

Üchtelhausen/Zell, 10.05.2026

# Gutachten S 02/2026

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

801 K 7/26

Qualitätsstichtag

07.05.2026 ( Datum der Ortsbegehung )

Stadt/Gemeinde

97469 Gochsheim

Ortsteil/Straße

Weyer/Nähe Reichelshöfer Straße

Flurstück

77/1

Gebäude/Bebauung

- PKW-Reihenmittelgarage

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 47 Seiten + Deckblatt

## Inhaltsverzeichnis

|                                                            |          |         |                                             |                  |
|------------------------------------------------------------|----------|---------|---------------------------------------------|------------------|
| <b>1.0 Vorbemerkungen</b>                                  |          |         |                                             |                  |
| 1.1 Allgemeines                                            | Seite(n) | 3 – 4   |                                             |                  |
| <b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>                   |          |         |                                             |                  |
| 2.1 Bezeichnung des Objektes                               | Seite(n) | 4       | 7.4 Sachwert                                | Seite(n) 32      |
| 2.2 Grundbuchdaten                                         | Seite(n) | 4 – 5   | 7.4.1 Sachwertberechnung                    | Seite(n) 32 – 33 |
| 2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung                       | Seite(n) | 5       |                                             |                  |
| 2.3.1 Standort ( Makrolage )                               | Seite(n) | 5 – 7   |                                             |                  |
| 2.3.2 Standort ( Mikrolage )                               | Seite(n) | 7 – 9   | 7.5 Ertragswert                             | Seite(n) 33      |
| 2.3.3 Standort ( Umfeld )                                  | Seite(n) | 9 – 10  | 7.5.1 Vorbemerkungen                        | Seite(n) 33      |
| 2.3.4 Örtliche Infrastruktur                               | Seite(n) | 10 – 13 | 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren     | Seite(n) 33 – 34 |
| 2.3.5 Wirtschaftsstruktur                                  | Seite(n) | 13 – 15 | 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen   | Seite(n) 34      |
| 2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )         | Seite(n) | 15 – 16 | 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag            | Seite(n) 34      |
| 2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )         | Seite(n) | 16      | 7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages      | Seite(n) 34      |
| 2.3.8 Gestalt u. Form                                      | Seite(n) | 16 – 18 | 7.5.6 Bewirtschaftungskosten                | Seite(n) 34 – 35 |
| 2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation                     | Seite(n) | 18      | 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten    | Seite(n) 35 – 36 |
|                                                            |          |         | 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes     | Seite(n) 36      |
|                                                            |          |         | 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag            | Seite(n) 36      |
|                                                            |          |         | 7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer    | Seite(n) 36      |
| <b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b> |          |         | 7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages       | Seite(n) 37      |
| 3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten               | Seite(n) | 18 – 19 | 7.5.12 Rentenbarwertfaktor                  | Seite(n) 37      |
| 3.2 Entwicklungszustand                                    | Seite(n) | 19      | 7.5.14 Baumängel u. Bauschäden              | Seite(n) 37      |
| 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung                       | Seite(n) | 19 – 21 | 7.6.1 Ertragswertberechnung                 | Seite(n) 37      |
| <b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>                             |          |         | <b>8.0 Verkehrswert</b>                     |                  |
| 4.1 Allgemeine Angaben                                     | Seite(n) | 21      | 8.1 Definition des Verkehrswertes           | Seite(n) 38      |
| 4.2 Flächen u. Massen                                      | Seite(n) | 21 – 22 | 8.2 Zusammenstellung der Berechnungen       | Seite(n) 38      |
|                                                            |          |         | 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens      | Seite(n) 38      |
| <b>5.0 Baubeschreibung</b>                                 |          |         | 8.4 Marktanpassung                          | Seite(n) 38      |
| 5.1 Bauweise                                               | Seite(n) | 22      | 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )               | Seite(n) 38      |
| 5.2 Baujahre                                               | Seite(n) | 22      |                                             |                  |
| 5.3 Bautechnische Beschreibung                             | Seite(n) | 23      |                                             |                  |
| 5.4 Bauausführung u. Ausstattung                           | Seite(n) | 23 – 24 |                                             |                  |
| <b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>                         |          |         | <b>9.0 Anlagen</b>                          |                  |
| 6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt                      | Seite(n) | 24 – 25 | 9.1 Berechnung der Netto-Grundfläche        | Seite(n) 39      |
| 6.2 Zusammenfassung                                        | Seite(n) | 25      | 9.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche       | Seite(n) 39      |
|                                                            |          |         | 9.3 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes      | Seite(n) 39      |
| <b>7.0 Wertermittlung</b>                                  |          |         | 9.4 Straßenkarte                            | Seite(n) 40      |
| 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens                  | Seite(n) | 25      | 9.5 Luftbild                                | Seite(n) 41      |
| 7.1.1 Vorüberlegungen                                      | Seite(n) | 25      | 9.6 Ortsplan                                | Seite(n) 42      |
| 7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens       | Seite(n) | 25      | 9.7 Lageplan ( M 1 : 1000 )                 | Seite(n) 43      |
| 7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens          | Seite(n) | 25 – 26 | 9.8 Eingabepläne M 1 : 100                  | Seite(n) 44      |
| 7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens             | Seite(n) | 26      | 9.9 Lichtbilder: 4 Stück ( vom 07.05.2026 ) | Seite(n) 45 – 46 |
| 7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens                    | Seite(n) | 26      | 9.10 Literaturverzeichnis                   | Seite(n) 47      |
| 7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl           | Seite(n) | 26      |                                             |                  |
| 7.2 Bodenwertermittlung                                    | Seite(n) | 26      |                                             |                  |
| 7.2.1 Grundlage                                            | Seite(n) | 26 – 27 |                                             |                  |
| 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes                      | Seite(n) | 27      |                                             |                  |
| 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung                  | Seite(n) | 27      |                                             |                  |
| 7.2.4 Ergebnis Bodenwert                                   | Seite(n) | 28      |                                             |                  |
| 7.3 Sachwert                                               | Seite(n) | 28      |                                             |                  |
| 7.3.1 Vorbemerkungen                                       | Seite(n) | 28      |                                             |                  |
| 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche                    | Seite(n) | 28      |                                             |                  |
| 7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000                              | Seite(n) | 28      |                                             |                  |
| 7.3.4 Baunebenkosten                                       | Seite(n) | 28      |                                             |                  |
| 7.3.5 Korrekturfaktoren                                    | Seite(n) | 28 – 29 |                                             |                  |
| 7.3.6 Baupreisindizes                                      | Seite(n) | 29      |                                             |                  |
| 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer                    | Seite(n) | 29      |                                             |                  |
| 7.3.8 Wertminderung wegen Alters                           | Seite(n) | 29 – 30 |                                             |                  |
| 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden                              | Seite(n) | 30      |                                             |                  |
| 7.3.10 Außenanlagen                                        | Seite(n) | 30      |                                             |                  |
| 7.3.11 Besondere Bauteile                                  | Seite(n) | 31      |                                             |                  |
| 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung                       | Seite(n) | 31      |                                             |                  |
| 7.3.13 Mehrwertsteuer                                      | Seite(n) | 31      |                                             |                  |

## Zusammenfassung

|                                                                                    |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Bezeichnung des Objektes</b>                                                    | Fl. Nr. 77/1, Nähe Reichelshöfer Straße |
| <b>Gemarkung</b>                                                                   | 97469 Gochsheim - Weyer                 |
| <b>Bewertungsgegenstand</b>                                                        | PKW-Reihenmittelgarage                  |
| <b>Ergebnis der Wertermittlung</b>                                                 | <b>Sh. Seite 39</b>                     |
| <b>Verkehrswert</b>                                                                | <b>10.000.- € ( zehntausend Euro )</b>  |
| <b>Mieter/Pächter</b>                                                              | Keine ( Eigennutz durch Antragsgegner ) |
| <b>Verwalter im Sinne der §§<br/>20 – 29 WEG</b>                                   | -----                                   |
| <b>Wert des Zubehörs i.S.<br/>der §§ 97 u. 98 BGB u.<br/>§ 55 i.V. m. § 90 ZVG</b> | -----                                   |
| <b>Subjektiv dingliche Rechte<br/>im Sinne des § 96 BGB</b>                        | -----                                   |
| <b>Grundstücksgleiche Rechte<br/>i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>                    | -----                                   |
| <b>Überbauten im Sinne der<br/>§§ 912-916 BGB</b>                                  | -----                                   |

## Ansprechpartner

|                                          |              |                   |
|------------------------------------------|--------------|-------------------|
| Gemeinde Gochsheim                       | Zentrale     | Tel: 09721 64440  |
| Gemeinde Gochsheim (Bauamt)              | Herr Vöth    | Tel: 09721 644437 |
| Gemeinde Gochsheim (Beiträge)            | Herr Konrad  | Tel: 09721 644429 |
| Landratsamt SW ( Zentrale )              |              | Tel: 09721 550    |
| Landratsamt HAS ( Gutachterausschuss )   | Herr Schäfer | Tel: 0952127311   |
| Landratsamt SW ( Altlastenkataster )     | Herr Hacker  | Tel: 09721 55560  |
| Vermessungsamt Schweinfurt               |              | Tel: 09721 209380 |
| Amtsgericht Schweinfurt ( Zentrale )     |              | Tel: 09721 5420   |
| Amtsgericht Schweinfurt ( Grundbuchamt ) |              | Tel: 09721 542568 |

## Hilfreiche Links

[www.gochsheim.de](http://www.gochsheim.de)  
[www.meinestadt.de/gochsheim](http://www.meinestadt.de/gochsheim)  
[www.landkreis-schweinfurt.de](http://www.landkreis-schweinfurt.de)  
[www.lrasw.de](http://www.lrasw.de)  
[www.schweinfurt-land.com](http://www.schweinfurt-land.com)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Auftraggeber                                          | Amtsgericht Schweinfurt<br>-Abteilung für Immobilienvollstreckung-<br>Rüfferstraße 1<br>97421 Schweinfurt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Auftragserteilung                                     | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt ( Abteilung für Immobilienvollstreckung ), mit Schreiben vom 04.03.2026 unter dem Akten-/Geschäftszeichen 801 K 7/26 erteilt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - Auftragsinhalt                                        | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 77/1 (bebaut mit PKW-Reihenmittelgarage), in der Reichelshöfer Straße, der Gemarkung 97469 Weyer (Gemeinde Gochsheim)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| - Zweck des Gutachtens                                  | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Wertermittlungsstichtag                               | <b>07.05.2026 (Datum der Ortsbegehung)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                       | <p>Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 07.05.2026 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt</p> <p>Während der Besichtigung war neben dem Unterzeichner auch einer der Antragsgegner anwesend</p> <p>Alles sonstigen am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 27.04.2026 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme am Ortstermin</p> <p>Eine Innenbesichtigung des Garagengebäudes war jedoch nicht möglich</p> <p>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 9.15 Uhr</p>                                                                                                                                                                   |
| - Zur Wertermittlung verwendete ( amtliche ) Unterlagen | <p>Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen ) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original bzw. Kopie übergeben</p> <p>Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt ) im Maßstab 1 : 1000 vom 13.03.2026</li><li>- Grundbuchauszug ( Weyer, Blattstelle 980 ) Ausdruck vom 04.02.2026 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gochsheim für den Gemeindeteil Weyer in der Erstfassung von Februar 1979</li></ul> |

- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Neubau von Garagen in Weyer) des Planungsbüros Rudolf Weidenbacher, Wonfurt, vom 24.01.1972 (ge-  
nehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schwein-  
furt vom 14.03.1972, Genehmigungsnummer 7II/6 –  
BV 108/72 ) aus dem Besitz der Gemeinde Gochs-  
heim
- *Weitere zur Wertermittlung  
verwendete Unterlagen*
  - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses des Landratsamt Schweinfurt  
beim Landratsamt Hassberge ( Stand 01.01.2024 )
  - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des  
Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hass-  
berge
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Schweinfurt ( Altlastenkataster, Flächen-  
nutzungsplan, Denkmalliste usw. )
  - Vermessungsamt Schweinfurt
  - Gemeinde Gochsheim ( Bebauungsplan, Bauakte,  
Kasse usw. )

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97469 Gochsheim
- *Gemeindeteil/Straße* Weyer/Nähe Reichelshöfer Straße

### **2.2 Grundbuchdaten**

#### **2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:**

- *Amtsgerichtsbezirk* Schweinfurt
- *Grundbuchamt* Schweinfurt
- *Grundbuch von* Weyer
- *Blattstelle* 980

#### **2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:**

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 1
- *Gemarkung* Weyer
- *Flurstücks- Nr.* 77/1

|                                                 |                                                 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| - <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>                 | Nähe Reichelshöfer Str., Gebäude- u. Freifläche |
| - <i>Grundstücksgröße</i>                       | 41 m <sup>2</sup>                               |
| - <i>Mit dem Eigentum<br/>verbundene Rechte</i> | Keine feststellbar                              |

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

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>                         | 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 u. 2 |
| - <i>Lfd. Nr. der betroffenen<br/>Grundstücke im BSV</i> | 1 (= Fl. Nr. 77/1)      |
| - <i>Eigentümer</i>                                      | sh. Grundbuch           |
| - <i>Eigentumsverhältnisse</i>                           | in Erbengemeinschaft    |
| - <i>Grundlage der Eintragung</i>                        | sh. Grundbuch           |

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

|                                                          |                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>                         | 1                                                                                                                                                                                           |
| - <i>Lfd. Nr. der betroffenen<br/>Grundstücke im BSV</i> | 1 (= Fl. Nr. 77/1)                                                                                                                                                                          |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i>                        | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der<br>Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ( Amts-<br>gericht Schweinfurt - Immobiliervollstreckung, AZ:<br>801 K 7/26); eingetragen am 30.01.2026 |

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

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - <i>Anmerkung</i> | Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingese-<br>hen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse<br>bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt<br><br>Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Ein-<br>tragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch<br>Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei<br>Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungs-<br>verfahren berücksichtigt werden<br><br>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I –<br>III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Ge-<br>hälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

**2.3.1 Standort ( Makrolage )**

|                          |                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - <i>Allgemeine Lage</i> | Die Gemeinde Gochsheim liegt im Osten des Land-<br>kreises Schweinfurt in Unterfranken, Bayern, und ge-<br>hört zu den ältesten Siedlungen der Region |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sie befindet sich nur wenige Kilometer südöstlich der kreisfreien Stadt Schweinfurt und ist damit räumlich eng an den Wirtschafts- und Lebensraum der Stadt angebunden. Das Gemeindegebiet umfasst den Hauptort Gochsheim sowie den südlich gelegenen Ortsteil Weyer. Eingebettet ist die Gemeinde in eine sanft gewellte fränkische Hügellandschaft, die durch großflächige Felder, Obstbau und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. Kleinere Waldstücke und naturbelassene Flächen strukturieren die Umgebung zusätzlich und verleihen dem Gebiet einen ländlichen Charakter

Geografisch liegt Gochsheim am Übergang zwischen dem Schweinfurter Becken und den leicht ansteigenden Höhen des Steigerwaldvorlands. Das lokale Klima ist vergleichsweise mild und trocken, was die traditionelle Landwirtschaft und den Weinbau in der erweiterten Region begünstigt. Die Siedlungsstruktur des Hauptortes zeigt eine Mischung aus einem historischen, dicht bebauten Ortskern mit Fachwerk- und Sandsteingebäuden sowie neueren Wohngebieten, die sich in alle Richtungen ausdehnen. Markant für das Ortsbild sind unter anderem die Kirche, der alte Dorfkern mit seinen typischen fränkischen Anwesen sowie die überregional bekannten Gochsheimer Betriebe, die das Gewerbegebiet prägen

Verkehrsgeografisch ist Gochsheim hervorragend erschlossen. Die direkte Nähe zur Bundesstraße B286 und zur Autobahn A70 ermöglicht eine schnelle Anbindung an Schweinfurt, Würzburg, Bamberg und die übrigen Teile Nordbayerns. Der öffentliche Nahverkehr verbindet die Gemeinde regelmäßig mit dem Zentrum Schweinfurts und den umliegenden Ortschaften. Durch diese Lage bietet Gochsheim sowohl ruhiges, dörfliches Wohnen als auch kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Schulen, weiterführenden Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten des urbanen Raums

Insgesamt vereint die Gemeinde Gochsheim historische Strukturen, eine naturnahe Umgebung und eine moderne verkehrstechnische Anbindung. Diese Kombination macht den Ort zu einem attraktiven Wohn- und Lebensraum, der sowohl traditionelle fränkische Ortskultur als auch die Vorteile einer stadtnahen Lage bietet

Der Gemeindeteil Weyer selbst befindet sich rd. 2 km östlich des Verwaltungsortes Gochsheim. Von Osten her kommend verläuft im Norden die Bundesautobahn 70 am Dorf vorbei. Die Anschlussstelle Schonungen liegt in der Gemarkung von Weyer. Weiter östlich fließt der Main zwischen den Gemarkungen von Gädheim im Landkreis Haßberge und Grettstadt-Untereuerheim

Die bebaute Fläche wird südlich von der Staatsstraße 2277 begrenzt, die unbebaute Gemarkung grenzt im Süden an die von Grettstadt. Der Westen wird von Gochsheim selbst eingenommen

Neben der bereits erwähnten Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern, sind weitere größere Städte in der Nähe auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg ( ca. 70.000 Einwohner ) im Osten ( ca. 56 km Entfernung ) u. die Universitätsstadt Würzburg ( ca. 128.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 45 km Entfernung )

- *Ortsteile* Es existieren nur die Gemarkungen Gochsheim u. Weyer
- *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim rd. 6.100 Einwohner ( inklusive des Gemeindeteils Weyer ) mit leicht steigender Tendenz
- *Gebietsfläche* Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim beträgt die gesamte Gebietsfläche ca. 20,67 km<sup>2</sup>
- *Einwohnerdichte* Ca. 295 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.* Gemeinde Gochsheim ca. 237 m ü. NN (evangelische Kirche), Gemeindeteil Weyer ca. 244 m ü. NN. (ehem. Schule), Höhenlage des Bewertungsgrundstücks ca. 249 m ü. NN im Mittel
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 280 km Entfernung )

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

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gemeindeteil Weyer, an der Ostseite der Reichelshöfer Straße, innerhalb des Vierecks „Reichelshöfer Straße/Lärchenstraße/Kiefernstraße/Erlenstraße“, ca. 200 m nördlich der Staatsstraße 2277 bzw. ca. 200 m südlich der Bundesautobahn 70
- *Wohnlage* Insgesamt nicht unangenehme Lage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Baugebiet. Gemeindeteil mit jedoch kaum nennenswerter Infrastruktur. Die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Gochsheim beträgt rd. 2 km
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte bzw. quantifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. für nicht wesentlich störendes Gewerbe (insbesondere Landwirtschaft) prinzipiell vorstellbar

- Lage jedoch eher abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ungeeignet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz*
- Der Gemeindeteil Weyer hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2277 u. die Kreisstraße SW 3
- Die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 6 km Entfernung usw.
- Die Bundesautobahn 70 ( Anschlußstelle Schonungen ) ist in ca. 1,5 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 ( Autobahndreieck Werntal ) ist in ca. 13 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 ( Autobahndreieck Schweinfurt/Werneck ) ist in ca. 19 km sowie die Bundesautobahn 3 ( Anschlußstelle Wiesentheid ) ist in ca. 28 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen*
- Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 18 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. 148 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 98 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 196 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 150 km Entfernung ) zu finden
- *Bahnhöfe*
- Die Gemeinde Gochsheim bzw. der Gemeindeteil Weyer verfügt heute über keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, bzw. bedient die durch Gochsheim führende Bahntrasse lediglich zeitweise den Güterverkehr )
- Der Hauptbahnhof Schweinfurt in ca. 7 km Entfernung ist neben dem Bahnhof Schweinfurt Stadt und dem Haltepunkt Schweinfurt Mitte einer von drei betrieblich genutzten Bahnstationen für den Personenverkehr der Stadt, der täglich etwa 7.000 Reisende zählt. Er besteht aus einem kombinierten Durchgangs- und Kopfbahnhof. Im südlichen Bereich der Gleisanlagen befindet sich heute der einzige Güterbahnhof Mainfrankens, mit dem einzigen Containerterminal Unterfrankens
- Am Schweinfurter Hauptbahnhof treffen sich jeweils zur vollen Stunde die Züge der drei Hauptstrecken und fahren kurz danach wieder ab. Eingebunden in dieses System sind die drei Regional-Express-Verbindungen (RE) und die Züge der EIB-Linie 4
- In Richtung Würzburg und Bamberg entsteht durch Überlagerung von jeweils zwei RE-Linien ein Stundentakt

Auf den Strecken nach Bad Kissingen und Meiningen bzw. Erfurt ergibt sich durch stündlich alternierende Fahrten der RE- und EIB-Züge ebenfalls ein stündliches Angebot. Auf der Achse Würzburg–Bamberg wird der RE-Takt durch den zusätzlichen Einsatz von Regionalbahnen ergänzt

Den überregionalen Schienen-Fernverkehr ( ICE-Anbindungen ) erreicht man beispielsweise über den Hauptbahnhof Würzburg in ca. 45 km Entfernung

Dort treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest

Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

*- Omnibusverbindungen*

Der Gemeindeteil Weyer selbst, ist nicht in das Stadtbusnetz der Stadt Schweinfurt integriert

Der ca. 2 km entfernt gelegene Verwaltungsort Gochsheim liegt jedoch innerhalb des Stadtbusbereiches der Stadt Schweinfurt

Eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch ( in rel. kurzen Zeitabständen ) gewährleistet

Die nächstgelegenen Zusteigemöglichkeiten auf der Stadtbuslinie 82 sind die Haltestellen „Gaden“ bzw. „Südost“

Im Gemeindeteil Weyer besteht lediglich eine Zusteigemöglichkeit zu den OVF-Linien 8137 ( Schweinfurt – Schwebheim – Volkach ) u. 9306 ( Schweinfurt - Donnersdorf – Schweinfurt )

Diese gewährleisten eine umfangreiche Erreichbarkeit der Orte des Landkreises u. der benachbarten Landkreise, die nicht über das Liniennetz des Stadtbusverkehrs abgedeckt sind

### **2.3.3 Standort ( Umfeld )**

*- Umgebungsbebauung*

Überwiegend Ein- und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser

*- Benachbarte ( störende ) Betriebe*

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

*- Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emission wahrnehmbar

(insgesamt ruhiges Wohngebiet ohne größeren Durchgangsverkehr o.ä.), allerdings gewisse Geräuschbelastung durch ca. 200 m entfernte Bundesautobahn 70 nicht auszuschließen ( je nach Wind- und Wetterlage)

Lt. Straßenverkehrszählung 2021 (WMS-Dienst „BAYSIS Verkehrsdaten“) rd. 36.000 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 59279105 ( = BAB 70 auf der Höhe des Bewertungsgrundstücks)

### **2.3.4 Örtliche Infrastruktur**

#### **- Kindergärten u. Kinderhorte**

Im Gemeindeteil Weyer besteht ein Natur-/Waldkindergarten ( Trägerschaft AWO)

Im Haupt bzw. Verwaltungsort Gochsheim ist zudem ein katholischer (St. Matthias), ein evangelischer (St. Michael) sowie ein Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt (Kinderhaus Schatzinsel mit Montessori-Orientierung ) vorhanden

Zudem besteht im Hauptort ein Betriebskindergarten der Fa. Finstral ( nur für Betriebsangehörige der Fa. Finstral)

Neben den Regelkindern im Alter von drei bis sechs Jahren, werden in den Gochsheimer Kindergärten auch Kleinkinder sowie Schulkinder bis zur vierten Grundschulklasse betreut

Weitere Kindergärten alternativer Erziehungsformen ( z.B. Montessori- Kindergarten, Walldorf- Kindergarten, Wald- Kindergarten usw. ) sind im nahe gelegenen Schweinfurt verfügbar

#### **- Schulische Einrichtungen**

Die Gemeinde Gochsheim verfügt über eine eigene Grund-, Haupt- und Mittelschule ( Volks- bzw. Mittelschule Gochsheim ) im Mittelschulverbundspiegel Gochsheim, Grettstadt, Schonungen, Sennfeld u. Schwebheim ( im Haupt- bzw. Verwaltungsort Gochsheim)

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

Die Mittelschule Gochsheim kann auch als gebundene Ganztagschule mit Mittagsverpflegung und betreutem Arbeiten mit Lernberatung besucht werden

Die Mittelschule Gochsheim ist auch als „Sportmittelschule Gochsheim“ bekannt

Im Schuljahr 2025/2026 besuchten rd. 330 Schüler die Grund- u. Mittelschule Gochsheim

Ergänzend steht im ca. 7 km entfernten Schwebheim eine Schule zur individuellen Lernförderung zur Verfügung

*- Weiterführende Schulen*

Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler der Gemeinde Gochsheim für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 7 km Entfernung

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 Ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen ( katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ) ist im ca. 45 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist zudem im ca. 48 km entfernten Bamberg zu finden

*- Einkaufsmöglichkeiten*

Im Gemeindeteil Weyer selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe stehen jedoch im ca. 2 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort zur Verfügung

Neben Selbstbedienungsmärkten, mehreren Discounter, Metzgereien, Bäckereien, Drogeriemärkten, Getränkemärkten, Bekleidungsgeschäften, Blumenläden, Elektro-Fachhandel usw., sind hier auch die verschiedensten bzw. gängigsten Dienstleister ( Frisöre, Handwerksbetriebe, Banken, Sparkassen, Fahrschule, Tankstelle usw. ) vorhanden

- Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (aller denkbaren Warengruppen) bestehen ergänzend im ca. 7 km entfernt gelegenen Gewerbegebiet „Schweinfurt Ost“ (z.B. Marktkauf, Globus Baumarkt, Bauhaus, Dehner, Mediamarkt, Expert-Müller usw.), im ca. 6 km entfernten Gewerbegebiet Sennfeld ( z.B. Aldi- Süd, dm-Drogeriemarkt, KIK, Ernsting´s Family, Deichmann, Sagasser-Getränkehandel usw. ) bzw. im Schweinfurter Gewerbegebiet „Hafen West“ und Maintal ( z.B. Edeka C+C Großmarkt, Groma, Mömax, XXX-Lutz u.v.m.)
- *Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*
- Die Gemeinde Gochsheim bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung ( Fußballplatz, Tennisanlage, Sport- u. Veranstaltungshalle usw. ), auch die verschiedensten Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung ( z.B. durch das Hallenbad, den Zeltplatz mit Grillstellen usw. )
- Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Gochsheim gelten insbesondere das Apostelhaus ( Renaissancebau von 1612 ), die historischen Kirchgaden, das Reichsdorfmuseum, die evangelische Kirche St. Michael selbst u.v.m.
- Zusätzlich bietet sich den Einwohner von Gochsheim ein vielfältiges -internationales- gastronomisches Angebot ( Griechen, Italiener, Inder, Asiate usw. )
- *Vereinsleben*
- Das Vereinsleben in der Gemeinde Gochsheim kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden
- Das Vereinsregister weist insgesamt 45 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften aus ( z.B. kirchlicher u. kultureller Art)
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*
- Gochsheim bzw. der Gemeindeteil Weyer ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete
- Die Naturparks Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge, Steigerwald, Thüringer Wald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar
- Weiter ist das Natur- u. Vogelschutzgebiet „Am alten Main“ u. „Im Kies“ im Gemeindegebiet von Bergrheinfeld, sowie das Naturschutzgebiet „Elmuß“ auf dem Gemeindegebiet des nahe gelegenen Röthlein beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Gochsheim
- *Medizinische Versorgung*
- Im Gemeindeteil Weyer selbst ist kein Mediziner niedergelassen
- Die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung von Gochsheim ist durch drei Allgemeinmediziner, einen Facharzt für Innere Medizin, zwei Zahnärzte u. einen Physiotherapeuten gewährleistet

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

Weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Schweinfurt flächendeckend vorhanden

Neben dem „St.-Joseph“- u. „Leopoldina“- Krankenhaus stehen hier auch Privatkliniken ( u.a. Klinik für Psychiatrie, Augenheilkunde usw. ) zur Verfügung

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich im ca. 17 km entfernten Werneck

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

#### **- Kirchen**

Die Bevölkerungsstruktur von Gochsheim war früher überwiegend evangelisch geprägt. Insbesondere durch die Ausweisung von Neubaugebieten u. dem damit verbunden Zuzug, ist der Anteil von Katholiken u. Protestanten heute annähernd gleich

Ein katholisches Gotteshaus ( St. Bonifatius ) ist im Gemeindeteil Weyer vorhanden

Eine evangelische Kirche ( St. Michael ) sowie eine weitere katholische Kirche ( St. Matthias ) ist zudem im Haupt- bzw. Verwaltungsort Gochsheim vorhanden

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen ( z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten usw. ) sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Schweinfurt ( ca. 7 km Entfernung ) vorhanden

Eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage ( Mormonen ) befindet sich im ca. 11 km entfernten Dittelbrunn

Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 33 km entfernten Bad Kissingen vorhanden

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### **- Allgemein**

Der Wirtschaftsstandort Gochsheim 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

In der Gemeinde Gochsheim dominieren -u.a. wegen der Ausweisung von weitläufigen Gewerbegebieten- mittlere Gewerbe- u. Industrieunternehmen ( große Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. Finstral, Edeka, Eggersmann, Bestaendig, Käfer u. viele mehr )

Ein großer Teil der Einwohner von Gochsheim findet seinen Arbeitsplatz auch im nahe gelegenen Schweinfurt ( z.B. bei ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.)

Ein positiver Pendlersaldo von 347 bei ca. 3.257 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das gute Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Gochsheim ( ca. 3.604 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt beträgt im Monatsbericht April 2026 rd. 2,90 % und liegt damit unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 4,1 %

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

250 %  
250 %  
360 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Gemeinde Gochsheim fungiert als Kleinzentrum ( Kleinzentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes versorgen )

- *Gebietskategorie*

Stadt- u. Umlandbereich im Verdichtungsraum Schweinfurt

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt beträgt **99,90**

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 99,90 % 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 **69,80**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 30,20 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

**- Zentralitätskennziffer**

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

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

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

Für den Landkreis Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **69,87**

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

**- Straßenart**

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

**- Zufahrtsmöglichkeiten**

Das Bewertungsgrundstücke in der Reichelshöfer Straße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ )

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

**- Straßenausbau**

Die Straße im Bereich der Bewertungsgrundstücke ist voll ausgebaut

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen ( einseitig der Fahrbahn ) installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstücks ( inklusive der Gehwege ) ca. 8,50 m

**- Öffentliche Stellflächen**

Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsgrundstücks kann insgesamt als gut eingestuft werden

Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang bzw. halb auf den westlichen Gehwegs vorhanden (in gekennzeichneten Flächen)

- |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | Entlang der Ostseite der Reichelshöfer Straße besteht eingeschränktes Halteverbot                                                                                                                                                                                       |
|                                                        | Darüber hinaus unterliegen die vorhandenen Stellflächen keiner Zeitbeschränkung u. sind im Übrigen kostenfrei                                                                                                                                                           |
|                                                        | Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering eingestuft werden                                                                                                                                                                                      |
| - Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen | <ul style="list-style-type: none"><li>- Öffentliches Kanalnetz</li><li>- Elektrische Energie</li><li>- Wasser</li><li>- Telefon</li><li>- Fernseh-Erdkabel</li><li>- Breitband-Erdkabel ( mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 75 Mbit/s im Upload )</li></ul> |

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

- |                                             |                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen | ----                                                                                                        |
| - Zuwegungen innerhalb des Grundstückes     | Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes ausreichend befestigt ( sh. auch Beschreibung der Außenanlagen ) |

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

- |                          |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Grundstücksgestalt     | Annähernd rechteckig ( sh. Katasterplan in der Anlage )                                                                                                                                                                             |
| - Straßenfrontlänge      | Die Straßenfrontlänge zur Reichelshöfer Straße beträgt rd. 4,50                                                                                                                                                                     |
| - Grundstücksbreite      | Die mittlere Grundstücksbreite ( von Süden nach Norden ) beträgt rd. 4,50 m                                                                                                                                                         |
| - Grundstückstiefe       | Die mittlere Grundstückstiefe ( von Westen nach Osten ) beträgt rd. 10,00 m                                                                                                                                                         |
| - Grundstückstopographie | Heute praktisch eben, ursprüngliches Gelände leicht nach Südosten 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<br><br>Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main bzw. der Pfischengraben) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu vermuten |

Die Wertermittlung geht demnach -ohne Anspruch auf Richtigkeit- davon aus, dass der Baugrund ohne Grundwassereinflüsse ist bzw. das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück Fl. Nr. 77/1 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ( in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen ( diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt )

#### *- Altlasten*

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

Laut Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt befindet sich das Grundstück Fl. Nr. 77/1 der Gemarkung Weyer **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landkreises Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

#### *- Kriegs-Altlasten*

Das Resultat des Zweiten Weltkriegs waren für Gochsheim 205 Tote und 60 Vermisste

Im Dorf gab es viele Zerstörungen, darunter 93 Brände. 30 Wohnhäuser wurden zerstört, die Hälfte davon vollständig. Des Weiteren wurden 37 Scheunen und 127 Nebengebäude beschädigt oder ganz zerstört

Insgesamt sind somit auch entsprechende Altlasten auf dem Gebiet des Bewertungsgrundstückes nicht gänzlich auszuschließen, wenngleich diese auch unwahrscheinlich sind (größere Zerstörungen sind für den Gemeindeteil Weyer nicht dokumentiert)

Insgesamt ist davon auszugehen, dass eventuelle Kriegsaltlasten ( Blindgänger, Munitionsreste u.ä. ) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Erschließung/ Bebauung des Gebietes ordnungsgemäß beseitigt wurden

Die Wertermittlung geht demnach auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

### **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 ), berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht ( auch nicht in Teilbereichen )
- *Ensembleschutz*

Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim, keine Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz in diesem Bereich von Weyer vorhanden

Auch augenscheinlich besteht in der unmittelbaren bzw. näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Umlegungs-, Flurbe-  
reinigung- u. Sa-  
nierungsverfahren*

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

Aus heutiger Sicht bzw. in absehbarer Zeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant
- *Beitragssituation*

Lt. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Gochsheim vom 18.03.2026 kommt für das Bewertungsgrundstück keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Gochsheim in Betracht, da die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Straßen vollständig abgerechnet sind

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

Nach derzeitigem Stand sind keine beitragsfähigen Erneuerungs- und oder Verbesserungsmaßnahmen bekannt. Es steht auch kein Abrechnungsbetrag aus einer Verbesserungsmaßnahme an

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

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

- *Bauordnungsrecht*

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

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Gochsheim u. nach Einsicht der Bauakte, erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet bzw. konnten keine Abweichungen mit bauordnungsrechtlicher Relevanz festgestellt werden

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind zudem weder der Gemeinde Gochsheim noch dem Landratsamt Schweinfurt bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

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

Die bauliche Anlage ist mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 14.03.1972 unter der Genehmigungsnummer II/6 – BV 108/72 bauordnungsrechtlich genehmigt

*- Stand der Bauleitplanung*

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor ( unbeplanter Innenbereich ), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ( Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile..... )

D.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

### **3.2 Entwicklungszustand**

*- Grundstücksqualität  
( § 5 ImmoWertV )*

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

Ebenso sind alle Gebühren ( Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge ) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

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

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

Lt. Aussage der Gemeinde Gochsheim handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche (M)

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

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung, handelt es sich um ein Dorfgebiet ( MD ) im Sinne des § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen u. der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben

Auf die Belange der land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
- 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- 3 Sonstige Wohngebäude
- 4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 6 Sonstige Gewerbebetriebe
- 7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- 8 Gartenbaubetriebe
- 9 Tankstellen

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden ( = Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind )

- Zulässige Grund-  
flächenzahl ( GRZ )

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 0,60, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 kann zugelassen werden ( sh. BauNVO § 19 )

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

- Zulässige Geschoss-  
flächenzahl ( GFZ )

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- 1,20

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- **Tatsächliche Grund-  
flächenzahl**

|                |                                          |         |
|----------------|------------------------------------------|---------|
| BGF EG         | ( sh. Anlage )                           | = 26,80 |
| Garagenzufahrt | 41 m <sup>2</sup> - 26,80 m <sup>2</sup> | = 14,20 |

**zusammen = 41,00**

Berechnung GRZ: 41,00 m<sup>2</sup> : 41,00 m<sup>2</sup> = 1,00

**GFZ tatsächlich: ~ 1,00 ( max. zul. 0,80 )**

- **Wertrelevante Ge-  
schossflächenzahl**

|        |                |         |
|--------|----------------|---------|
| BGF EG | ( sh. Anlage ) | = 26,80 |
|--------|----------------|---------|

**zusammen = 26,80**

Berechnung WGFZ: 26,80 m<sup>2</sup> : 41,00 m<sup>2</sup> = 0,654

**GFZ tatsächlich: ~ 0,65 ( max. zul. 1,20 )**

## 4.0 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeine Angaben

- **Gebäudeart u. Nutzung**

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagenge-  
bäude (Reihenmittelgarage) mit flach geneigtem  
Pulldach

- **Grundrissgestaltung**

Normale PKW-Garage für einen PKW

- **Geschosshöhen**

Erdgeschoss : ~ 2,63 m im Mittel

**Anmerkung:**

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von  
Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Ober-  
kante RFB des darüberliegenden Geschosses

( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterla-  
gen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklich-  
keit kann keine Gewähr übernommen werden )

- **Lichte Raumhöhen**

Erdgeschoss : ~ 2,20 m im Mittel

**Anmerkung:**

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

( Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterla-  
gen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklich-  
keit kann keine Gewähr übernommen werden )

- **Erweiterungsmöglichkeiten**

Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkenn-  
bar

### 4.2 Flächen u. Massen

- **Vorbemerkung**

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde an-  
hand der vorliegenden amtlichen Unterlagen ( Eing-  
bepläne aus dem Besitz der Gemeinde Gochsheim )  
durchgeführt

Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirk-  
lichkeit sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in  
den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann  
jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen wer-  
den

- *Nutzfläche ( NFL )*

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

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

NFL demnach:

**rd. 24 m<sup>2</sup>**

- *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:

**rd. 27 m<sup>2</sup>**

- *Brutto-Rauminhalt ( BRI )*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

**rd. 70 m<sup>3</sup>**

- *Funktions- u. Nutzungskennzahlen*

|                  |                   |   |                   |   |      |          |
|------------------|-------------------|---|-------------------|---|------|----------|
| <u>BGF/BRI :</u> | 27 m <sup>2</sup> | : | 70 m <sup>3</sup> | = | 0,39 | (normal) |
| <u>NFL/BRI :</u> | 24 m <sup>2</sup> | : | 70 m <sup>3</sup> | = | 0,34 | (normal) |
| <u>NFL/BGF:</u>  | 24 m <sup>2</sup> | : | 27 m <sup>2</sup> | = | 0,89 | (normal) |

## 5.0 Baubeschreibung

### 5.1 Bauweise

- *Allgemein*

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

Die Gebäude sind zwar ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, allerdings weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

### 5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*

ca. 1972

- *Sanierung/Modernisierung/Erweiterung*

Erneuerung der Dachhaut geschätzt innerhalb der vergangenen 10 Jahre

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### **Vorbemerkung**

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 07.05.2026 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

### 5.4 Bauausführung u. Ausstattung

|                              |                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>- Fundamente/Gründung</b> | Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente, Stahlbeton-Sohlplatte |
| <b>- Außenwände</b>          | Nicht feststellbar, vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk               |
| <b>- Innenwände</b>          | ----                                                                   |
| <b>- Decken</b>              |                                                                        |
| Konstruktion                 | ----                                                                   |
| Aufbau                       | ----                                                                   |
| Untersichten                 | ----                                                                   |
| <b>- Dach</b>                |                                                                        |
| Konstruktion                 | Nicht feststellbar, vermutlich Nadelholz-Balkenlage                    |
| Wärmedämmung                 | Vermutlich keine                                                       |
| Eindeckung                   | Trapezblech                                                            |
| Rinnen u. Fallrohre          | Soweit erkennbar, Kupfer-Kastenrinne                                   |
| <b>- Treppen</b>             | ----                                                                   |
| <b>- Wandbehandlung</b>      |                                                                        |
| außen                        | Mineralische Putzflächen mit Farbanstrich                              |
| innen                        | Nicht feststellbar, vermutlich Putzflächen                             |
| <b>- Fenster</b>             | Rückwärtig Glasbausteine                                               |
| <b>- Sonnenschutz</b>        | ----                                                                   |
| <b>- Türen</b>               |                                                                        |
| Eingangstüren                | Lackiertes Stahlblech-Schwinger (mechanisch)                           |
| Innentüren                   | ----                                                                   |
| <b>- Fußböden</b>            | Beton                                                                  |

|                                         |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - <b>Heizung</b>                        | ----                                                                                                                                                                        |
| - <b>Installation</b>                   | ----                                                                                                                                                                        |
| - <b>Sanitär</b>                        | ----                                                                                                                                                                        |
| - <b>Elektro</b>                        | ----                                                                                                                                                                        |
| - <b>Besondere Bauteile</b>             | ----                                                                                                                                                                        |
| - <b>Wärmeschutz</b>                    | ----                                                                                                                                                                        |
| - <b>Schallschutz</b>                   | ----                                                                                                                                                                        |
| - <b>Brandschutz</b>                    | Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar<br><br>Im Übrigen vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend |
| - <b>Außenanlagen</b>                   | Garagenvorplatz graues Beton-Verbundsteinpflaster (S-Pflaster)                                                                                                              |
| - <b>Belichtung u. Belüftung</b>        | Lediglich Ostseite mittels Glasbausteinen belichtet (ca. 1,00 m²)                                                                                                           |
| - <b>Architektonische Baugestaltung</b> | Baukörper ohne Besonderheiten                                                                                                                                               |

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - <b>Definition</b>                         | Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels<br><br>Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels ( Mangelfolgeschaden ) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung ( z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung ) bezeichnet werden |
| - <b>Vorhandene Baumängel u. Bauschäden</b> | - Putz und Anstrichmängel an der Fassade<br>- Einige Risse in der Fassade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| - <b>Tierische Schädlinge</b>               | Ein Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall ( z.B. durch Anobienlarven o.ä. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - <b>Pflanzliche Schädlinge</b>             | Ein Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall ( z.B. durch Schwämme o.ä. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**- Gesundheitsgefährdende  
Baumaterialien**

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

**- Bauunterhalt**

Durchschnittlich gepflegter Baukörper in weitestgehend altersgemäßem Normalzustand. Gewisse Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung der Dachhaut) in der jüngeren Vergangenheit ausgeführt

## **6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Garagengrundstück mit einer PKW-Reihenmittelgarage (nicht unterkellert, eingeschossig flach geneigtes Pultdach) im Gochsheimer Gemeindeteil Weyer

Nutzung offensichtlich durch einen der Antragsgegner, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten ( sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3 )

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall**

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine PKW-Reihenmittelgarage

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

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

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

#### **7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl**

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt

Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- od. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen ( prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann )

### **7.2 Bodenwertermittlung**

#### **7.2.1 Grundlage**

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

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

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

### 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge ( Stand 01.01.2024 ) nennt für die Gemarkung Weyer bzw. für die Bodenrichtwertnummer 13502002 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 135.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 41 m<sup>2</sup>

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

Der Umrechnungskoeffizient ( UK ) bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 41 m<sup>2</sup> ( = Bewertungsobjekt ) beträgt dieser 1,03 ( Koeffizient für ein Grundstück mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup>, da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht )

**Umrechnungskoeffizient bei 41 m<sup>2</sup> demnach: (1,03 : 1,00) = 1,03**

**Bodenwert bei 41 m<sup>2</sup> demnach: 135.- € x 1,03 = 139,05 €/m<sup>2</sup>/rd. 139.- €/m<sup>2</sup>**

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie 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 2024 u. dem Wertermittlungstichtag durchgeführt wurden

### 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge ( für die Gemarkung Weyer, Bodenrichtwertnummern 13502002) mit 139.- €/m<sup>2</sup> ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

#### **Bodenwert Fl. Nr. 77/1 ( zum 07.05.2026 ) demnach:**

|                                                       |   |                                   |
|-------------------------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst) | : | 139,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* ) |
| x                                                     |   | x                                 |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch                        | : | 41,00 m <sup>2</sup>              |
| =                                                     |   | =                                 |
| <b>Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</b>          | : | <b>5 699,00 €</b>                 |

#### 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Bodenwert Fl. Nr. 77/1 ( zum 07.05.2026 ):</b> | <b>5 699.- € ( ebf. )</b> |
|---------------------------------------------------|---------------------------|

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

#### 7.3 Sachwert

##### 7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

###### Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| <b>Fl. Nr.</b> | <b>Gebäude</b>      | <b>BGF ( m<sup>2</sup> )</b> | <b>sh. Seiten</b> |
|----------------|---------------------|------------------------------|-------------------|
| 77/1           | - Reihemittelgarage | 27 m <sup>2</sup>            | 22 u. 40          |

##### 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

| <b>Fl. Nr.</b> | <b>Gebäude</b>      | <b>Gebäudetyp</b>  | <b>ASD</b> | <b>Normalherstellungskosten €/m<sup>2</sup></b> |
|----------------|---------------------|--------------------|------------|-------------------------------------------------|
| 77/1           | - Reihemittelgarage | 28.1 - 29 (Anhang) | -----      | 250.-                                           |

##### 7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

| <b>Fl. Nr.</b> | <b>Gebäude</b>      | <b>Baunebenkosten nach NHK 2000</b> | <b>gewählte Baunebenkosten</b> |
|----------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 77/1           | - Reihemittelgarage | 10 – 12 %                           | 11 %                           |

##### 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 ( ~ 6.100 ) | 0,91 – 1,05 | gewählt | 0,92        |
| Korrekturfaktor Marktlage ( neutral )     | 0,90 – 1,10 | gewählt | 1,00        |
| <b>Gesamtkorrekturfaktor</b>              |             |         | <b>0,97</b> |

### 7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Mai 2026) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor ( Stand Februar 2026 ) ist dort mit 225,00 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 125,00 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $225,00 : 100 = 2,250$

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b> | <b>2,250</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------|

### 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 ImmoWertV Abs. 6

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. gemäß WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- Reihenmittelgarage : 50 – 70 Jahre ( gewählt 70 Jahre )

*\*) wegen bereits ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen (Dach)*

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

- Reihenmittelgarage : 70 Jahre – 54 Jahre = RND: 16 Jahre

*\*) 1972 als Ursprungsbaujahr angenommen*

|                                                                         |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Gewählte wirtschaftliche RND - PKW-Garage ( bei GND 70 Jahren ):</b> | <b>16 Jahre</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|

### 7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

Sie ist in einem 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 |
|---------|----------------------|------------|-------------|----------|-----------|----------------|
| 77/1    | - Reihenmittelgarage | 54         | -----       | 70       | -----     | 77,14 %        |

### 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, das 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 durch den rel. hohen Abschreibungsdivisor bzw. die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt, d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich

### 7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

### **7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Weist das Bewertungsobjekt besonders 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. )

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

### **7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen**

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

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

### **7.3.13 Mehrwertsteuer**

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

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

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

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

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

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

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: - PKW-Garage

|                                                                                                |                              |                |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>                                                 | ( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 28 ) | m <sup>2</sup> | 27 m <sup>2</sup> |
| x                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>                                      | ( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 28 ) | €              | 250.-             |
| =                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>                                     |                              | €              | 6 750.-           |
| x                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Korrekturfaktor</b>                                                                         | ( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 29 ) |                | 0,97              |
| =                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>                                    |                              | €              | 6 548.-           |
| +                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Baunebenkosten ( 11 % aus 6 548.- )</b>                                                     | ( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 28 ) | €              | 720.-             |
| =                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>                           |                              | €              | 7 268.-           |
| x                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Baupreisindex</b>                                                                           | ( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 29 ) |                | 2,250             |
| =                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>                                       |                              | €              | 16 353.-          |
| -                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>                                         | ( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 30 ) | €              | -----             |
| =                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b> |                              | €              | 16 353.-          |
| -                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Wertminderung wegen Alters ( 77,14 % aus 16 353.- )</b>                                     | ( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 30 ) | €              | 12 615.-          |
| =                                                                                              |                              |                |                   |
| <b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>  |                              | €              | <b>3 738.-</b>    |

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 3 700.- : 70 m<sup>3</sup> = 53.-

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

pauschal geschätzt

|                                            |   |       |                                                |
|--------------------------------------------|---|-------|------------------------------------------------|
| - Entwässerungseinrichtungen               | € | ----- | } entspricht rd. 6,69 % des Gebäude-Sachwertes |
| - Versorgungseinrichtungen ( W, E, T, FS ) | € | ----- |                                                |
| - Bodenbefestigungen/Terrassen             | € | 250.- |                                                |
| - Stützwände/Einfassungen                  | € | ----- |                                                |
| - Einfriedungen/Freitreppen                | € | ----- |                                                |
| <b>zusammen</b>                            |   | ↓     | € 250.-                                        |

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

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 31, Pkt. 7.3.11 € -----

**Wert der sonstigen Anlagen** € -----

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4, Seite 28 ) € 5 699.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- PKW-Garage ( sh. Seite 32, Pkt. 7.4.1 ) € 3 738.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 32 ) € 250.-

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

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 3 988.-

**rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag** € 9 687.-

**Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag** € 10 000.-

## 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 Vervielfältiger + abgezinster Bodenwert = Ertragswert ) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert ( ohne Kapitalisierung ) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Pkt. 7.2.4 Seite 28

**Bodenwert Fl. Nr. 77/1 ( zum 07.05.2026)**

**: 5 699.- € ( ebf. \*)**

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte Berechnung der Nutzfläche in Anlehnung an DIN 277/2005 bzw. stellt das Garagengebäude eine vermietbare Fläche dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum „Stückpreis“ gewertet wird

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das Gebäude wird von einem der Antragsgegner selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

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

Für Garagengebäude werden in der Regel rd. 50.- € je Monat und Stellplatz gezahlt

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

| Mieteinheit                                                      | Wohn-/Nutzfläche<br>m <sup>2</sup> | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete |                 |                                |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
|                                                                  |                                    | je m <sup>2</sup> ( € )               | monatlich ( € ) | jährlich ( € )                 |
| Garage                                                           | -----                              | pauschal                              | 50,00           | 600,00                         |
| <b>Summe ( R o h e r t r a g )</b><br><b>Rohrertrag gerundet</b> |                                    |                                       | <b>50,00</b>    | <b>600,00</b><br><b>600,00</b> |

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

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

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

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

#### - V e r w a l t u n g s k o s t e n

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 Ertragsvervielfältiger enthalten ist, wird diese bei den Bewirtschaftungskosten nicht gesondert berücksichtigt

#### Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26, Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens höchstens 47,00 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **7,83 %**

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Gewählte Verwaltungskosten</b> | <b>: 6 % des Rohertrages</b> |
|-----------------------------------|------------------------------|

#### Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 9 % des Rohertrages

Gemäß II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 106,01 € ( inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **17,67 %**

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Gewählte Instandhaltungskosten</b> | <b>: 15 % des Rohertrages</b> |
|---------------------------------------|-------------------------------|

#### Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur ( Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117 ) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29, Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen.

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 12.- € 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 ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, 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

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Gewähltes Mietausfallwagnis</b> | <b>: 3 % des Rohertrages</b> |
|------------------------------------|------------------------------|



|                                        |                               |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Gesamt-BWK ( 6 % + 15 % + 3 % )</b> | <b>: 24 % des Rohertrages</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------|

#### **7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV**

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

#### **7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV**

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

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

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz

Der Liegenschaftszinssatz ist jedoch 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 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für vergleichbare Immobilien (Garagen), außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches werden dort Zinssätze zwischen 2,00 u. 3,00 % vorgeschlagen

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

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b> | <b>2,50 %</b> |
|-----------------------------------------|---------------|

#### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 29, Pkt. 7.3.7

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| <b>Gewählte wirtschaftliche RND:</b> | <b>16 Jahre</b> |
|--------------------------------------|-----------------|

### 7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

### 7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes. Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV, § 20 tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Vervielfältiger bei 16 J. RND u. 2,50 % LZ:</b> | <b>13,06</b> |
|----------------------------------------------------|--------------|

### 7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Mängel u. Schäden sh. Seite 30 Pkt. 7.3.9

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| <b>Baumängel u. Bauschäden:</b> | <b>0.-</b> |
|---------------------------------|------------|

## 7.6 Ertragswert

### 7.6.1 Ertragswertberechnung:

|                                                             |                              |   |   |                 |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|---|---|-----------------|
| <b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>                           | sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 34 )  | € |   | 600.-           |
| -                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b><br>( 24 % aus 600.- )         | sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 36 )  | € | - | 144.-           |
| =                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Jahresreinertrag</b>                                     | sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 36 )  | € | = | 456.-           |
| -                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Verzinsung des Bodenwertes</b><br>( 2,50 % aus 5 699.- ) | sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9      | € | - | 142.-           |
| =                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Barwert des Jahresreinertrages</b>                       | sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 37 ) | € | = | 314.-           |
| x                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Rentenbarwertfaktor</b>                                  | sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 37 ) |   | x | 13,06           |
| =                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Gebäudeertragswert</b>                                   |                              | € | = | 4 101.-         |
| -                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Mängel u. Schäden</b>                                    | sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 37 ) | € | - | 0.-             |
| +                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Bodenwert</b>                                            | sh. Pkt. 7.5.2 ( Seite 34 )  | € | = | 5 699.-         |
| =                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Rechnerischer Ertragswert</b>                            |                              | € | = | 9 800.-         |
| =                                                           |                              |   |   |                 |
| <b>Ertragswert gerundet</b>                                 |                              | € |   | <b>10 000.-</b> |

Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Nutzfläche von:

( 10 000.- : 24 m<sup>2</sup> ) 417.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von

( 10 000.- : 600.- ) 16,67

## 8.0 Verkehrswert

### 8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

|                               |                                                 |          |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|----------|-------------------|
| <b>Rechnerischer Sachwert</b> | <b>Fl. Nr. 77/1 ( sh. Seite 33, Pkt.7.4.1 )</b> | <b>:</b> | <b>10 000.- €</b> |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|----------|-------------------|

|                                  |                                                 |          |                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|----------|-------------------|
| <b>Rechnerischer Ertragswert</b> | <b>Fl. Nr. 77/1 ( sh. Seite 37, Pkt.7.6.1 )</b> | <b>:</b> | <b>10 000.- €</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|----------|-------------------|

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 32 - 33 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 26 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt

### 8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwerte auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 07.05.2026 ) ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von:** **Weyer, Fl. Nr. 77/1** **10 000.- €**

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

Üchtelhausen/Zell, 10.05.2026

---

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

## 9.0 Anlagen

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

| Gebäude: - PKW-Garage                            |      |   |      |                                                    |                       |                      |
|--------------------------------------------------|------|---|------|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung                                  | m    | x | m    | Nutzfläche                                         |                       | VF<br>m <sup>2</sup> |
|                                                  |      |   |      | HNF<br>m <sup>2</sup>                              | NNF<br>m <sup>2</sup> |                      |
| Garage                                           | 6,01 | x | 3,95 |                                                    | 23,74                 |                      |
| <b>Summe</b>                                     |      |   |      |                                                    | <b>23,74</b>          |                      |
| <b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b> |      |   |      | <b>23,74 m<sup>2</sup>/rd. 24,00 m<sup>2</sup></b> |                       |                      |

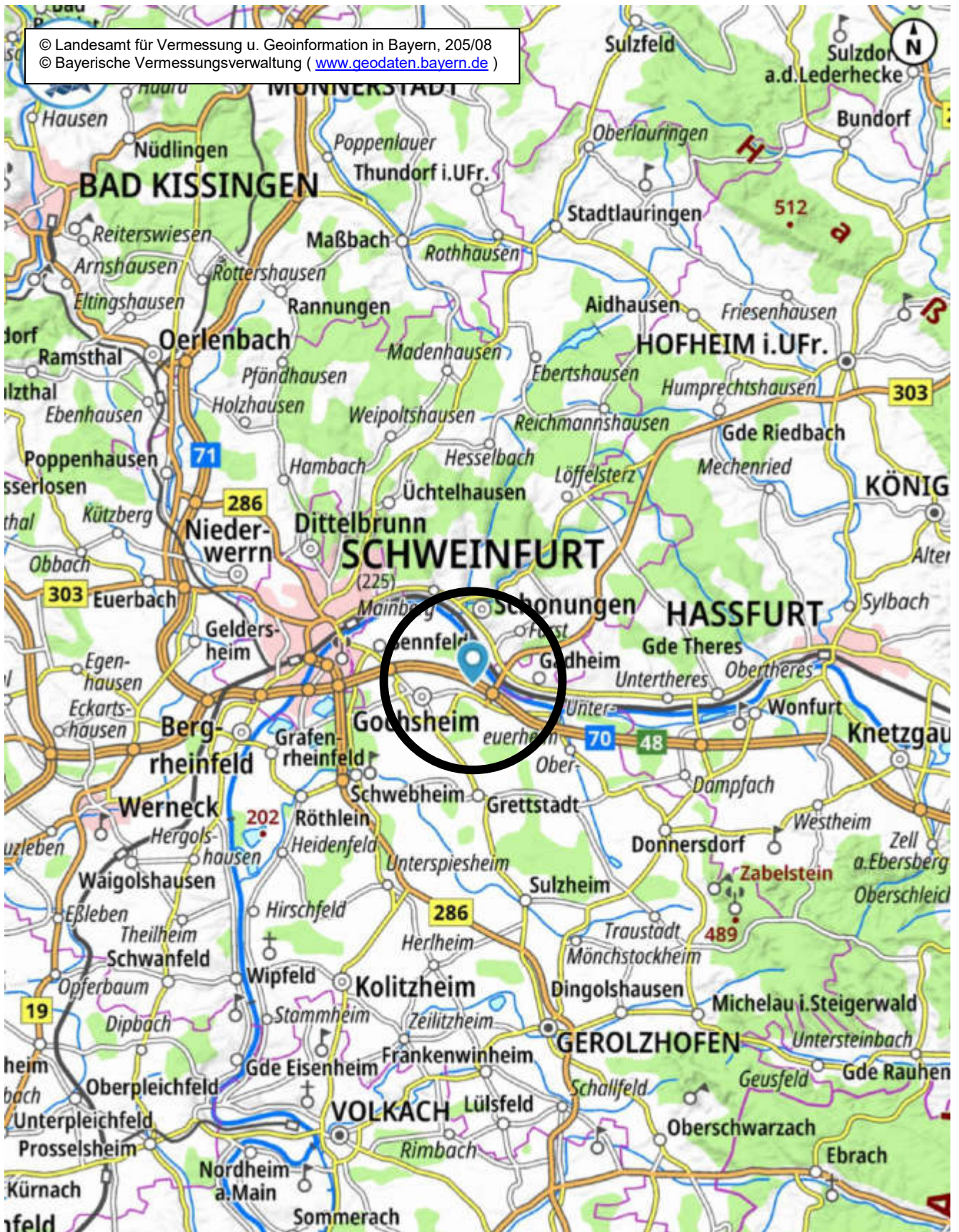
### 9.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche ( nach DIN 277/2005 )

| Gebäude: - PKW-Garage            |      |   |      |                       |          |            |            |          |
|----------------------------------|------|---|------|-----------------------|----------|------------|------------|----------|
| Gebäudeteil                      | m    | x | m    | Grundrissebene        |          |            |            |          |
|                                  |      |   |      | KG/UG<br>m²           | EG<br>m² | 1.OG<br>m² | 2.OG<br>m² | DG<br>m² |
| Erdgeschoss                      | 6,49 | x | 4,13 |                       | 26,80    |            |            |          |
| Summe                            |      |   |      |                       | 26,80    |            |            |          |
| Brutto-Grundfläche ( insgesamt ) |      |   |      | 26,80 m²/rd. 27,00 m² |          |            |            |          |

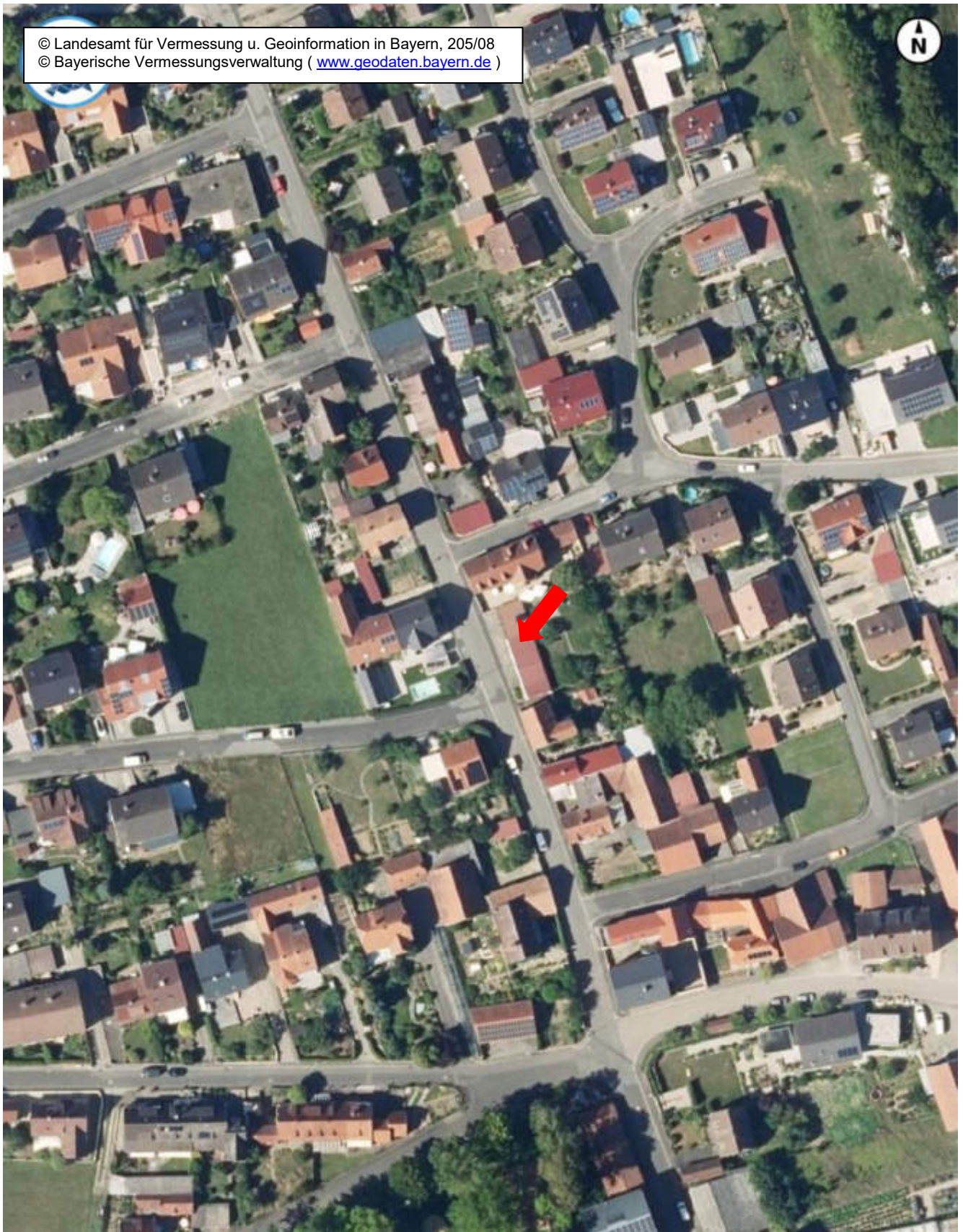
### 9.3 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes ( nach DIN 277/2005 )

| Gebäude: - PKW-Garage                  |            |   |             |   |           |                       |
|----------------------------------------|------------|---|-------------|---|-----------|-----------------------|
| Gebäudeteil                            | Länge<br>m | x | Breite<br>m | x | Höhe<br>m | BRI<br>m <sup>3</sup> |
| Erdgeschoss                            | 6,49       | x | 4,13        | x | 2,63      | 70,49                 |
| <b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b> |            |   |             |   |           | <b>70,49</b>          |
| <b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>      |            |   |             |   |           | <b>70,00</b>          |

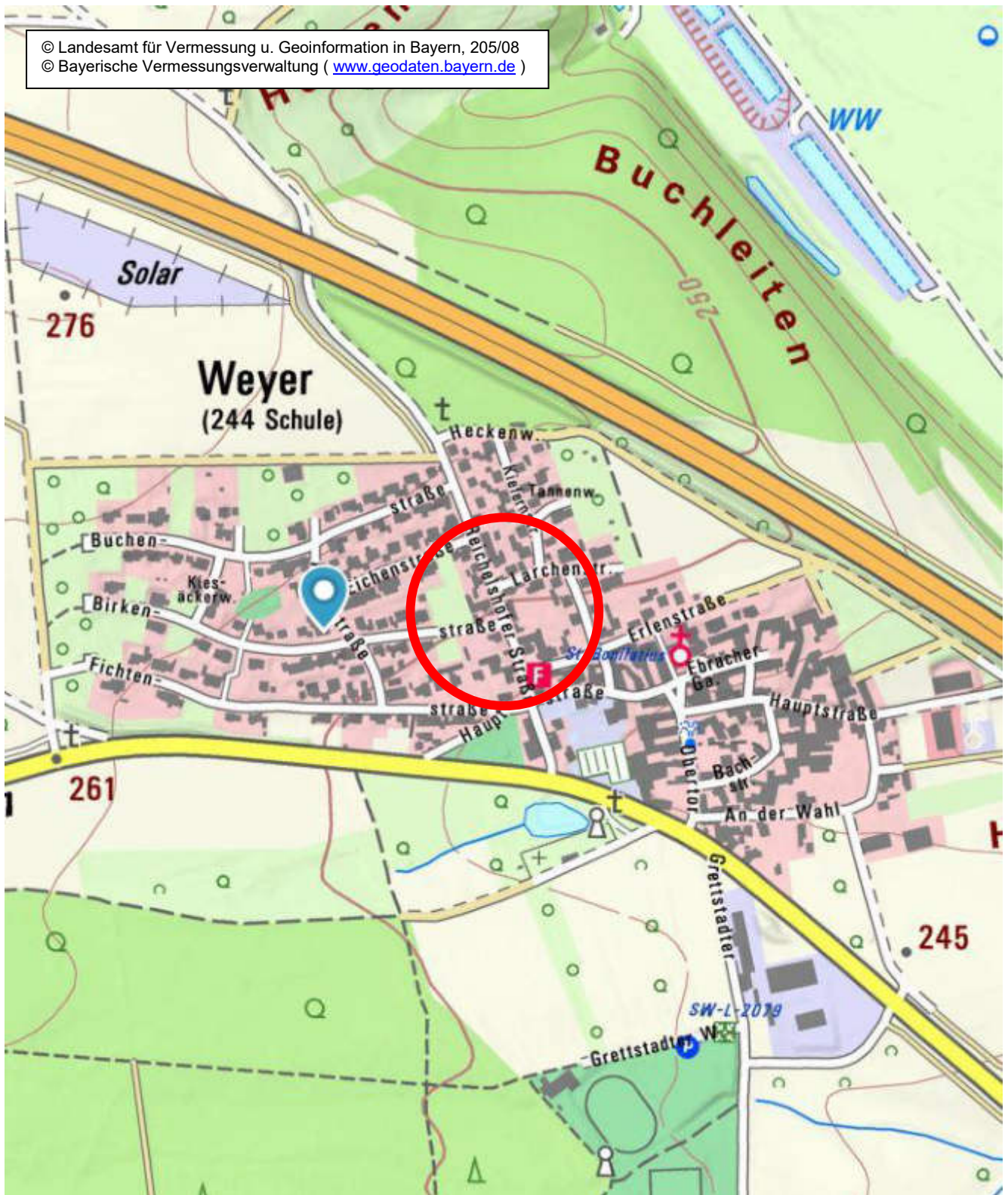
## 9.4 Straßenkarte



## 9.5 Luftbild



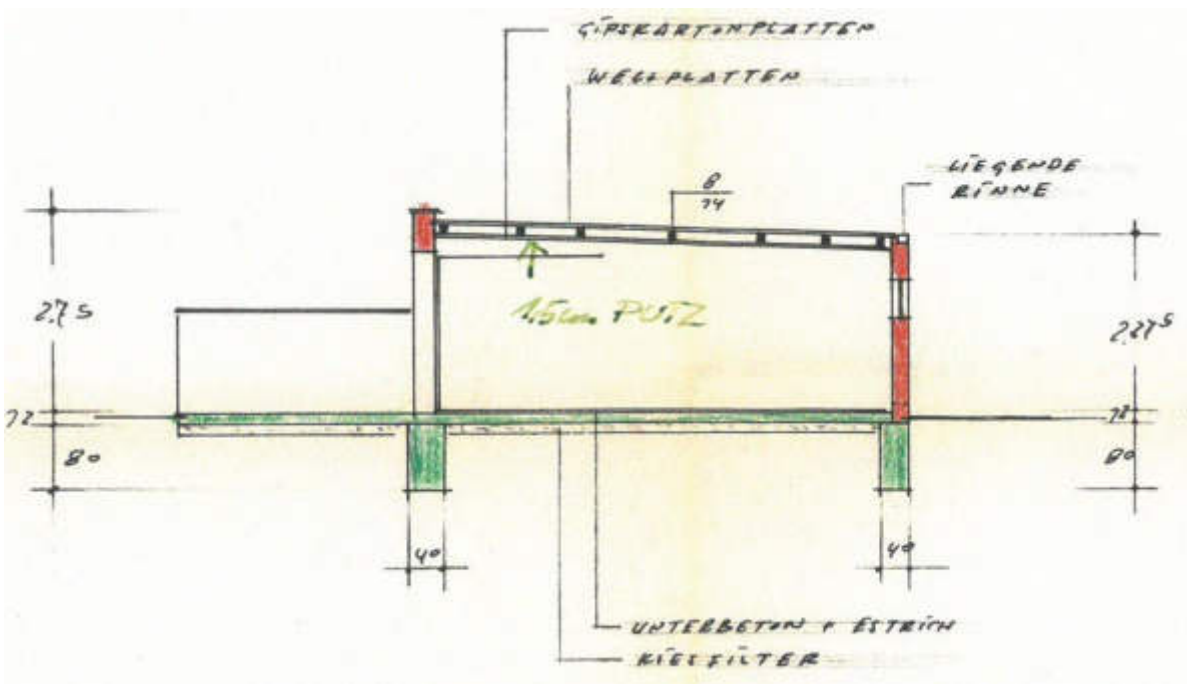
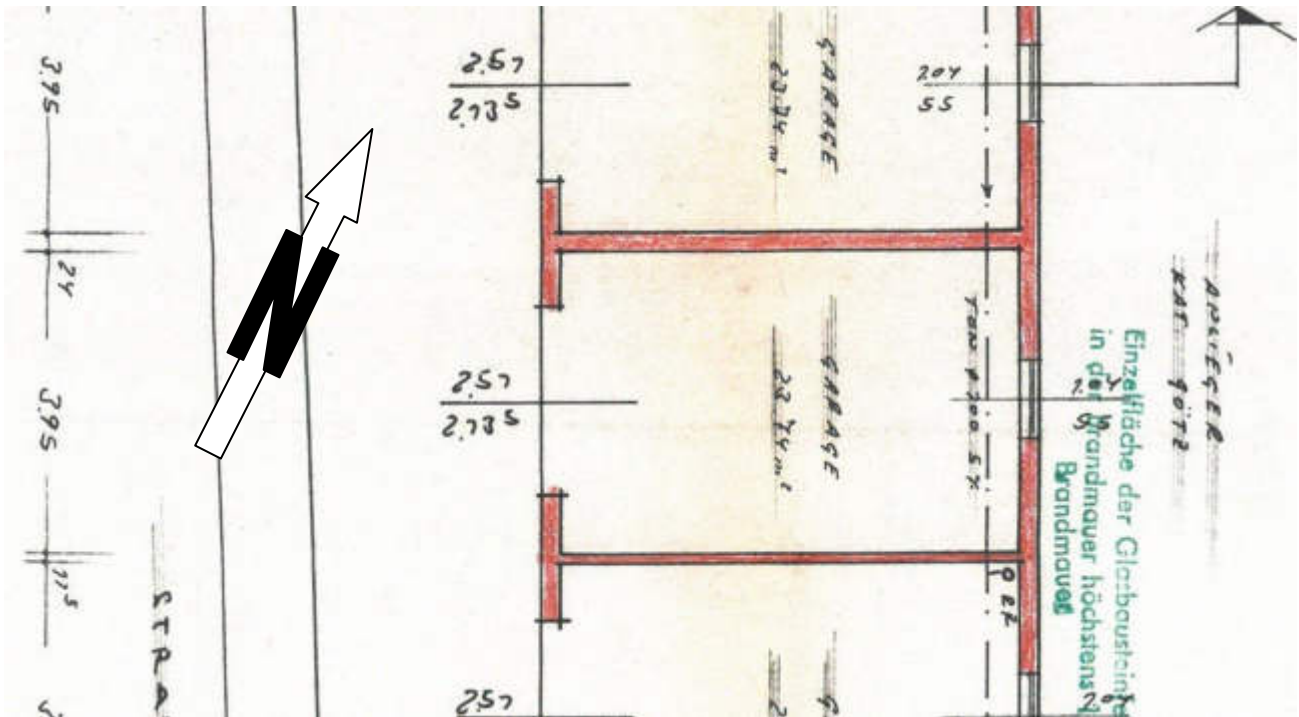
## 9.6 Ortsplan



### 9.7 Lageplan ( M 1 : 1000 )



## 9.8 Eingabepläne M 1 : 100: (Grundriss Erdgeschoss u. Querschnitt)



### 9.9 Lichtbilder ( vom 07.05.2026 )





## 9.10 Literaturverzeichnis

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