 1436 u. 1479 erbaut wurde (sog. Steigerwalddom), die ehemalige Friedhofskapelle von 1497 (heute Museum), das alte Rathaus von 1475, die Stadtbefestigung mit doppeltem Mauerring, das ehemalige Oberamtshaus von 1580, das Bürgerspital mit Spitalkirche St. Vitus von 1402 u.v.m.

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in Gerolzhofen kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden. Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche, aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art)

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Stadt Gerolzhofen liegt innerhalb des Naturparks Steigerwald bzw. an dessen westlichen Rand

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

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

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in Gerolzhofen kann -gemessen an der Ortsgröße- als überdurchschnittlich gut bezeichnet werden

Neben zahlreichen Allgemeinmedizinerinnen bzw. praktischen Ärzten, sechs Zahnärzten usw., sind hier auch alle gängigen Fachärzte (z.B. für Augen- und Frauenheilkunde, Geburtshilfe, Kinder- u. Jugendmedizin, Orthopädie u. Psychologie) ansässig

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

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in den vier örtlichen Apotheken erworben werden

Neben der Geomedklinik (Fachrichtung Chirurgie, HNO, innere Medizin sowie Schmerz) ist in Gerolzhofen auch ein Krankenhaus für traditionelle Chinesische Medizin und biologische Naturheilverfahren ansässig (Klinik am Steigerwald bzw. TCM-Klinik)

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Gerolzhofen ist mit rd. 5.000 Katholiken überwiegend kath. geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Die zweitgrößte Glaubensgemeinschaft in Gerolzhofen stellen die Protestanten mit rd. 1.500 Gemeindegliedern dar

Am Ort sind sowohl zwei katholische Kirchen („Stadtpfarrkirche“ sowie „Spitalkirche“) als auch eine evangelische Kirche („Erlöserkirche“) vorhanden. Ebenso befindet sich im Gewerbegebiet „Nord“ ein Königreichssaal der Zeugen Jehovas

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Gebetshaus der Neupostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebentags-Adventisten usw.) sind beispielsweise im Stadtgebiet des ca. 21 km entfernten Schweinfurt vorhanden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Gerolzhofen bzw. der des Landkreises Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,90 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,30 %). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,80 % eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch mit bestimmten Sonderkulturen (z.B. Wein, Spargel usw.) vertreten

In der Stadt Gerolzhofen dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe, Dienstleistungsunternehmen, der Einzelhandel sowie das Gastronomiegewerbe mit rd. 13.700 Gästeübernachtungen jährlich

Ein positiver Pendlersaldo von 503 bei 2.984 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt Gerolzhofen auf (ca. 3.487 zivile Arbeitsplätze im Stadtgebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt liegt im Berichtsmonat August bei rd. 2,60 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,50 %

- Steuerhebesätze

| | |
|------------------|-------|
| a) Grundsteuer A | 345 % |
| b) Grundsteuer B | 345 % |
| c) Gewerbesteuer | 335 % |

- *Zentralitätsstufe* Die Stadt Gerolzhofen fungiert als Mittelzentrum (Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen)
- *Gebietskategorie* ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)
- *Kaufkraftkennziffer* Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt beträgt **99,20**

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 Schweinfurt verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 99,20 % 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 Schweinfurt beträgt **68,00**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 32,00 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
- *Zentralitätskennziffer* Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen

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

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen

Für den Landkreis Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **68,54**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart* Schwarzenbergstraße = verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße), Berliner Straße = Sammel- bzw. Wohnsammelstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten* Die Bewertungsgrundstücke in der Schwarzenbergstraße sind über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlose erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)
Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes Schrittgeschwindigkeit (Schwarzenbergstraße) bzw. 50 km/h (Berliner Straße)
- *Straßenausbau* Die Straßen im Bereich der Bewertungsgrundstücke sind voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut (insbesondere die Schwarzenbergstraße)
In der Schwarzenbergstraße sind keine separaten Gehwege vorhanden, in der Berliner Straße sind beiderseitig der Fahrbahn baulich getrennte Gehwege installiert (Befestigung in der Schwarzenbergstraße rotes und graues Beton-V-Pflaster, Befestigung in der Berliner Straße Bitumen-Schwarzdecke)
Straßenlaternen sind sowohl in der Schwarzenbergstraße als auch in der Berliner Straße in regelmäßigen Abständen installiert
Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich der Bewertungsgrundstücke (Schwarzenbergstraße) ca. 7,50 m bzw. im Bereich der Berliner Straße ca. 11,00 m (inklusive Gehwege, Stellplätze usw.)
- *Öffentliche Stellflächen* Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als gut eingestuft werden
Insbesondere in der Berliner Straße sind zahlreiche Stellflächen entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden. In der Schwarzenbergstraße ist das Parken nur in gekennzeichneten Flächen möglich zw. zulässig
Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering (Berliner Straße) bzw. als rel. hoch (Schwarzenbergstraße) eingestuft werden
Die in der Schwarzenbergstraße und in der Berliner Straße vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
- Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Gas
 - Wasser
 - Telefon
 - Breitbandkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause 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. Entsorgungsleitungen | - Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Gas (vermutlich) - Wasser - Telefon | } nur 2) Flurstück 2153/10 |
|---|--|-------------------------------|

2.3.8 Gestalt u. Form

| | |
|--------------------------|--|
| - Grundstücksgestalt | |
| 1) Fl. Nr. 2153/9 | Annähernd rechteckig (sh. Katasterplan in der Anlage) |
| 2) Fl. Nr. 2153/10 | Vieleck bzw. Rechteck mit abgerundeten Ecken im Nordosten und Südosten (sh. Katasterplan in der Anlage) |
| - Straßenfrontlänge | |
| 1) Fl. Nr. 2153/9 | Die Straßenfrontlänge zur Schwarzenbergstraße und zur Berliner Straße beträgt rd. 23,00 m |
| 2) Fl. Nr. 2153/10 | Die Straßenfrontlänge zur Schwarzenbergstraße beträgt rd. 52 m bzw. zur Berliner Straße rd. 18,00 m |
| - Grundstücksbreite | |
| 1) Fl. Nr. 2153/9 | Die mittlere Grundstücksbreite (von Osten nach Westen) beträgt ca. 23 m (wie Straßenfrontlänge) |
| 2) Fl. Nr. 2153/10 | Die mittlere Grundstücksbreite (von Osten nach Westen) beträgt ca. 21,50 m |
| - Grundstückstiefe | |
| 1) Fl. Nr. 2153/9 | Die mittlere Grundstückstiefe (von Norden nach Süden) beträgt ca. 27,00 Meter |
| 2) Fl. Nr. 2153/10 | Die mittlere Grundstückstiefe (von Norden nach Süden) beträgt ca. 27,00 Meter |
| - Grundstückstopographie | |
| 1) Fl. Nr. 2153/9 | Annähernd eben bzw. minimal nach Nordwesten fallend |
| 2) Fl. Nr. 2153/10 | Annähernd eben bzw. minimal nach Nordwesten fallend |
| - 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 Nützelbach) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht (Höhenunterschied zum Nützelbach bzw. dem Nützelbachsee zwischen 15 und 16 Meter) 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 außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

- Altlasten

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Schweinfurt wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt, sind die Flurstücke 2153/9 und 2153/10 der Gemarkung Gerolzhofen, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

Tiefergehende Untersuchungen -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 ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt. Die Wertermittlung unterstellt auch hier ungestörte Bodenverhältnisse

- Oberflächenbeschaffenheit

1) Fl. Nr. 2153/9

Soweit ersichtlich sind ca. 11 % des Gesamtgrundstückes mittels wasserundurchlässiger Bodenbefestigung 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) Fl. Nr. 2153/10

Wie vor, Versiegelungsgrad durch Gebäude und Bodenbefestigung jedoch rd. 45 %

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) stellen die Grundstücke Fl. Nr. 2153/9 und 2153/10 der Gemarkung Gerolzhofen kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)
- *Ensembleschutz* Lt. Angabe der Stadt Gerolzhofen tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht
Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Bodendenkmal* Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege, ist der direkte Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht von einem Bodendenkmal tangiert, allerdings ist das Gebiet um die Straße „Ziegelweinberg“ (ca. 50 m südöstlich) von einem Bodendenkmal belastet
Lt. Denkmalliste ist das dortige Bodendenkmal wie folgt beschrieben:
Aktennummer D-6-6128-0053:
Siedlung des Mittelneolithikums
- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren* Lt. Angabe der Stadt Gerolzhofen sind die Bewertungsgrundstücke 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* Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Schwarzenbergstraße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten
Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen
Allerdings wird derzeit die Kläranlage der Stadt Gerolzhofen verbessert. Hierfür werden in der Zukunft Verbesserungsbeiträge erhoben. Über die Höhe dieser Beitragsveranlagung kann derzeit jedoch noch keine Aussage getroffen werden

Im Übrigen kommt für das Bewertungsgrundstück -aus heutiger Sicht- keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Stadt Gerolzhofen in Betracht

Dies gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeitragsatzung

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

1) Fl. Nr. 2153/9

Da vollständig unbebaut, berühren bauordnungsrechtliche Belange das Bewertungsgrundstück derzeit nicht (mögliche Bebauung, sh. Bebauungsplan in der Anlage)

2) Fl. Nr. 2153/10

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, konnte lediglich stichpunktartig überprüft werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

Nach Rücksprache mit der Stadt Gerolzhofen u. nach Einsicht der Bauakte erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlage weitestgehend gewährleistet bzw. entsprechen die Darstellungen in den Eingabeplänen (soweit von außen beurteilbar) großteils den tatsächlichen Verhältnissen

Lediglich die Verglasung im Dachbereich der Westfassade ist abweichend von den Eingabeplänen ausgeführt

Ebenso ist der Dachraum über der Garage mit einer Überkopfverglasung ausgeführt (lt. Eingabeplänen Dachgaube in der Südfassade). Eventuell ist dieser Dachraum zu Wohnzwecken ausgebaut, ohne die erforderliche Abstandsfläche zum Nachbargrundstück einzuhalten?

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

Baubehördliche Beschränkungen, nicht erfüllte Bauauflagen u. dergleichen, sind weder der Stadt Gerolzhofen noch dem Landratsamt Schweinfurt bekannt

- Stand der Bauleitplanung

Die Bewertungsobjekte befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

- Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1

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

- *Bezeichnung des
Bebauungsplanes*

Bebauungsplan zwischen Wiebelsberger Straße und Schallfelder Straße in der Erstfassung vom 13.03.1992 (sh. Abdruck in der Anlage)

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind die Bewertungsgrundstücke in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Flächen nach öffentlich/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, d.h. die Grundstücke sind geordnet u. erschlossen

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Stadt Gerolzhofen bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)

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

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GRZ 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

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

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

- *Weitere Festsetzungen*

Sh. Bebauungsplan in der Anlage

- *Tatsächliche Grundflächenzahl*
2) Fl. Nr. 2153/10

| | | |
|----------------|----------------|----------|
| BGF KG | (sh. Anlage) | = 234,59 |
| Garagenzufahrt | 6,615 x 5,00 | = 33,08 |

zusammen = **267,67**

Berechnung GRZ: $267,67 \text{ m}^2 : 646 \text{ m}^2 = 0,414 \text{ m}^2$

GRZ tatsächlich: ~ 0,41 (**max. zul. 0,40**)

- *Tatsächliche Geschossflächenzahl*
2) Fl. Nr. 2153/10

| | | |
|--------|-------------------|----------|
| BGF EG | (sh. Anlage) | = 228,19 |
| BGF DG | (228,19 x 0,75) | = 171,14 |

zusammen = **399,33**

Berechnung GFZ: $399,33 \text{ m}^2 : 646 \text{ m}^2 = 0,618$

GFZ tatsächlich: ~ 0,62 (**max. zul. 0,80**)

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ ist das Kellergeschoss nicht berücksichtigen, da dieses größtenteils 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

- *Erforderliche Stellplätze*
2) Fl. Nr. 2153/10

Auf dem Grundstück sind derzeit mindestens zwei KFZ-Abstellplätze bei einer abgeschlossenen Wohneinheit realisiert bzw. nachweisbar

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Gerolzhofen sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Vorbemerkung*

Alle nachfolgenden Aussagen beziehen sich -soweit nicht ausdrücklich anders angegeben- auf das bebauete Flurstück 2153/10

- *Gebäudeart u. Nutzung*

Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und ausgebautem Satteldach

- Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen mehrere Flure und Zwischenflure, drei Lager- bzw. Hobbyräume, Fahrradkeller, Waschküche, Installationsraum sowie Heizraum (sh. Grundrisspläne in der Anlage)

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen Windfang mit Zugang zur Garage und zum Wohnhaus, großzügige Diele/Flur, Büro-/Arbeitszimmer, WC, Hauswirtschaftsraum, offener Wohn-/Essbereich sowie Küche mit Speisekammer (sh. Grundrisspläne in der Anlage)

Dachgeschoss

Großzügige Diele/Flur, Elternbereich mit Ankleide und Bad, Galerie mit Zugang zu weiterem Bad/Dusche, Gästezimmer, Kinderzimmer und Spielzimmer (sh. Grundrisspläne in der Anlage)

Spitzboden

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen nicht ausgebaut

- Geschosshöhen

Kellergeschoss : ~ 2,57 m (Wohnhaus)

: ~ 2,59 m (Garage)

Erdgeschoss : ~ 2,82 m (Wohnhaus)

: ~ 2,72 m (Garage)

Dachgeschoss : ~ 2,82 m* (Wohnhaus)

: ~ 3,84 m** (Garage)

Spitzboden : ~ 3,78 m** (Wohnhaus)

*) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis OK Kehlbalken

**) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, 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

Kellergeschoss : ~ 2,37 m (Wohnhaus)

: ~ 2,37 m (Garage)

Erdgeschoss : ~ 2,62 m (Wohnhaus)

: ~ 2,50 m (Garage)

Dachgeschoss : ~ 2,62 m* (Wohnhaus)

: ~ 3,35 m** (Garage)

Spitzboden : ~ 3,30 m** (Wohnhaus)

*) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Kehlbalkendecke

**) ohne Berücksichtigung der Dachschrägen, bis UK Firstzange

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 bei Behörden verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

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

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen bzw. der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Eingabepläne aus dem Besitz der Stadt Gerolzhofen durchgeführt bzw. wurden -soweit plausibel und wertbar- die Berechnungen des Planfertigers herangezogen

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann dennoch keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- *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:

Wohnhaus mit Garage

rd. 691 m² (~ 94 % Wohnhaus + 6 % Garage)

- *Umbauter Raum (UBR)*

Der umbaute Raum ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen

Der umbaute Raum wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen

Weitere Definitionen sh. DIN 277/1950

UBR demnach:

Wohnhaus mit Garage

rd. 1 923 m³

- *Wohnfläche (WFL)*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 bzw. die II BV durch den Planfertiger ermittelt

WFL demnach:

Wohnhaus mit Garage

rd. 275 m²

- *Netto-Grundfläche (NGF)*

Die Netto-Grundfläche unterteilt sich in den Bereich Nutzfläche, Verkehrsfläche u. technische Funktionsfläche, wobei die Nutzfläche zusätzlich in die Bereiche Haupt- u. Nebennutzfläche zu unterteilen ist

Die Netto-Grundfläche wurde durch den Planfertiger in Anlehnung an DIN 277/2005 ermittelt

NGF demnach:

Wohnhaus mit Garage

**rd. 185 m² (Kellergeschoss)
rd. 36 m² (EG Garage)**

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* ca. 1995
- *Sanierung/Modernisierung* ----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 19.09.2023

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- **Fundamente/Gründung** Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohl- bzw. Kellersohlplatte
- **Außenwände** Nicht feststellbar, erdberührte Kelleraußenwände vermutlich Stahlbeton-Massivwände bzw. Schwerbeton-Mauerwerk, sonstige Umfassungswände vermutlich porosiertes HLZ-Mauerwerk
- **Innenwände** Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, ansonsten vermutlich HLZ-Mauerwerk bzw. Gipskarton-Metalständerwände
- **Decken**
Konstruktion Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken, über Dachgeschoss vermutlich Holz-Balkendecke

| | |
|-------------------------|--|
| Aufbau | Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- estrich bzw. schwimmender Anhydritestrich |
| Untersichten | Nicht feststellbar |
| - Dach | |
| Konstruktion | Soweit erkennbar, Nadelholz-Dachstuhl (lt. Eingabe- plänen Sparren- bzw. Kehlbalkendachstuhl) |
| Wärmedämmung | Nicht feststellbar (vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Kehlbalkendecke) |
| Eindeckung | Ton-Ziegel (Biberschwanz-Doppeldeckung), Ver- blechungen verzinktes Stahlblech bzw. Titanzink- blech |
| Rinnen u. Fallrohre | Verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech |
| - Treppen | Nicht feststellbar |
| - Wandbehandlung | |
| außen | Nicht feststellbar, soweit erkennbar mineralische Putzflächen (eventuell auch Polystyrol Wärmedämm- Verbundsystem) mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht |
| innen | Nicht feststellbar |
| - Fenster | Soweit erkennbar, Leichtmetall-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, zudem großflächige Verglasung innerhalb der Westfassade und der west- lichen Dachfläche, sowie Firstverglasung über dem Dachgeschoss der Garage (Ausführung nicht beur- teilbar) |
| - Sonnenschutz | Soweit erkennbar, elektrische Leichtmetall-Jalousien an den senkrecht stehenden Fenstern, großflächige Verglasung sowie Überkopfverglasungen augen- scheinlich ohne außenliegenden Sonnenschutz |
| - Türen | |
| Eingangstüren | Eingangstür EG (soweit erkennbar) Leichtmetall- Füllungstür mit isolierverglastem Leichtmetall-Seiten- teil und Leichtmetall-Oberlicht, Vor Garage lackiertes Leichtmetall- bzw. Stahlblech- Sektionaltor (vermut- lich mit E-Antrieb) |
| Innentüren | Nicht feststellbar |
| - Fußböden | Nicht feststellbar |
| - Heizung | |
| Zentrale | Nicht feststellbar, vermutlich Gas-Zentralheizung (lt. Eingabeplänen Nennwärmeleistung 27 kW) |
| Warmwasserbereitung | Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzen- trale |
| Brennstoffbevorratung | Nicht feststellbar (vermutlich Gasanschluss) |
| Heizkörper | Nicht feststellbar, vermutlich Fußbodenheizung |
| - Installation | |
| Frischwasser | Nicht feststellbar, vermutlich Kupfer (Zustand nicht beurteilbar) |

| | |
|-----------------------------|--|
| Heizleitungen | Nicht feststellbar, vermutlich Kunststoff (Zustand nicht beurteilbar) |
| Abwasser | Nicht feststellbar, Sanitäranschlüsse u. Hauptfallrohre vermutlich Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar), Grundleitungen vermutlich KG-Rohre (Zustand nicht beurteilbar) |
| Gasleitungen | Nicht feststellbar, vermutlich Kupfer bzw. verzinkter Stahl (Zustand nicht beurteilbar) |
| - Sanitär | |
| Kellergeschoss | Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: Waschküche |
| Erdgeschoss | Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: WC (1 WC, 1 Urinal, 3 Waschtische), HW-Raum (Waschmaschinenanschluss), Küche (Spülenanschluss) |
| Dachgeschoss | Elternbad (1 Eckwanne, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch sowie Sauna), Gäste-/Kinderbad (1 Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch) |
| - Elektro | Nicht feststellbar, vermutlich funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend |
| - Zubehör | Keines feststellbar |
| - Besondere Bauteile | - Dreieckige Balkonplatte (auskragende Stahlbeton-Massivplatte ohne Belag und Brüstung) auf Höhe DG Nordseite |
| - Nebengebäude | Soweit erkennbar, offene Überdachung im südlichen Grundstücksbereich (soweit erkennbar, Stahl-/Holzkonstruktion mit darauf befindlicher PV-Anlage) |
| - Wärmeschutz | <p>Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens DIN 4108 – 2. Änderung von 1989 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 3. Heizungsanlagenverordnung von 1989 entsprechend</p> <p>Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar</p> <p>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)</p> <p>Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen)</p> |
| - Schallschutz | Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (vermutlich Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden) |

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

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

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

- Außenanlagen

Garagenvorplatz, Hauszugang sowie Hausumgang Granit-Kleinpflaster, Lichtschachteinfassungen Granit-Rabatten, vor Hauseingang Freitreppe (zwei Steigungen Beton mit Natursteinbelag), rundum idyllisch und kaum einsehbar eingewachsen, ansonsten Rasenflächen (keine weiteren Aussagen möglich)

- Belichtung u. Belüftung

Durchaus günstige Belichtungsverhältnisse bzw. allseitig belichteter Baukörper, derzeit lediglich teilweise Beeinträchtigung durch Aufwuchs auf eigenem Grund

- Architektonische Baugestaltung

Insgesamt angenehmer, aufwändig errichteter Baukörper mit jedoch auch reparaturanfälliger Detailausbildung

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

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

- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden

- Nicht unerhebliche Putzmängel (insbesondere im Sockelbereich und im Anschlussbereich Balkonplatte/Fassade)
- Gesamte Fassade mit nicht unerheblichen Anstrichmängeln (rel. stark veralgt)
- Balkon nicht fertiggestellt (fehlende Brüstung, Belag usw.)
- Großflächige Verglasung Westseite sowie Firstverglasung über Garage (augenscheinlich ohne außenliegenden Sonnenschutz)

- **Tierischer Schädlingsbefall** Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- **Pflanzlicher Schädlingsbefall** Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- **Gesundheitsgefährdende Baustoffe** Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
- **Bauunterhalt** Insgesamt leicht vernachlässigt wirkender Baukörper, seit dem Ursprungsbaujahr vermutlich keine bzw. nur wenige Modernisierungs- und Pflegemaßnahmen ausgeführt, insgesamt jedoch vermutlich hochwertig ausgestattete Immobilie

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

1) Fl. Nr. 2153/9

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein weitestgehend unbebautes Grundstück (Bauplatz). Das Grundstück ist derzeit in Verbindung mit Nachbargrundstück Fl. Nr. 2153/10 (ebenfalls Gegenstand der Bewertung) genutzt. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist das Grundstück z.T. mittels Granit-Kleinpflaster bzw. Beton-Platten befestigt. Im Übrigen ist das Grundstück als Rasen-/Gartenfläche angelegt und umlaufend eingewachsen. Bebauung wie in dem in der Anlage beigefügten Bebauungsplan problemlos möglich bzw. vorstellbar

2) Fl. Nr. 2153/10

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie um eine angegliederte, voll unterkellerte PKW-Doppelgarage mit darüber liegendem Satteldach (eventuell zu Wohnzwecken ausgebaut) im Neubaugebiet zwischen der Wiebelsberger- und Schallfelder Straße bzw. Nähe des südlichen Ortsrades

Da eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand und dem Ausstattungsstandard nicht möglich. Von außen jedoch leicht vernachlässigt, jedoch auch aufwändig errichtet wirkende Anlage. Seit dem Ursprungsbaujahr (ca. 1995) vermutlich jedoch keine durchgreifenden Modernisierungen ausgeführt

Insgesamt angenehme, durchaus bevorzugte Wohnlage zwischen Schwarzenbergstraße und Berliner Straße. Die Entfernung zur Innenstadt von Gerolzhofen beträgt zwischen 1.000 und 1.500 Metern

Wie bereits beschrieben, Flurstück 2153/10 in Verbindung mit dem Flurstück 2153/9 genutzt, Trennung jedoch problemlos möglich, da nicht vereinigt, d.h. Gesamtausgebot zwar sinnvoll, jedoch nicht zwingend erforderlich

Anwesen vermutlich von der Grundstückseigentümerin und deren Familie selbst genutzt

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 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 angegliederter bzw. integrierter Doppelgarage

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- 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 des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2022) nennt für die Gemarkung Gerolzhofen bzw. die Bodenrichtwertnummer 13401002 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 135.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 625 bzw. 646 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein Regelgrundstück mit einer Größe von rd. 700 Quadratmetern

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 625 m² beträgt dieser 1,015 bzw. bei einer Größe von 645 m² beträgt dieser 1,011 (jeweils interpoliert)

Umrechnungskoeffizient bei 625 m² demnach: (1,015 : 1,00) = 1,015

Umrechnungskoeffizient bei 646 m² demnach: (1,011 : 1,00) = 1,011

Bodenwert bei 625 m² demnach: 135.- € x 1,015 = 137,03 €/m²/rd. 137,00 €/m²

Bodenwert bei 646 m² demnach: 135.- € x 1,011 = 136,49 €/m²/rd. 136,00 €/m²

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (für die Gemarkung Gerolzhofen/Bodenrichtwertnummer 13401002) mit 137 bzw. 136.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert 1) Fl. Nr. 2 153/9 (zum 19.09.2023) demnach:

| | | |
|--|---|----------------------------------|
| Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte | : | 137.- €/m ² (ebf.*) |
| x | | x |
| Grundstücksgröße (lt. Grundbuch) | : | 625 m ² |
| = | | = |
| Bodenwert (ebf*) | : | 85 625.- € |
| + | | + |
| Wert der Bodenbefestigung (~ 65 m ² x 40.-) | : | 2 600.- € |
| = | | = |
| Rechnerischer Vergleichswert | : | 88 225.- €/rd. 88 000.- € |

Bodenwert 2) Fl. Nr. 2 153/10 (zum 19.09.2023) demnach:

| | | |
|---|---|----------------------------------|
| Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte | : | 136.- €/m ² (ebf.*) |
| x | | x |
| Grundstücksgröße (lt. Grundbuch) | : | 646 m ² |
| = | | = |
| Bodenwert (ebf*) | : | 87 856.- € |

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

| | |
|--|-------------------------------|
| Vergleichswert 1) Fl. Nr. 2153/9 (zum 19.09.2023) | : 88 000.- € (ebf.*) |
|--|-------------------------------|

Bodenwert 2) Fl. Nr. 2153/10 (zum 19.09.2023)

: 87 856.- € (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 |
|------------|----------------------|------------------------|-----------|
| 2) 2153/10 | -Wohnhaus mit Garage | 691 m ² | 22 u. 45 |

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

| Fl. Nr. | Gebäude | Gebäudetyp | ASD | Normalherstellungskosten €/m ² |
|------------|-----------------------|---|-----------------|---|
| 2) 2153/10 | - Wohnhaus mit Garage | ~ 94 % aus 1.01 ~ 6 % aus 28.1 – 29 (Anh.) | gehob. ----- | 94 % x 743.- = 698.- 6 % x 250.- = 15.- } 713.- |

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 |
|------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|
| 2) 2153/10 | - Wohnhaus mit Garage | 16 % | 16 % |

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

| | | | |
|---|-------------|---------|-------------|
| Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) | 1,05 – 1,10 | gewählt | 1,05 |
| Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 6.900) | 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 (September 2023) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand Mai 2023) ist dort mit 206,90 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 106,90 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $206,90 : 100 = 2,069$

| | |
|--|--------------|
| Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor: | 2,069 |
|--|--------------|

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:

- Wohnhaus mit Garage (Massivbau) : 60 bis 80 Jahre (gewählt 70 Jahre)

**) wegen kaum ausgeführter Pflegearbeiten und reparaturanfälliger Ausführung*

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

- Wohnhaus mit Garage (Massivbau) : 70 Jahre - 28* Jahre = RND: 42 Jahre

**) 1995 als Ursprungsbaujahr angenommen*

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND: | 42 Jahre (bei GND 70 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 Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross´schen“ Abschreibung oftmals hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen, entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell. Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiven Alter dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

| Fl. Nr. | Gebäude | Alter tat. | Alter fikt. | GND tat. | GND fikt. | Divisor linear |
|----------------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 2) 2153/10 | -Wohnhaus m. Garage | 28 | ----- | 70 | ----- | 40 % |

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 augenscheinlich gering bzw. durch den rel. hohen Abschreibungsdivisor bzw. die angewendeten Berechnungsparameter (z.B. der gewählten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) großteils berücksichtigt, lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) halte ich -ohne Anspruch auf Richtigkeit- einen Abschlag von 30.000.- € für erforderlich

| | |
|---|-------------------|
| Baumängel u. Bauschäden demnach: | 30 000.- € |
|---|-------------------|

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Weist das Bewertungsobjekt besonders 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.)

| Bauwerk | Besonderes Bauteil | Zeitwert zum Stichtag (p.g.) |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| - Wohnhaus mit Garage | - Balkonplatte | 250.- |
| | - Überdachung mit PV-Anlage | 15 000.- |
| | - Müllbox | 250.- |
| Zeitwert zusammen | | 15 500.- |

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 scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

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

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zusätzlich 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: 2) Fl. Nr. 2153/10 (Wohnhaus mit Garage)

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31) | m ² | 691 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31) | € | 713.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 492 683.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32) | | 0,97 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 477 903.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (16 % aus 477 903.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 31) | € | 76 464.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten | | € | 554 367.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32) | | 2,069 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag | | € | 1 146 985.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 33) | € | 30 000.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 1 116 985.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (40,00 % aus 1 116 985.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33) | € | 446 794.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 670 191.- |

Das entspricht einem Wert je m³ UBR von: 670 191.- € : 1 923 m³ = 349.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

| | | | |
|--|---|---------|--|
| - Entwässerungseinrichtungen | € | 1 500.- | } entspricht rd. 1,49 % des Gebäude-Sachwertes |
| - Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.) | € | 3 000.- | |
| - Bodenbefestigungen/Terrassen | € | 5 000.- | |
| - Stützwände/Einfassungen | € | ----- | |
| - Einfriedungen/Freitreppen | € | 500.- | |
| - Sonstiges | € | ----- | |
| zusammen | | ↓ | € 10 000.- |

Wert des Zubehörs

€ -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 34 Pkt. 7.3.11

€ 15 500.-

Wert der sonstigen Anlagen

€ -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 31) € 87 856.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- Wohnhaus m. Garage (sh. Seite 35 Pkt. 7.4.1) € 670 191.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. oben) € 10 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 15 500.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen ↓ € 695 691.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € 783 547.-

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag € 784 000.-

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Seite 31 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 2153/10 (zum 19.09.2023):

87 856.- (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen ist vermutlich von der Grundstückseigentümerin sowie deren Familie selbst genutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt

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

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (zwischen 1993 und 1996) und vergleichbarer Wohnungsgröße (über 80 Quadratmeter) und guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 7,00 bis 7,60 €/m² gezahlt

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

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

Quadratmetermiete demnach: 7,30 € + 5 % = ~ 7,70

Für die KFZ-Abstellplätze in der Garage sind pauschal 40.- € je Monat u. Stellplatz erzielbar

Für die Keller- und Gartenflächen sind keine separaten Mieten erzielbar bzw. sind diese mit der kalkulatorischen Erhöhung um 5 % ausreichend berücksichtigt

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche m ² | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| | | je m ² (€) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnräume EG + DG | 275 m ² | 7,70 | 2 117,50 | 25 410,00 |
| Garagenstellplatz 1 | ----- | pauschal | 40,00 | 480,00 |
| Garagenstellplatz 2 | ----- | pauschal | 40,00 | 480,00 |
| Summe (R o h e r t r a g) | | | 2 197,50 | 26 370,00 |
| Rohrertrag gerundet | | | | 26 370,00 |

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 Bezugfertigkeit ein Betrag von 2 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 343,69 € je Eigentumswohnung u. Jahr sowie höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **1,64 %**

Gewählte Verwaltungskosten:

2 % 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 Bezugstfertigkeit von 9 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 13,45 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugstfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre, jedoch nicht mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 101,62 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **13,16 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:

12 % 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. 527.- € 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:

(2 % + 12 % + 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 Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien (Einfamilienhausgrundstücke) innerhalb des eher ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

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

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 32 Pkt. 7.3.7

| | |
|--|-----------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND demnach: | 42 Jahre |
|--|-----------------|

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

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

| | |
|--|--------------|
| Vervielfältiger bei 42 J. RND u. 2,50 % LZ: | 25,82 |
|--|--------------|

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 33 Pkt. 7.3.9

| | |
|---|-----------------|
| Baumängel u. Bauschäden demnach: | 30 000.- |
|---|-----------------|

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: 2) Fl. Nr. 2153/10 (Wohnhaus mit Garage)

| | | | | |
|--|------------------------------|---|---|------------------|
| Mietertrag/Jahresrohertrag | sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 38) | € | | 26 370.- |
| - | | | | |
| Bewirtschaftungskosten (17 % aus 26 370.-) | sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 39) | € | - | 4 483.- |
| = | | | | |
| Jahresreinertrag | sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 39) | € | = | 21 887.- |
| - | | | | |
| Verzinsung des Bodenwertes (2,50 % aus 87 856.-) | sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9 | € | - | 2 196.- |
| = | | | | |
| Barwert des Jahresreinertrages | sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 40) | € | = | 19 691.- |
| x | | | | |
| Rentenbarwertfaktor | sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 40) | | x | 25,82 |
| = | | | | |
| Gebäudeertragswert | | € | = | 508 422.- |
| - | | | | |
| Mängel u. Schäden | sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 40) | € | - | 30 000.- |
| + | | | | |
| Bodenwert | sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 31) | € | + | 87 856.- |
| = | | | | |
| Rechnerischer Ertragswert | | € | = | 566 278.- |
| Ertragswert (gerundet) | | € | | 566 000.- |

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(566 000.- : 275 m²) 2 058.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(566 000.- : 26 370.-) 21,46

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| | |
|--|---------------------|
| Rechnerischer Vergleichswert: 1) Fl. Nr. 2 153/9 (sh. Seite 30) | : 88 000.- € |
|--|---------------------|

| | |
|---|----------------------|
| Rechnerischer Sachwert: 2) Fl. Nr. 2 153/10 (sh. Seite 36) | : 784 000.- € |
|---|----------------------|

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach §§ 42 - 44 der II. Berechnungsverordnung)

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauzustand (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): **Flur-Nr. 2153/10 in Gerolzhofen**

Bauweise: **Wohnhaus-Neubau**

| Bezeichnung der Wohnung | | Grundfläche | Abzugfläche | Ermittelte Grundfläche |
|----------------------------|------------------|--|---|--|
| (Zweck, Lage, Haus-Nr.) | | (nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Baugruben ohne Abzugfläche)) | (nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2) | |
| Erdgeschoss + Dachgeschoss | | Rohbaumaß nach Bauzeichnungen (3 D Bauteile) oder Fertigmaß - letztes Raummaß einseitig. Fenster, offene Wandflächen höher als 0,12 m, Türen und Wandöffnungen mit mindestens 0,9 m ² Raumhöhe oder Treppen ansonst keine Höhe mindestens 2 m benötigt (Türhöhen sind nicht einzurechnen) | Balkonsterrassen, Mauererker, Pfeiler und Stützen über 0,1 m; Treppenhäuser und Treppen über drei Stützungen, Fläche der Raumhöhe unter 1 m höher Höhe 50 v.H. der Fläche von Raumhöhe mit mindestens 1 m bis 2 m höher Höhe; 50 v.H. der Grundfläche für Wintergärten, Schutzvorkehrungen u.ä.; 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckelte Freibäder | Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche |
| Nr. | Raumbezeichnung | m x m = m ² | m x m = m ² | m ² |
| | BG | | | |
| 1 | Büro | 4,01 x 4,01 | | 16,08 |
| 2 | WC | 2,135 x 3,01 | | 6,39 |
| 3 | Hauswirtschaft | 2,885 x 0,625 + 3,01 x 4,26 | | 14,63 |
| 4 | Diele | 4,00 x 2,51 + 8,26 x 1,635 + 1,125 x 3,51 = ,/. 0,38 x 0,81 | | 27,19 |
| 5 | Speise | 1,135 x 3,01 | | 3,42 |
| 6 | Küche | 3,135 x 3,01 | | 9,44 |
| 7 | Essen | 5,125 x 3,76 | | 19,27 |
| 8 | Wohnen | 4,76 x 3,51 + 4,76 x 5,5 ,/. 0,25 x 1,115 | | 42,61 |
| 9 | Windfang | 3,25 x 2,01 | | 6,53 |
| 10 | DG Abstellraum 1 | 6,01 x (2,89 + 1,56 + 1,56 x 0,5) | | 26,74 |
| 11 | DG Abstellraum 2 | 2,579 x (1,46 + 1,56 x 0,5) | | 5,78 |
| 12 | DG Flur | 8,88 x 1,135 + 0,90 x 2,26 | | 12,11 |
| 13 | DG Eltern | 3,566 x 4,26 ,/. (2,80 x 0,81 x 0,5) | | 14,06 |
| 14 | DG Ankleide | 2,566 x 4,26 | | 10,93 |
| 15 | DG Bad | 4,385 x (2,20 + 0,81 x 0,5) | | 11,43 |

Im Gebäude sind insgesamt: 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist: abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört (gehört): Garage(n) nicht

Ich wähle den Abzug von 10 v. H. ja nein

Ort, Datum: Gerolzhofen, 28.04.1995

Erstellt mit "TC Formulare Bauamt Bayern" Software: ©DORWARE JEHLÉ-REHM Postfach 801840, 81419 München, Telefon (089) 418008-0, Telefax (089) 4180088

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H. **6,59**

Grundfläche (bei Rohbaumaß) abzüglich bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 3 II. BV 10 **219,77**

Anrechenbare Wohnfläche

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauzustand (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): **Flur-Nr. 2153/10 in Gerolzhofen**

Bauweise: **Wohnhaus-Neubau**

| Bezeichnung der Wohnung | | Grundfläche | Abzugfläche | Ermittelte Grundfläche |
|----------------------------|-----------------|--|--|--|
| (Zweck, Lage, Haus-Nr.) | | (nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Baugruben ohne Abzugfläche)) | (nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2) | |
| Erdgeschoss + Dachgeschoss | | Rohbaumaß nach Bauzeichnungen (3 D Bauteile) oder Fertigmaß - letztes Raummaß einseitig. Fenster, offene Wandflächen höher als 0,12 m, Türen und Wandöffnungen mit mindestens 0,9 m ² Raumhöhe oder Treppen ansonst keine Höhe mindestens 2 m benötigt (Türhöhen sind nicht einzurechnen) | Balkonsterrassen, Mauererker, Pfeiler und Stützen über 0,1 m; Treppenhäuser und Treppen über drei Stützungen, Fläche der Raumhöhe unter 1 m höher Höhe; 50 v.H. der Fläche von Raumhöhe mit mindestens 1 m bis 2 m höher Höhe; 50 v.H. der Grundfläche für Wintergärten, Schutzvorkehrungen u.ä.; 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckelte Freibäder | Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche |
| Nr. | Raumbezeichnung | m x m = m ² | m x m = m ² | m ² |
| 17 | DG Galerie | 2,135 x 4,76 | | 10,16 |
| 18 | DG WC/DU | 1,76 x (2,261 + 0,81 x 0,5) | | 4,69 |
| 19 | DG Gast | 2,76 x (2,261 + 0,81 x 0,5) + 1,254 x 1,00 ,/. 0,27 x 0,81 | | 8,39 |
| 20 | DG Kind | 3,635 x (3,386 + 0,81 x 0,5) + 1,254 x 1,00 | | 15,03 |
| 21 | DG Spielzimmer | 3,635 x (4,251 + 0,81 x 0,5) + 1,499 x 1,02 | | 19,45 |

Im Gebäude sind insgesamt: 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist: abgeschlossen nicht abgeschlossen

Zur Wohnung gehört (gehört): Garage(n) nicht

Ich wähle den Abzug von 10 v. H. ja nein

Ort, Datum: Gerolzhofen, 28.04.1995

Erstellt mit "TC Formulare Bauamt Bayern" Software: ©DORWARE JEHLÉ-REHM Postfach 801840, 81419 München, Telefon (089) 418008-0, Telefax (089) 4180088

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H. **1,65**

Grundfläche (bei Rohbaumaß) abzüglich bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 3 II. BV 10 **55,02**

Anrechenbare Wohnfläche

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

| Gebäude: 2) Fl. Nr. 2153/9: Wohnhaus mit Garage (Kellergeschoss) | | | | | | | |
|--|---------|---|-------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| Garagenkeller | 5,76 | x | 5,885 | | 33,90 | | |
| Zwischenflur 1 | 1,76 | x | 4,01 | | | 7,06 | |
| Flur | 7,01 | x | 2,28 | | | 15,98 | |
| | + 4,625 | x | 1,635 | | | 7,56 | |
| Zwischenflur 2 | 6,01 | x | 1,28 | | | 7,69 | |
| Waschküche | 4,01 | x | 4,26 | | 17,08 | | |
| Installationsraum | 2,135 | x | 2,885 | | | | 6,16 |
| Fahrradkeller | 3,635 | x | 2,885 | | 10,49 | | |
| Hobbyraum | 4,76 | x | 3,75 | | 17,85 | | |
| | + 5,135 | x | 4,51 | | 23,16 | | |
| Keller | 4,885 | x | 3,635 | | 17,76 | | |
| Heizraum | 4,385 | x | 3,01 | | | | 13,20 |
| Treppe | 2,26 | x | 3,25 | | | 7,35 | |
| Summe | | | | | 120,24 | 45,64 | 19,36 |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 185,24 m²/rd. 185,00 m² | | | |

| Gebäude: 2) Fl. Nr. 2153/9: Wohnhaus mit Garage (Garage) | | | | | | | |
|--|------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| Erdgeschoss | 6,01 | x | 6,01 | | 36,12 | | |
| Summe | | | | | 36,12 | | |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 36,12 m²/rd. 36,00 m² | | | |

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

| Gebäude: Wohnhaus mit Garage | | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² | DG m ² |
| Kellergeschoss | 10,99 | x | 15,99 | 175,73 | | | | |
| | + | 4,625 | x | 1,375 | 6,36 | | | |
| | + | 0,572 | x | 0,625/2 | 0,18 | | | |
| | + | 0,572 | x | 0,750/2 | 0,21 | | | |
| | + | 1,117 | x | 0,75 | 0,84 | | | |
| | + | 1,76 | x | 4,74 | 8,34 | | | |
| Erdgeschoss | 6,49 | x | 6,615 | 42,93 | | | | |
| | 10,99 | x | 15,99 | | 175,73 | | | |
| | + | 1,899 | x | 0,625 | 1,19 | | | |
| Dachgeschoss | + | 1,76 | x | 4,74 | 8,34 | | | |
| | + | 6,49 | x | 6,615 | 42,93 | | | |
| | 10,99 | x | 15,99 | | | | | 175,73 |
| | + | 1,899 | x | 0,625 | | | | 1,19 |
| | + | 1,76 | x | 4,74 | | | | 8,34 |
| | + | 6,49 | x | 6,615 | | | | 42,93 |
| Summe | | | | 234,59 | 228,19 | | | 228,19 |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 690,97 m²/rd. 691,00 m² | | | | |

9.4 Berechnung des Umbauten Raumes (nach DIN 277/1950)

BERECHNUNGEN

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses in Gerolzhofen, Schwarzenbergstraße 20

Bauherrin:

1. Umbauter Raum

1.1. Umbauter Raum KG + EG:

$$(10,99 \times 15,99 \cdot 0,375 \times 3,75 + 2,26 + 1,538 \times 0,5 \times 0,625) \times (0,15 + 2,57 + 2,82) + (8,375 \times 6,49 \cdot 1,75 \times 1,885) \times (2,59 + 2,72)$$

= 1.243,431

1.2. Umbauter Raum DG gesamt:

$$10,99 \times 15,99 \times 0,50 + 10,99 \times 15,99 \times 6,103 \times 0,5 + 1,24 \times 3 \times 1,60 \times 0,5 \times 1,10 + 1,24 \times 0,90 \times 0,5 \times 1,10 + 2,20 \times 0,5 \times 3 + 2,26 + 1,538 \times 0,5 \times 0,625 \times (0,50 + 1,40 \times 0,5) + 6,49 \times 8,375 \times 0,239 \cdot 4,74 \times 1,885 \times 0,239 + 6,49 \times 8,375 \times 3,604 \times 0,5 + 6,49 \times 2,70 \times 0,5 \times 3,604 \times 0,5 \cdot 1,885 \times 1,75 \times (0,239 + 2,183 \times 0,5) + 2,50 \times 1,80 \times 1,20 \times 0,5 \times 2,5 \times 1,40 \times 0,5 \times 1,20 + 2,40 \times 0,5$$

= 758,388

1.3. Dach unausgebaut:

$$7,00 \times 15,99 \times 3,983 \times 0,5 + (4,865 + 2,625 + 2,365 + 1,75 + 2,25 + 0,865 + 2,50) \times 0,694 \times 0,50 + 1,271 \times 0,5 + 1,10 \times 1,75 \times 0,50 + 2,44 \times 0,5$$

= 236,376 x 1/3 = 78,792

1.4. Dach ausgebaut:

Gesamt *J.* ausgebaut = 679,596

Gesamtumbauter Raum = 1.923,027

2. Kosten:

1.923,027 emb a 520,00 DM

= ca. 1.000.000,00 DM

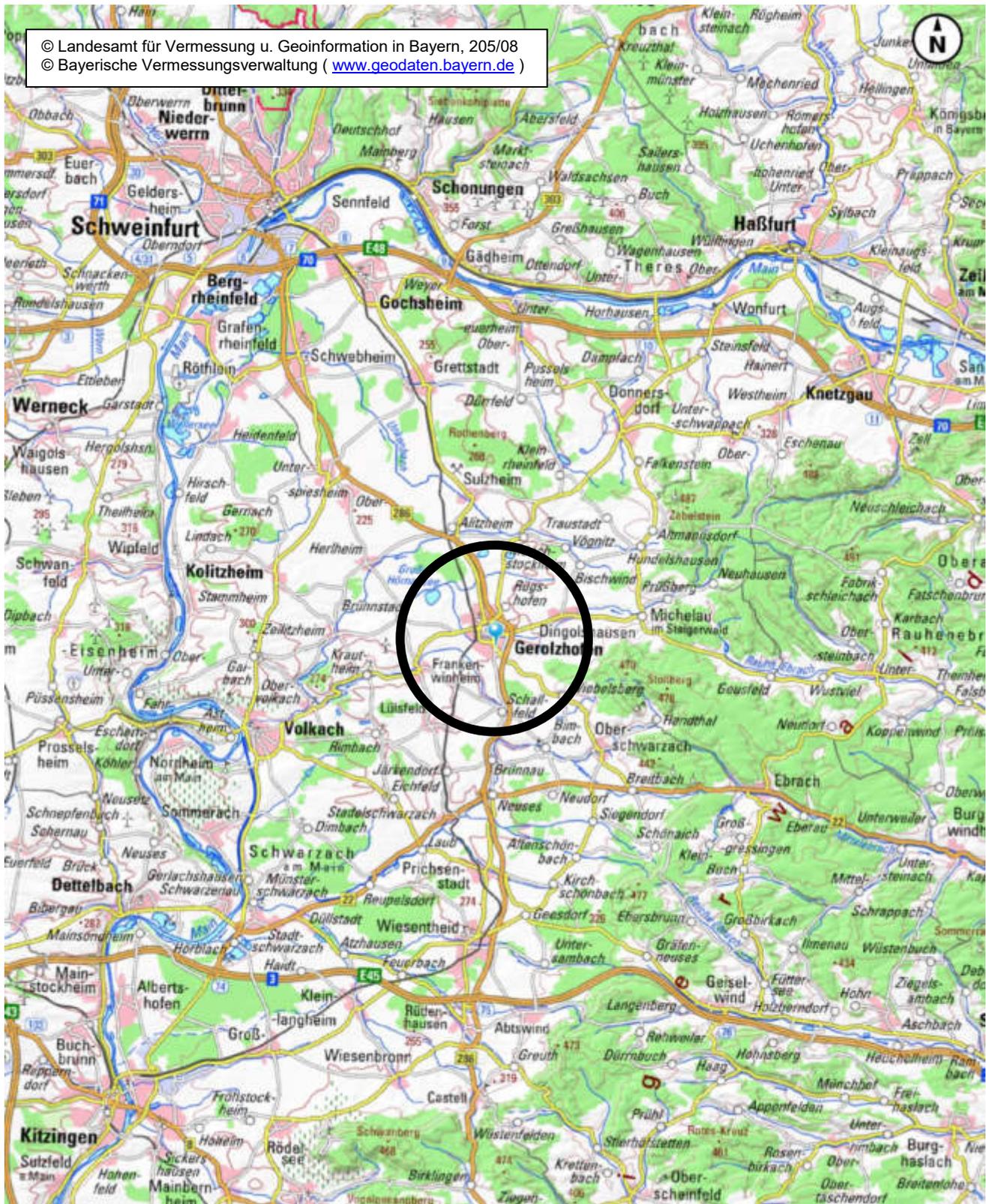
Gerolzhofen, 28.04.1995

Der Architekt:

Dipl.-Ing. (FH) Eugen Wermann
Julius-Echter-Straße 16
97441 Gerolzhofen
Telefon 02442/1318



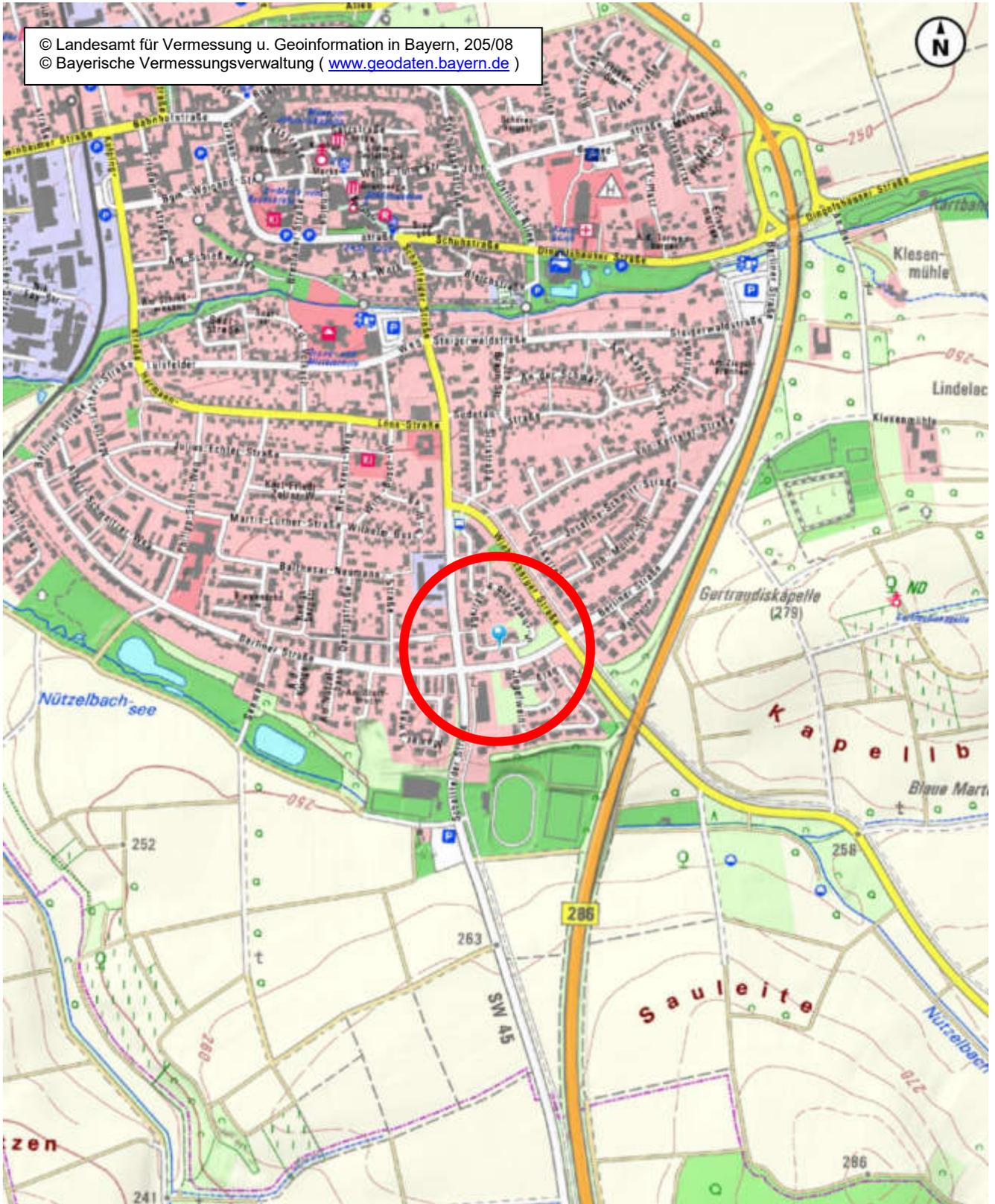
9.5 Straßenkarte



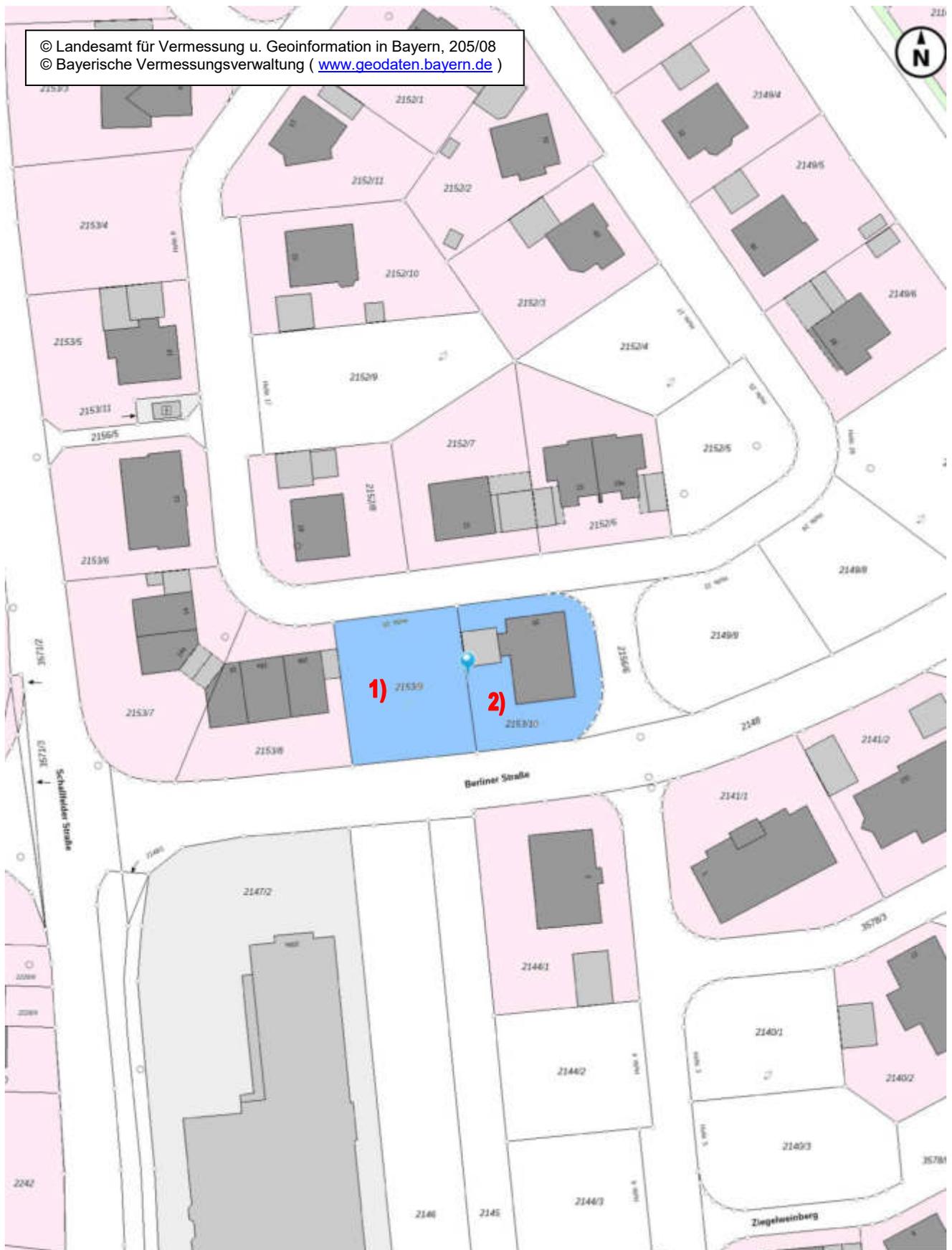
9.6 Luftbild



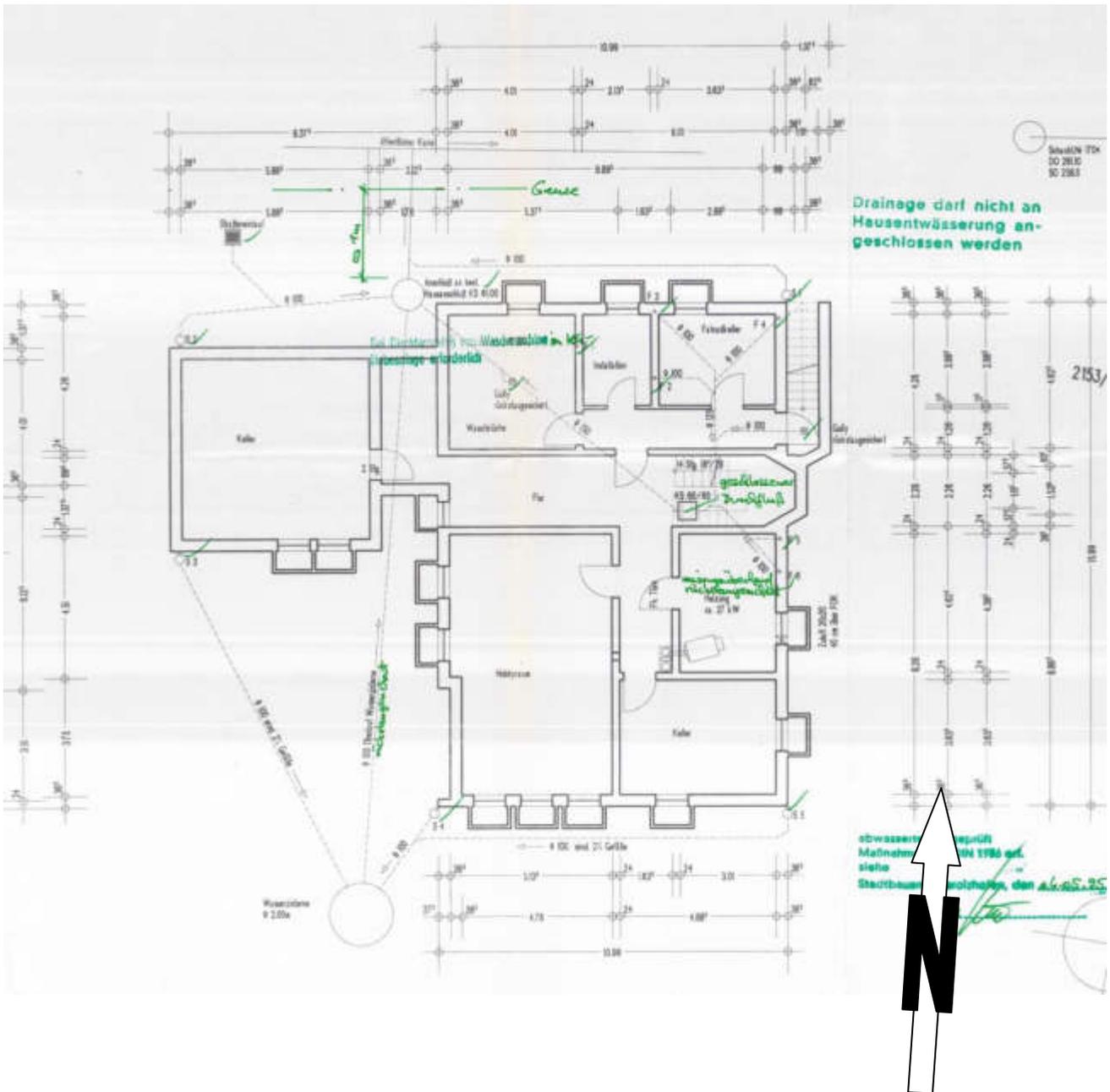
9.7 Ortsplan



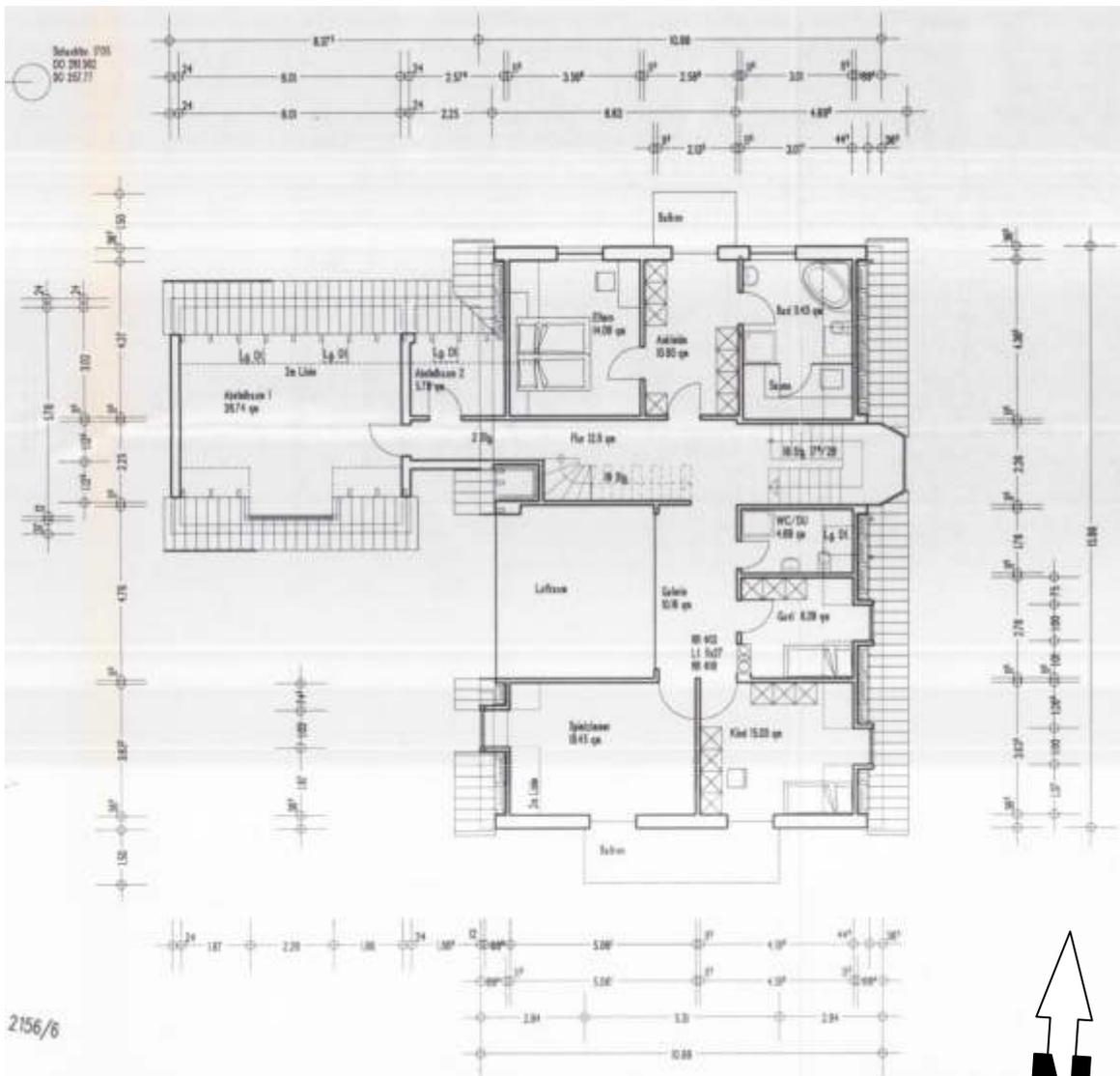
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



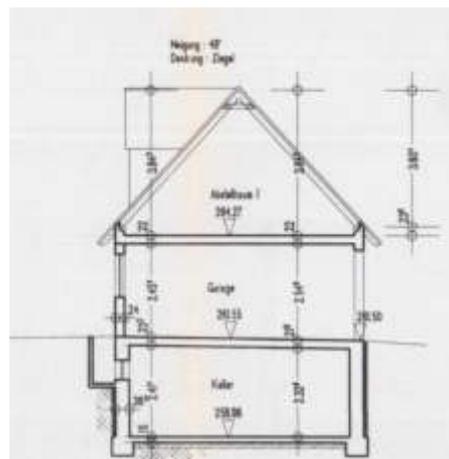
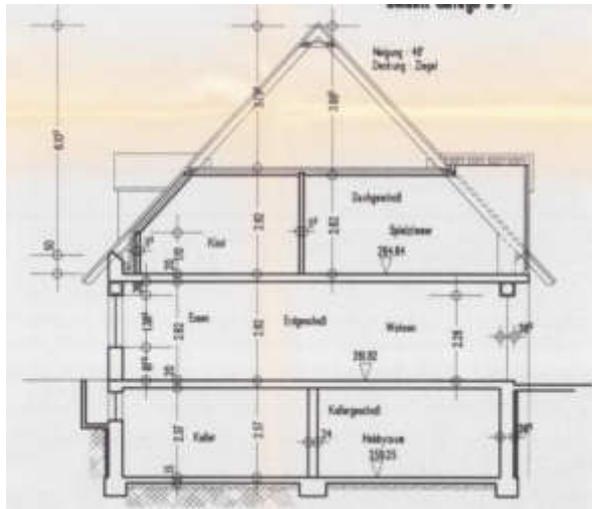
9.9 Eingabepläne M 1 : 200: 2) Fl. Nr. 2153/10 (Grundriss Kellergeschoss)



(Grundriss Dachgeschoss)



(Querschnitt Wohnhaus und Garage)



(Nord- u. Südansicht)



(Ost- u. Westansicht)



9.10 Bebauungsplan

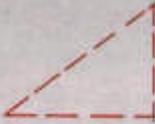


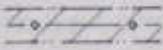
Gemeinde Gerolzhofen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zwischen Wiebelsberger Straße und Schallfelder Straße“ - Erstfassung

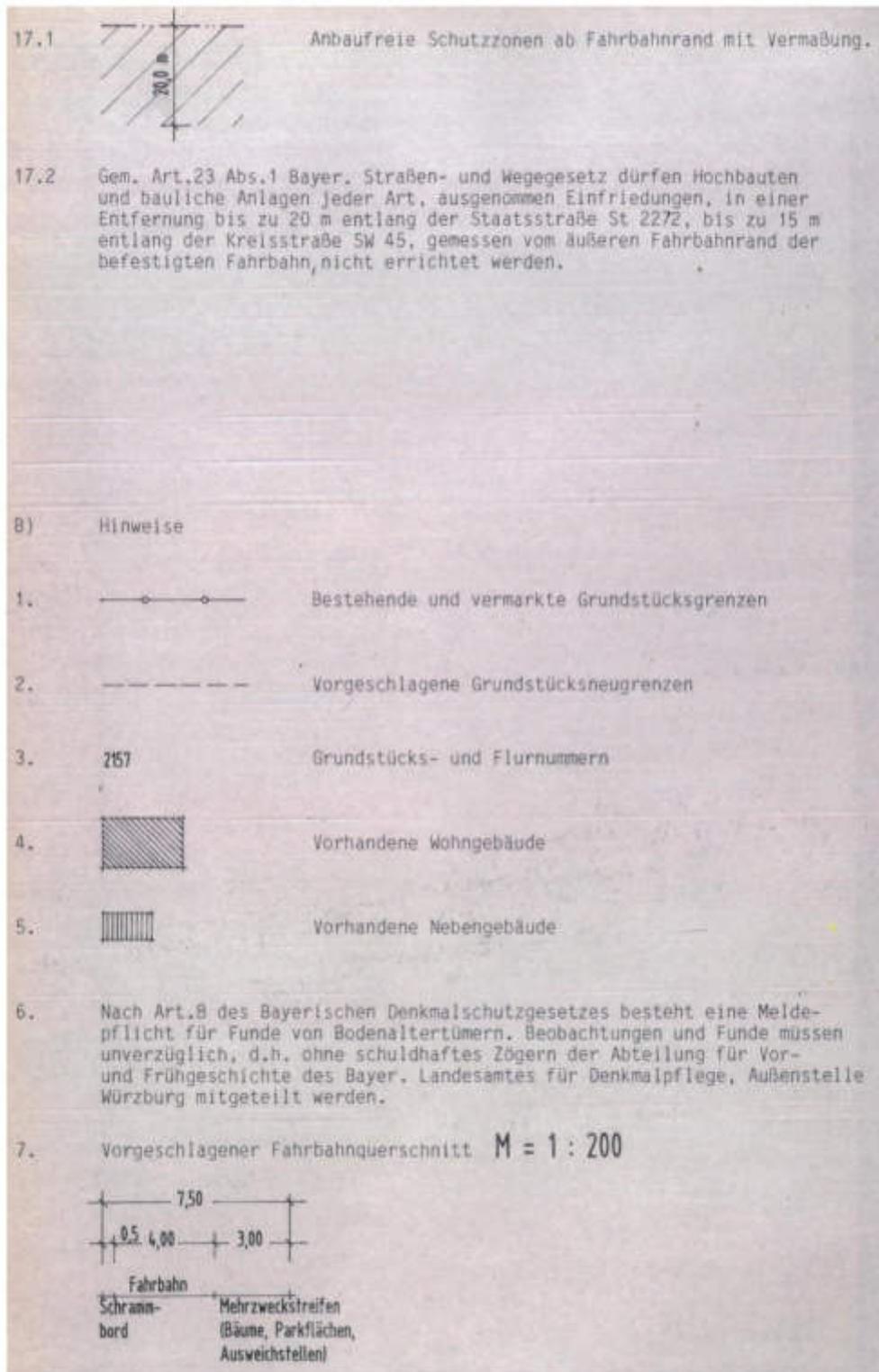
| A) Festsetzungen | |
|------------------|---|
| 1. | Geltungsbereich |
| 1.1 |  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 2. | Art der baulichen Nutzung |
| 2.1 | Das Planungsgebiet wird teilweise festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf. |
| 3. | Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO. |
| 3.1 |  Baugrenze |
| 3.2 |  Nutzungsabgrenzung |
| 3.3 | Bauweise |
| 3.3.1 |  Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO |
| 3.3.2 |  Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser |
| 3.3.3 |  Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß, und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 40 - 52°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; |
| 3.3.4 |  Ein- oder zweigeschossige Bebauung, zulässig Erd- und Dachgeschoß oder Erd-, Ober- und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann. Sattel- und Krüppelwalmdach bei eingeschossiger Bebauung, Satteldach bei zweigeschossiger Bebauung, Dachneigung 40 - 47°, GRZ = 0,4; GFZ = 1,2; |
| 3.3.5 |  Zwingend zweigeschossige Bebauung, zulässig Erd-, Ober- und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann. Satteldach, Dachneigung 40 - 47°, GRZ = 0,4; GFZ = 1,2; |
| 3.3.6 | Für die Errichtung einer Kirche gilt keine Begrenzung der Höhe. |
| 3.3.7 | Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. |
| 3.3.8 | Zugelassen sind stehende oder Schieppgauben. |

| | | |
|-------|---|--|
| 4. | | Stellplätze und Garagen |
| 4.1 |  | Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume |
| 4.2 | | Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen: |
| 4.2.1 | | Sattel- und Krüppelwäldächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 40-52° betragen. |
| 4.2.2 | | An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht. |
| 4.2.3 | | Je Wohneinheit im Erdgeschoß oder im 1.Obergeschoß sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen. Für jede selbständige Wohneinheit im Dachgeschoß wird mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) gefordert. |
| 4.2.4 | | Kellergaragen sind nicht zugelassen. |
| 5. | | Mindestgröße der Grundstücke |
| 5.1 | | Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt: Für Einzelhäuser: 450 qm; Für Doppelhäuser: 250 qm; |
| 6. | | Gemeinbedarf |
| 6.1 |  | Flächen für den Gemeinbedarf mit nachstehend vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen |
| 6.2 |  | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| 6.3 |  | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| 7. | | Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB) |
| 7.1 |  | Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung |
| 7.2 |  | Kinderspielplatz mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt. |
| 7.3 |  | Naturnahe Wiese mit Bepflanzung |

| | | |
|-----|---|--|
| 8. | Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) | |
| 8.1 | Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 vor Beschädigung zu schützen. Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar. | |
| 8.2 | Auf jedem Grundstück ist je 200 m ² neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen. | |
| 8.3 | <p>Pflanzenauswahl Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.</p> <p>Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:</p> <p>Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere Sträucher: Haseel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schliehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Korneikirsche, Holunder</p> <p>Pflanzgröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen: Hochstamm: 3 x verschult, Stammumfang 14/16 cm; Heister: 2 x verschult, 150-200 cm hoch; Sträucher: 2 x verschult, 80-125 cm hoch;</p> | |
| 8.4 | Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, (z.B. mit Thuja) oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. | |
| 9. | Verkehrsflächen | |
| 9.1 |  | Öffentliche Straßenflächen |
| 9.2 |  | Öffentliche Erschließungsflächen gem. RAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art. 53 Nr.2 Bayer. Straßen- und Wegegesetzes mit Bemaßung. Entlang dieser Erschließungsflächen ist ein Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf dem abwechselnd Parkplätze, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen. |
| 9.3 |  | Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort. Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Robkastanie, 3 x verschult, Stammumfang 16/18 cm. |
| 9.4 |  | Öffentliche Wege |

| | | |
|------|---|--|
| 9.5 |  | Straßen- und Wegbegrenzungslinie |
| 9.6 |  | Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist. |
| 10. | | Einfriedungen |
| 10.1 | | Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus Holzlatten max. 1,00 m hoch ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt. |
| 10.2 | | Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen. |
| 10.3 | | Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtt tragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. |
| 10.4 | | Die Grundstücke, auch der Kinderspielplatz, sind entlang der Kreisstraße SW 45 und außerhalb der OO-Grenzen entlang der St 2272 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind. Zugang und Zufahrt sind über die rückwärtige Erschließung zu nehmen. |
| 11. | | Zulässige Ausführung der Gebäude |
| 11.1 | | Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe. |
| 11.2 | | Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen. |
| 11.3 | | Dachgauben dürfen nicht breiter als max. 1,60 m sein und müssen zum Ortsgang ebenfalls einen Abstand von mind. 1,60 m einhalten. |
| 11.4 | | Rolladenkästen dürfen nicht sichtbar sein. |
| 12. | | Gebäudeeinstellungen Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, daß die O.K. der Kellerdecke der Gebäude die O.K. der Straße nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf. |
| 13. | | Flächen für Versorgungsanlagen |
| 13.1 |  | Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung |
| 13.2 |  | Elektrizität (Umformerstation) |
| 13.3 |  | Wasser |

14. Solaranlagen
Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
15. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
- 15.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 15.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagwahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
- 15.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 15.4 Dränungen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränanlagen zu unterrichten.
16. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 16.1  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch mit Schutzstreifen
- 16.2 Im Schutzstreifenbereich der Versorgungsleitung der FWF Uffenheim dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden.
- 16.3 Bei einer Verlegung der Leitungstrassen, sind diese entlang von Verkehrsflächen, eventuell auch außerhalb des Planungsgebietes zu führen.



8. Schallschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes zwischen der Staatsstraße St 2272 im Osten und der Kreisstraße SW 45 im Westen sowie der Nähe der Bundesstraße B 286 und der Sportanlagen des FC Gerolzhofen wurden die Auswirkungen von Schallimmissionen durch ein Gutachten untersucht. Innerhalb des Planungsgebietes kann auf schallabschirmende Maßnahmen verzichtet werden, da Überschreitungen der Immissionswerte nur minimal und nur im Bereich der südöstlichen Ecke des Baugebietes sowie im Nahbereich der St 2272 und SW 45 (ca.25 m Abstand) zu erwarten sind.

9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

9.1 Zur Eindeckung sollten bevorzugt Biberschwanzziegel verwendet werden.

9.2 Formate von Fenstern einer Fassade, Dachgauben eingeschlossen, sollen überwiegend gleich und stehend rechteckig sein. Unterschiedlich große Fenster sollen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite einnehmen.

9.3 Klapp- und Schiebeläden sind Rolläden vorzuziehen.

9.4 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:
Naturstein, Klinker, Betonsteine oder Platten, ausgenommen Betonverbundsteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

9.5 Gasheizungen sollten anderen vorgezogen werden.

9.6 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.

9.7 Es sollten nur einheimische Hölzer verwendet werden.

Gerolzhofen, 05.04.1991
Geändert und ergänzt: 26.07.1991
Geändert und ergänzt: 30.08.1991
Geändert und ergänzt: 15.11.1991

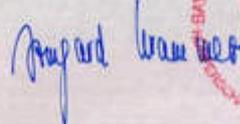
Für die Stadt:
Gerolzhofen, 26. Nov. 1991

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Ingrid Krammer

STADT GEROLZHOFEN

Bräuer, 1. Bürgermeister



STADT GEROLZHOFEN STADTTEIL GEROLZHOFEN LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet
"Zwischen Wiebelsberger Straße und Schallfelder Straße"

M = 1 : 1000

02. April 1992

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

| | |
|--|--|
| Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom <i>08.10.</i> bis <i>08.11.91</i> öffentlich ausgelegt. | |
|  | Gerolzhofen, den 26. Nov. 1991 <i>Kraus</i> Bräuer, 1. Bürgermeister |
| Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am <i>18.11.91</i> als Satzung beschlossen. | |
|  | Gerolzhofen, den 26. Nov. 1991 <i>Kraus</i> Bräuer, 1. Bürgermeister |
| Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 WoBauErlG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 21.02.1992 Nr. 5.3-610/2/4-8/1 genehmigt worden. Schweinfurt, 21.02.1992 LANDRATSAMT SCHWEINFURT I. A. <i>Kraus</i> M. J. n. k. a., Oberregierungsrät | |
| Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt ist am <i>23.03.1992</i> ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am <i>23.03.1992</i> in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB). | |
|  | Gerolzhofen, den 16. März 1992 <i>Kraus</i> Bräuer, 1. Bürgermeister |

9.11 Lichtbilder (vom 19.09.2023)

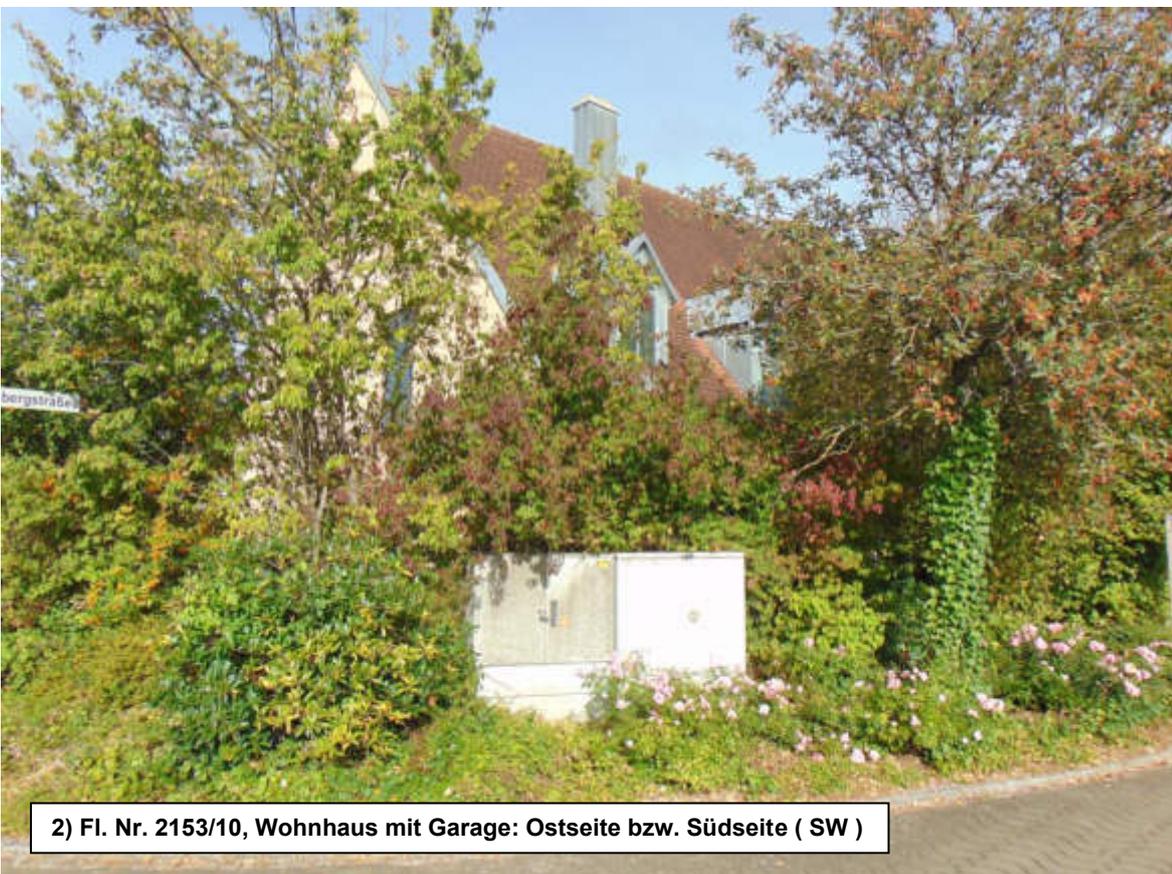




2) Fl. Nr. 2153/10, Wohnhaus mit Garage: Nordseite bzw. Westseite (von NW)



2) Fl. Nr. 2153/10, Wohnhaus mit Garage: Nordseite bzw. Ostseite (von NO)





9.12 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 |