

Üchtelhausen/Zell, 01.07.2025

Gutachten S 07/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

803 K 9/25

Qualitätsstichtag

23.06.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde/Ortsteil

97502 Euerbach-Obbach

Straße

- 1) Fl. Nr. 359 : Am Finkenweg
- 2) Fl. Nr. 356/1 : Am Finkenweg 16
- 3) Fl. Nr. 358 : Am Finkenweg

Gebäude/Bebauung

- 1) Fl. Nr. 359 : Garage (ohne Zeitwert)
- 2) Fl. Nr. 356/1 : a) Zweifamilienwohnhaus
: b) Doppelgarage (Fertigteil)
: c) Nebengebäude (ehem. Obstkellerei)
- 3) Fl. Nr. 358 : unbebaut (Überbau von Fl. Nr. 356/1)

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 73 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen				
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4		
2.0 Gegenstand der Wertermittlung				
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	5	7.4 Sachwert	Seite(n) 41
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	5 – 7	7.4.1 – 7.4.2 Sachwertberechnung	Seite(n) 41 – 44
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7		
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	7 – 8		
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	8 – 10	7.5 Ertragswert	Seite(n) 44
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	10	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 44
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 13	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 44 – 45
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 15	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n) 45
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 45
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	16	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 46
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 18	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 46
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 46 – 47
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 48
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 48
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 48
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 48
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20	7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger	Seite(n) 48 – 49
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 49
			7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n) 49
4.0 Gebäudebeschreibung			8.0 Verkehrswert	
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 49 – 50
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23 – 24	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 50
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 50
5.0 Baubeschreibung			8.4 Marktanpassung	Seite(n) 50
5.1 Bauweise	Seite(n)	24	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 51
5.2 Baujahre	Seite(n)	25		
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	25	9.0 Anlagen	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	25 – 29	9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 52
			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n) 53
6.0 Bautechnische Bewertung			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 54
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	29 – 31	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 55
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	31	9.5 Straßenkarte	Seite(n) 46
			9.6 Luftbild	Seite(n) 57
			9.7 Ortsplan	Seite(n) 58
			9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n) 59
			9.9 Eingabepläne verkleinert aus M 1 : 100	Seite(n) 60 – 67
			9.10 Lichtbilder: 9 Stück (vom 23.06.2025)	Seite(n) 68 – 72
			9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n) 73
7.0 Wertermittlung				
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	31		
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	31 – 32		
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	32		
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	32		
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	32		
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	32 – 33		
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	33		
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	33		
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	33		
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	33 – 34		
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	34 – 35		
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	35		
7.3 Sachwert	Seite(n)	35		
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	35		
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	36		
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	36		
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	36		
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	36		
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	37		
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	37		
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	37 – 38		
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	38		
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	38 – 39		
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	39		
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	39		
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	39 – 40		

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 359, Am Finkenweg 2) Fl. Nr. 356/1, Am Finkenweg 16 3) Fl. Nr. 358, Am Finkenweg
Gemarkung	97502 Euerbach-Obbach
Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 359 : Garage 2) Fl. Nr. 356/1 : a) Zweifamilienhaus b) Doppelgarage (Fertigteilgarage) c) Nebengebäude (ehem. Obstkellerei) 3) Fl. Nr. 358 : unbebaut (Überbau von Flurstück 356/1)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 51
Verkehrswert	1) Fl. Nr. 359 : 18.000.- € 2) Fl. Nr. 356/1 : 230.000.- € 3) Fl. Nr. 358 : 30.000.- €
Mieter/Pächter	Leerstehend bzw. Eigennutz durch Grundstückseigentümer
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Überbau (ca. 36 m ²) auf das Flurstück 358, ausgehend von Flurstück 356/1. Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Flurstück 356/1, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 356/1

Ansprechpartner

Gemeinde Euerbach	Frau Geb	Tel: 09726 915515
Landratsamt SW (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt HAS (Gutachterausschuss SW)	H. Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt SW (Altlastenkataster)	H. Hacker	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09721 542426
Amtsgericht Schweinfurt (Vollstreckungsgericht)		Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

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

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Schweinfurt -Abt. für Immobiliervollstreckung- Rüfferstraße 1 97421 Schweinfurt
- Auftragserteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abt. für Immobiliervollstreckung) mit Schreiben vom 02.04.2025 unter dem Geschäftszeichen 801 K 9/25 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen Flurstücke 359 (bebaut mit Garage), 356/1 (bebaut mit nicht fertiggestelltem Zweifamilienhaus, Doppelgarage und Nebengebäude) sowie 358 (unbaut bzw. von Flurstück 356/1 überbaut) in der Straße „Am Finkenweg“ der Gemarkung 97502 Obbach (Gemeinde Euerbach)
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungstichtag	23.06.2025 (Datum der Ortsbegehung)
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Montag, 23. Juni 2025 durch den Unterzeichner ab ca. 9.30 Uhr besichtigt Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch der Antragsteller sowie zunächst die Antragsgegnerin anwesend Ein weiteres Betreten des Grundstückes wurde von der Antragsgegnerin untersagt. Ebenso wurde eine Innenbesichtigung der Räume durch die Antragsgegnerin und Grundstücksmiteigentümerin untersagt Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt. Die Wertermittlung beruht demnach auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände und dem Zustand innen sind somit nicht möglich Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.00 Uhr
- Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: - Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 08.04.2025

- Grundbuchauszug (Obbach, Blattstelle 2234), Ausdruck vom 21.02.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Bauakte mit Eingabeplänen und Baubescheid (Einbau einer Garage im Nebengebäude), von Februar 1959 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt, Genehmigungsnummer 904/-1959), aus dem Besitz des Staatsarchives Würzburg
 - Bauakte mit Eingabeplänen und Baubescheid (Wohnhausneubau mit Garage und Einfriedungen) des Ingenieurbüros Winfried Schmitt, Kützberg, von Januar 1967 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 16.05.1967, Genehmigungsnummer 270/1967), aus dem Besitz des Staatsarchives Würzburg
 - Bauakte mit Eingabeplänen und Baubescheid (Aufstockung des Nebengebäudes) des Ingenieurbüros Winfried Schmitt, Kützberg, von Dezember 1974 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 09.04.1975, Genehmigungsnummer 85/77), aus dem Besitz des Grundstücksmiteigentümers
 - Bauakte mit Eingabeplänen und Baubescheid (Nutzungsänderung im Kellergeschoss des Wohnhauses) des Planungsbüros Andreas Uhl, Schweinfurt, vom 23.07.2007 (genehmigt im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art 59 BayBO bzw. mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 13.02.2009, Genehmigungsnummer 2/09), aus dem Besitz des Grundstücksmiteigentümers
 - Urkunden aus der Grundakte (Gestattungsvertrag) vom 26.10.1960, Liegenschaftserklärung der Deutschen Telekom AG vom 05.02.2004 und
 - Urkunden aus der Grundakte (Liegenschaftserklärung der Deutschen Telekom AG) vom 05.02.2004
 - Urkunden aus der Grundakte (Berichtigungsbewilligung) vom 10.08.2010
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamt Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Geschäftsstelle des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
 - Gemeinde Euerbach (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Staatsarchiv Würzburg (Bauakten)
 - Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Stadt/Gemeinde	97502 Euerbach
- Gemeindeteil/Straße	
1) Fl. Nr. 359	Am Finkenweg
2) Fl. Nr. 356/1	Am Finkenweg 16
3) Fl. Nr. 358	Am Finkenweg

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Schweinfurt
- Grundbuchamt	Schweinfurt
- Grundbuch von	Obbach
- Blattstelle	2 234

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nrn. der Grundstücke	1, 2 u. 3
- Gemarkung	Obbach
- Flurstücks- Nr.	
1) Fl. Nr. 359	359
2) Fl. Nr. 356/1	356/1
3) Fl. Nr. 358	358
- Wirtschaftsart u. Lage	
1) Fl. Nr. 359	Am Finkenweg, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
2) Fl. Nr. 356/1	Am Finkenweg 16, Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche (teilw. auf Flst. 358, überbaute Fläche = 36 m²)
3) Fl. Nr. 358	Am Finkenweg, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
- Grundstücksgröße	
1) Fl. Nr. 359	633 m²
2) Fl. Nr. 356/1	1 359 m²
3) Fl. Nr. 358	1 170 m²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1.1 u. 1.2
- Eigentümer	Sh. Grundbuch
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu ½
- Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 359), 2 (= Fl. Nr. 356/1), 3 (= Fl. Nr. 358)
- Grundlage der Eintragung	sh. Grundbuch

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1, 2, 3 u. 5
- Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	2 (= Fl. Nr. 356/1)
- Lasten u. Beschränkungen	1 Fernmeldekabelverlegungsrecht für Telekom Deutschland GmbH; laut Flurber. Op. Obbach, eingetragen am 15.02.1966: Berichtigung des Berichtigten aufgrund Art. 3 § 2 Abs. 1 PTNeuOG und Liegenschaftserklärung vom 05.02.2004, eingetragen am 14.07.2004; hierher übertragen am 09.07.2008
- Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 (= Fl. Nr. 358)
- Lasten u. Beschränkungen	2 Fernmeldekabelverlegungsrecht für Telekom Deutschland GmbH; laut Flurber. Op. Obbach, eingetragen am 13.01.1966: Berichtigung des Berichtigten aufgrund Art. 3 § 2 Abs. 1 PTNeuOG und Liegenschaftserklärung vom 05.02.2004, eingetragen am 14.07.2004; hierher übertragen am 09.07.2008
- Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 359), 2 (= Fl. Nr. 356/1), 3 (= Fl. Nr. 358)
- Lasten u. Beschränkungen	3 Sanierung wird durchgeführt (Gemeinde Euerbach Sanierungssatzung „Innenbereich Obbach“); eingetragen am 14.02.2012 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt – Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 9/25); eingetragen am 21.02.2025

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

- Anmerkung

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

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Euerbach mit den Gemeindeteilen Sömmersdorf und Obbach ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt. Euerbach liegt zudem im oberen Werntal, etwa 12 km südwestlich der Stadt Schweinfurt (Oberzentrum mit rd. 54.000 Einwohnern). Der Gemeindeteil Obbach selbst befindet sich ca. 3 km nordwestlich des Verwaltungsortes Euerbach

Weitere größere Städte in der Nähe sind neben der bereits erwähnten Stadt Schweinfurt auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 66 km Entfernung), die Universitätsstadt Würzburg (ca. 133.000 Einwohner) im Süden (ca. 41 km Entfernung), sowie die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 22.000 Einwohner) im Norden (ca. 22 km Entfernung)

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Gemeinde Euerbach beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Euerbach (inkl. der Gemeindeteile Sömmersdorf u. Obbach) rd. 2.900, wobei rd. 880 Einwohner auf den Gemeindeteil Obbach entfallen

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Gemeinde Euerbach beträgt die gesamte Gebietsfläche (inklusive der Gemeindeteile Sömmersdorf u. Obbach) ca. 17,40 km²

- Einwohnerdichte

Ca. 167 Einwohner je Quadratkilometer

- Höhenlage ü. NN.

Gemeindeteil Obbach ca. 282 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage der Bewertungsgrundstücke zwischen 279 und 306 m ü. NN. (Flurstück 359), zwischen 280 und 300 m ü. NN. (Flurstück 356/1) bzw. zwischen 280 und 306 m ü. NN. (Flurstück 358)

- Bundesland

Freistaat Bayern

- | | |
|---------------------------|--|
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Landeshauptstadt</i> | München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 283 km Entfernung) |

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- | | |
|--|---|
| - <i>Innerörtliche Lage</i> | Die Bewertungsgrundstücke befindet sich am nord-westlichen Ortsrand von Obbach, wenige Meter nördlich der katholischen Kirche Mariä Heimsuchung, ca. 30 m nordöstlich des Obbacher Mühlbachs, ca. 150 m nordwestlich des alten Ortskerns |
| - <i>Wohnlage</i> | <p>Insgesamt nicht unangenehme, jedoch eher ländlich geprägte Wohn-/Siedlungslage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet mit Nähe zum Ortsrand (Grundstücksübergang im Nordosten in landwirtschaftlich genutzte Flächen)</p> <p>Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Obbach beträgt rd. 150 m, die Entfernung zum Verwaltungsort Euerbach beträgt rd. 3,00 km</p> <p>Gemeindeteil mit lediglich rel. einfachen infrastrukturellen Einrichtungen</p> |
| - <i>Geschäftslage</i> | <p>Keine qualifizierte Geschäftslage bzw. Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 Bau-NVO, d.h. für störendes Gewerbe nicht geeignet</p> <p>Für Praxis, Büro o.ä. jedoch grundsätzlich vorstellbar, Lage jedoch leicht abseitig, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft eher ungeeignet</p> |
| - <i>Anbindung an das über-regionale Straßennetz</i> | <p>Der Gemeindeteil Obbach hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2290 und die Kreisstraße SW 9</p> <p>Die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 2 km Entfernung, Die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 5 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 10 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 11 km Entfernung usw.</p> <p>Die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle „Schweinfurt West“) ist in ca. 5 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Dreieck Schweinfurt/Niederwerrn) ist in ca. 10 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Anschlusstelle Bergrheinfeld) ist in ca. 14 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 3 (Kreuz Biebelried) ist in ca. 42 km Entfernung erreichbar usw.</p> |
| - <i>Flughäfen</i> | <p>Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 35 km entfernten Haßfurt</p> <p>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</p> |

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 134 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 121 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 204 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 152 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Euerbach bzw. der Gemeindeteil Obbach verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Ein DB-Haltepunkt auf der Bahnlinie Erfurt-Schweinfurt befindet sich beispielsweise im ca. 5 km entfernten Oberwerrn. Bedient wird diese Strecke wochentags im halbstündigen Takt durch die Erfurter Regionalbahn mit dem „Unterfranken-Shuttle“ und dem „Mainfranken-Thüringen-Express“

Die nächstgelegenen Bahnhöfe für den Personenverkehr sind der Haupt- bzw. der Stadtbahnhof im ca. 12 km entfernten Schweinfurt

Der Hauptbahnhof Schweinfurt 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

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 41 km Entfernung

Der Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

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

Die Gemeinde Euerbach bzw. der Gemeindeteil Obbach ist trotz ihrer Nähe zur Stadt Schweinfurt nicht in das Stadtbusnetz der Stadt Schweinfurt integriert

Am Ort bestehen jedoch mehrere Zusteigemöglichkeiten zur OVF-Linie 8139 (Schweinfurt - Obbach- Wasserlosen/Wülfershausen). Die nächstgelegene Haltestelle auf der o.g. Linie ist die Haltestelle „Aschenbau“ in ca. 200 m Entfernung

Ab dem Ort Kronungen (ca. 4 km Entfernung) bzw. ab dem Ort Oberwerrn (ca. 5 km Entfernung) besteht zudem die Zusteigemöglichkeit zum Stadtbusverkehr von Schweinfurt

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Unmittelbar nordwestlich, südöstlich und südwestlich Wohnhäuser, weiter südlich katholisches Gotteshaus

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar, insgesamt ruhiges Wohngebiet ohne größeren Durchgangsverkehr o.ä.

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Im Gemeindeteil Obbach ist ein zweigruppiger Kindergarten unter kirchlicher (evangelischer) Trägerschaft verfügbar (ev. Kindertagesstätte Obbach)

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter von drei bis sechs Jahren bietet der Kindergarten Obbach auch die Betreuung von Kleinkindern an

Zwei weitere Kindergärten unter religiöser Trägerschaft befinden sich im Gemeindeteil Sömmersdorf u. im Hauptort Euerbach

Insgesamt bietet die Gemeinde Euerbach somit rd. 150 Betreuungsplätze

Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Montessori Kindergarten, Walldorf Kindergarten usw.) sind im ca. 12 km entfernt gelegenen Schweinfurt verfügbar

- Schulische Einrichtungen

Die Gemeinde Euerbach verfügt lediglich über eine eigne Grundschule mit den Klassen eins bis vier (im Hauptort Euerbach)

Die Haupt- bzw. Mittelschule für die Schüler aus Euerbach befindet sich im ca. 5 km entfernten Poppenhausen (Grund- und Mittelschule Oberes Werntal bzw. Mittelschulverbund Oberes Werntal)

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss besteht an der Mittelschule „Oberes Werntal“ auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen (sog. mittlere Reife-Zug an Hauptschulen)

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler der Gemeinde Euerbach bzw. des Gemeindeteils Obbach für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 12 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 Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) ist ebenfalls im ca. 12 km entfernten Schweinfurt, bzw. die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 41 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 66 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Abgesehen von einem Bio-Hofladen (im Schlossgut Obbach), einem Kurzwaren-, Rattan- u. Tupperwarehandel, bestehen im Gemeindeteil Obbach keine Einkaufsmöglichkeiten

Eine Metzgerei ist beispielsweise im ca. 4 km entfernten Greßthal, eine Bäckerei ist im ca. 2 km entfernten Kützberg sowie ein Dorfladen ist im ca. 1 km entfernten Sömmersdorf verfügbar

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe (z.B. Metzger, Bäcker, Selbstbedienungsmarkt, Getränkehandel, Drogerie, Camping- u. Freizeitartikel, Elektro-Fachmarkt usw.) sowie verschiedene Dienstleister (Frisör, Banken u. Sparkassen, verschiedenste Handwerksbetriebe usw.) sind im ca. 3 km entfernten Hauptort Euerbach ansässig

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bietet die nahe gelegene Gemeinde Niederwerrn sowie das Schweinfurter Gewerbegebiet „Hainig“ in ca. 7 km Entfernung (Tankstellen, Bekleidungsgeschäft, Sportartikelgeschäft u.v.m.)

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Abgesehen von einem Sportplatz (zwei Rasenplätze sowie ein Sandplatz für verschiedene Ballsportarten) und einem guten Wander- u. Radwandernetz bietet der Gemeindeteil Obbach keine besonderen Freizeit- bzw. Sportmöglichkeiten

Insbesondere der ca. 1 km entfernt gelegene Gemeindeteil Sömmersdorf hat sich durch die regelmäßig stattfindenden Passionsspiele -auch überregional- einen Namen gemacht. Von den rd. 650 Einwohnern von Sömmersdorf nehmen ca. 400 aktiv an diesen Festspielen -die alle fünf Jahre stattfinden-

teil

Außerhalb der Passionsspielzeit wird die überdachte Tribüne mit insgesamt rd. 2.000 Sitzplätzen von der örtlichen Laienspielgruppe aktiv genutzt

Als Sehenswürdigkeiten des Gemeindeteils Obbach gelten insbesondere die evangelische Kirche von 1766 bis 1767 sowie das Schloss Obbach von 1692 bis 1697, als Sehenswürdigkeiten des Hauptortes Euerbach gelten die evangelisch-lutherische Kirche St. Cosmas und St. Damian mit der Krypta von 1251, die inmitten teilweise erhaltener Kirchgaden der ehemaligen Kirchenburg steht, die römisch-katholische Kirche St. Michael von Balthasar Neumann die zwischen den Jahren 1739 und 1742 erbaut wurde, der jüdische Friedhof, das alte Rathaus von 1537, der Weihersbrunnen von 1569 und der Bibraische Ziehbrunnen von 1571

- Vereinsleben

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

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

- Alleine im Gemeindeteil Obbach sind insgesamt 11 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften gemeldet
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*
- Die Gemeinde Euerbach ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete
- Die Naturparks Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge sowie Steigerwald sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar
- *Medizinische Versorgung*
- Im Gemeindeteil Obbach ist ein Allgemeinmediziner niedergelassen. Des Weiteren ist eine Praxis für Osteopathie, Physiotherapie und Akupunktmassage am Ort vorhanden
- Ein Zahnarzt sowie eine podologische Praxis (med. Fußpflege) ist im ca. 3 km entfernten Hauptort Euerbach vorhanden
- Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in der Euerbacher Apotheke erworben werden
- Weitere praktizierende Ärzte (aller gängigen Fachrichtungen) sind im Stadtgebiet der nahe gelegenen Stadt Schweinfurt flächendeckend vorhanden
- Neben dem „St-Joseph“- u. „Leopoldina“ Krankenhaus stehen dort zudem auch Privatkliniken (u.a. Klinik für Psychiatrie u. Augenheilkunde) zur Verfügung
- Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie ist im ca. 14 km entfernten Werneck ansässig
- Eine gute kurmedizinische Versorgung ist durch die Nähe zur Kurstadt Bad Kissingen gewährleistet
- *Kirchen*
- Die Gemeinde Euerbach ist überwiegend evangelisch geprägt (mit Ausnahme des Gemeindeteiles Sömersdorf). Im Gemeindeteil Obbach ist ein evangelisches und ein katholisches Gotteshaus vorhanden
- Eine katholische Kirche (St. Michael), als auch eine weitere evangelische Kirche (St. Cosmas u. St. Damian) befindet sich im Hauptort Euerbach
- Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen sind im ca. 12 km entfernten Schweinfurt zu finden (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten usw.)
- Eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich im ca. 15 km entfernten Dittelbrunn
- Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch-/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 21 km entfernten Bad Kissingen verfügbar

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Euerbach 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. 31,20 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,90 % eine nur untergeordnete Rolle

Ein großer bzw. der größte Teil der Einwohner der Gemeinde Euerbach findet seinen Arbeitsplatz auch im nahe gelegenen Schweinfurt (z.B. bei der Großindustrie wie ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.) oder im Hauptort Euerbach selbst (z.B. bei der Madinger Firmengruppe, der Alde Deutschland GmbH usw.)

Ein negativer Pendlersaldo von –598 bei rd. 1.266 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Euerbach auf (ca. 668 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt liegt im Berichtsmonat Mai 2025 bei rd. 2,90 % und liegt damit leicht unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,90 %

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	300 %
b) Grundsteuer B	300 %
c) Gewerbesteuer	330 %

- Zentralitätsstufe

Kein Ort mit zentraler Bedeutung bzw. Einstufung

- Gebietskategorie

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt beträgt **99,60**

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 Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Schweinfurt verfügt im Mittel über 99,60 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100

Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Schweinfurt beträgt **68,90**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 31,10 % 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 **69,18**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

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

Ab Abzweig Kleinstraße bzw. Bäckergasse in die Straße Am Finkenweg rel. beengte Zufahrtsverhältnisse (Begegnungsverkehr nicht überall möglich)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit in diesem Bereich 30 km/h (Zone 30)

- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich der Bewertungsgrundstücke ist lediglich einfach ausgebaut

Separate Gehwege sind nicht vorhanden (Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke)

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

- **Öffentliche Stellflächen**

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich der Bewertungsgrundstücke zwischen 5,00 und 5,50 m

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss -u.a. wegen der geringen Fahrbahnbreite sowie der zahlreichen Grundstücks- u. Hofausfahrten- insgesamt als schwierig eingestuft werden

Stellenweise ist das Parken jedoch entlang der Fahrbahn möglich

Die vorhandenen Stellplätze sind kostenfrei u. unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung. Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als hoch eingestuft werden

- **Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen**

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon
- Breitband-Erdkabel (Glasfaser-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 200 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- **Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen**

- Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Wasser
 - Telefon
- } nur 2) Fl. Nr. 356/1

2.3.8 Gestalt u. Form

- **Grundstücksgestalt**

- 1) Fl. Nr. 359
- 2) Fl. Nr. 356/1
- 3) Fl. Nr. 358

Annähernd rechteckig (sh. Lageplan in der Anlage)
Leicht trapezförmig (sh. Lageplan in der Anlage)
Annähernd rechteckig (sh. Lageplan in der Anlage)

- **Straßenfrontlänge**

- 1) Fl. Nr. 359
- 2) Fl. Nr. 356/1
- 3) Fl. Nr. 358

ca. 5,00 m
ca. 20,00 m
ca. 11,00 m

- **Grundstücksbreite**

- 1) Fl. Nr. 359
- 2) Fl. Nr. 356/1
- 3) Fl. Nr. 358

Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 5,00 m
Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 17,50 m
Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 10,00 m

- **Grundstückstiefe**

- 1) Fl. Nr. 359
- 2) Fl. Nr. 356/1

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 121,00 m
Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 78,00 m

- 3) Fl. Nr. 358 Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 120,00 m
- *Grundstückstopografie*
- 1) Fl. Nr. 359 Stark nach Südwesten fallend (Höhenunterschied von Nordosten nach Südwesten ca. 27 Höhenmeter)
- 2) Fl. Nr. 356/1 Stark nach Südwesten fallend (Höhenunterschied von Nordosten nach Südwesten ca. 20 Höhenmeter)
- 3) Fl. Nr. 358 Stark nach Südwesten fallend (Höhenunterschied von Nordosten nach Südwesten ca. 26 Höhenmeter)
- *Baugrund/Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB
- *Grundwasserstand* Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt
- Die Wertermittlung geht davon aus, dass der Baugrund jeweils ohne Grundwassereinflüsse ist bzw. das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht
- Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar bzw. sind auf Grund der Höhenlage zu den nächstgelegenen Vorflutern (vermutlich der Obbacher Mühlbach) keine negativen Grundwassereinflüsse zu vermuten
- Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück 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
- Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt befinden sich die Flurstücke 359, 356/1 u. 358 der Gemarkung Obbach **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)
- Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt
- Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten

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

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

- *Kriegs-Altlasten*

Keine bekannt. Die Wertermittlung geht 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 Landratsamtes Schweinfurt bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellen die Anwesen Fl. Nr. 359, 356/1 und 358 der Gemarkung Obbach kein Denkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

Lt. Angabe der Gemeinde Euerbach befindet sich der Bereich um die Bewertungsgrundstücke nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches, d.h. mit Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Obbach nicht zu rechnen

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren*

Lt. Aussage der Gemeinde Euerbach befinden sich die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenbereich Obbach“ (förmlich festgesetzt mit Bekanntmachung vom 16.12.2011)

Die Sanierung erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. des § 142 Abs. 3 (sog. vereinfachtes Sanierungsverfahren)

Danach bedürfen Bauvorhaben und darüber hinaus alle wertsteigernden Maßnahmen sowie bestimmte Rechtsvorgänge, wie z.B. Kaufverträge, Grundschuldbestellungen, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB

Dazu gehören z.B. Änderungen von Tür- und Fensteröffnungen, die Erneuerung der Dachdeckung oder die Erneuerung des Außenputzes oder des Anstriches

Im Sanierungsgebiet hat die Gemeinde zudem ein Vorkaufsrecht, um städtebauliche Ziele umsetzen zu können, beispielsweise die Sicherung von Grün- und Verkehrsflächen

Lt. Aussage der Gemeinde Euerbach ist das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen, Ausgleichsbeiträge sollen ausdrücklich nicht entstehen

Lt. Aussage der Gemeinde Euerbach sind die Bewertungsgrundstück darüber hinaus in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. sind alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- Beitragssituation

Laut Angabe der Gemeinde Euerbach ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich der Erschließungsbeiträge ist die Straße „Am Finkenweg“ als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten zu betrachten

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

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 zu bewertenden Objekt konnte lediglich stichpunktartig überprüft (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Euerbach u. nach Einsicht der Bauakte erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen jedoch weitestgehend gewährleistet

Lediglich bezüglich der Garage auf dem Flurstück 359 und der Doppelgarage auf dem Flurstück 356/1 konnten keine entsprechenden Baugesuche ermittelt werden. Grundsätzlich erscheinen diese Baukörper jedoch genehmigungsfähig

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind darüber hinaus weder der Gemeinde Euerbach noch dem Landratsamt Schweinfurt bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße in den beige-fügten Plänen mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden

Die baulichen Anlagen (mit den o.g. Ausnahmen) werden unter den Genehmigungsnummern 270/1967, 85/1977 und 02/2009 (genehmigt mit jeweiligem Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 16.05.1967, 09.04.1975 u. 13.02.2009) im Archiv des Staatsarchives Würzburg geführt

- Stand der Bauleit-planung

Im Bereich der Bewertungsgrundstücke 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 (sog. Umgebungsorientierung)

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

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

Die Restflächen (Hinterliegerflächen) sind nach § 5 Abs. 1 reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Flächen der Land- u. Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, nur land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (faktisch Gartenland)

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. nach der Art der näheren Umgebung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

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

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

§ 17 der BauNVO nennt als Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- 1,20

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grundflächenzahl*
nur 2) Fl. Nr. 356/1

BGF EG a)	(sh. Anlage)	= 132,13
BGF EG b)	(sh. Anlage)	= 36,00
BGF EG c)	(sh. Anlage)	= 67,60

zusammen **= 235,73**

Berechnung GRZ: $235,73 \text{ m}^2 : 1\,359 \text{ m}^2 = 0,173$

GRZ tatsächlich: ~ 0,17 (max. zul. 0,40)

- **Tatsächliche Geschossflächenzahl**
nur 2) Fl. Nr. 356/1

BGF UG a)	(sh. Anlage)	= 132,13
BGF EG a)	(sh. Anlage)	= 132,13

zusammen = 264,26

Berechnung GFZ: $264,26 \text{ m}^2 : 1\,359 \text{ m}^2 = 0,194$

GFZ tatsächlich: ~ 0,19 (max. zul. 1,20)

- **Anmerkung**

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ findet das Dachgeschoss keine Berücksichtigung, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m nicht über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist, bzw. dieses vermutlich nicht ausgebaut ist

Das Untergeschoss hingegen findet Berücksichtigung, da es teilw. oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des UG im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

- **Erforderliche Stellplätze**
nur 2) Fl. Nr. 356/1

Auf dem Grundstück sind derzeit drei Garagenstellplätze bei zwei abgeschlossenen Wohneinheiten nachweisbar bzw. realisiert

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

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- **Gebäudeart u. Nutzung**

1) Fl. Nr. 359

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit flach geneigtem Pultdach

2) Fl. Nr. 356/1

a) Wohnhaus

Talseitig zweigeschossiges, hangseitig eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

b) Doppelgarage

Nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelgarage (zwei aneinandergereihte Fertigteilgaragen) mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Flachdach

c) Nebengebäude

Nicht unterkellertes, ein- bzw. eineinhalbgeschossiges Nebengebäude (ehemalige Obstkellerei) mit Satteldach

3) Fl. Nr. 358

Prinzipiell unbebaut, jedoch vom Nebengebäude auf Flurstück 356/1 mit ca. 36 m² überbaut

- <i>Grundrissgestaltung</i>	
Erdgeschoss	<u>1) Fl. Nr. 359, Garage:</u> Nicht feststellbar; rel. einfache Garage für einen PKW
Untergeschoss	<u>2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus</u> Nicht feststellbar; lt. Eingabeplänen: talseitig Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad und Abstellraum (Ausbau nach Angabe nicht fertiggestellt), hangseitig Kellerraum sowie Heiz- und Öllageraum
Erdgeschoss	Nicht feststellbar; lt. Eingabeplänen: Vierzimmerwohnung mit Wohnküche, Bad, separatem WC sowie zwei Loggien
Dachgeschoss	Nicht feststellbar; lt. Eingabeplänen: unausgebauter Dachraum
- <i>Erweiterungsmöglichkeiten</i>	
1) Fl. Nr. 359	Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, wegen geringer Grundstücksbreite ohnehin nur eingeschränkt bebaubar
2) Fl. Nr. 356/1	Prinzipiell Ausbau des Dachgeschosses vorstellbar, ansonsten keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar
3) Fl. Nr. 358	Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar, wegen geringer Grundstücksbreite und vorhandenem Überbau ohnehin nur eingeschränkt bebaubar
- <i>Deckennutzlasten</i>	Statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- <i>Vorbemerkung</i>	Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden amtlichen Unterlagen (Eingabepläne aus dem Besitz des Antragstellers und des Staatsarchives Würzburg) durchgeführt Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (insbesondere wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)
- <i>Wohnfläche (WFL)</i>	Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) ermittelt (Anlagen) <u>WFL demnach:</u>
2) Fl. Nr. 356/1 a) Wohnhaus	rd. 65 m² (Wohnung UG nach Fertigstellung) rd. 99 m² (Wohnung Erdgeschoss)

- *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 zählen

NFL demnach:

- 1) Fl. Nr. 359
- 2) Fl. Nr. 356/1
 - a) Wohnhaus
 - b) Doppelgarage
 - c) Nebengebäude
- 3) Fl. Nr. 358

rd. 31 m²

rd. 32 m²

rd. 33 m²

rd. 118 m²

- *Brutto-Grundfläche (BGF)*

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

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

BGF demnach:

- 1) Fl. Nr. 359
- 2) Fl. Nr. 356/1
 - a) Wohnhaus
 - b) Doppelgarage
 - c) Nebengebäude
- 3) Fl. Nr. 358

rd. 37 m²

rd. 397 m²

rd. 36 m²

rd. 135 m²

- *Brutto-Rauminhalt (BRI)*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

- 1) Fl. Nr. 359
- 2) Fl. Nr. 356/1
 - a) Wohnhaus
 - b) Doppelgarage
 - c) Nebengebäude
- 3) Fl. Nr. 358

rd. 83 m²

rd. 1 008 m²

rd. 94 m²

rd. 381 m²

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- *Allgemein*

Die Bauweise der Bewertungsobjekte sind gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen

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

5.2 Baujahre

- <i>Grundsubstanz</i>	
1) Fl. Nr. 359	Unbekannt, geschätzt Anfang der 1960er Jahre
2) Fl. Nr. 356/1	
a) Wohnhaus	ca. 1967
b) Doppelgarage	Unbekannt, lt. Angabe gebrauchte Fertigteile (Ursprung vermutlich Ende der 1970er, Anfang der 1980er Jahre)
c) Nebengebäude	Unbekannt, Grundsubstanz vermutlich 1959, Erweiterung und Aufstockung vermutlich 1976
3) Fl. Nr. 358	----
- <i>Sanierung/Modernisierung</i>	
1) Fl. Nr. 359	----
2) Fl. Nr. 356/1	
a) Wohnhaus	- Erneuerung der Heizung und der Heizöltanks, begonnener Umbau des Untergeschoss (u.a. zu Wohneinheit) ca. ab 2008 und 2009 - Erneuerung der Fenster (und teilweise der Rollläden) ca. 2015 - Errichtung Solarthermie-Anlage ca. 2018
b) Doppelgarage	Erneuerung der Dachhaut bzw. Errichtung Dachhaut aus Trapezblechen, geschätzt Mitte der 2010er Jahre
c) Nebengebäude	----
3) Fl. Nr. 358	----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 23.06.2025

Da eine Innenbesichtigung durch die Antragsgegnerin untersagt bzw. verweigert wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus

- **Fundamente/Gründung**

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

- Außenwände	Nicht feststellbar, erdberührte Umfassungswände vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, Geschoss-Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock- bzw. Hochloch-Ziegelmauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Beton-Hohlblock- bzw. HLZ-Mauerwerk, Geschosswände vermutlich ebenfalls Beton-Hohlblock- bzw. Hochloch-Ziegelmauerwerk
- Decken	
Konstruktion	Nicht feststellbar, über UG und EG vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Ort-beton-Decken), über DG vermutlich Holz-Balkendecke (Kehlbalkendecke)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich Zement- oder Anhydrit-estrich, im Untergeschoss (nach Angabe z.T. Trockenestrich)
Untersichten	Nicht feststellbar
- Dach	
Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich Nadelholz-Sparrendachstuhl (Satteldach)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, lt. Angabe EPS-Hartschaumplatten auf Decke über Erdgeschoss, darauf Grobspanplatten
Eindeckung	Soweit erkennbar, engobierte Ton-Falzziegel
Rinnen u. Fallrohre	Soweit erkennbar, verzinktes Stahlblech (gestrichen), rückseitig nach Angabe Kunststoff
Sonstiges	Talseitige Dachhälfte Schneefangeinrichtung
- Treppen	
KG-DG	Nicht feststellbar, lt. Angabe Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststeinbelag und lackiertes Stahlgeländer
- Wandbehandlung	
außen	Sockel/Untergeschoss (soweit erkennbar) z.T. unverputzt, z.T. Zementputz, ansonsten Kalkzement-Reibeputz
innen	Untergeschoss nach Angabe unverputzt, ansonsten Putzflächen, Tapeten u.ä.
- Fenster	Soweit erkennbar Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel- Dreh-/Kippbeschlägen, Treppenhaus nach Angabe Glasbausteine
- Sonnenschutz	Soweit erkennbar, mechanische Kunststoff-Rollläden
- Türen	
Eingangstüren	Eingang Untergeschoss Kunststoff-Füllungstür mit Lichtausschnitten, Eingang Erdgeschoss nach Angabe ebenfalls Kunststoff-Füllungstür mit Lichtausschnitten
Innentüren	Nicht feststellbar, lt. Angabe im UG keine Innentüren, ansonsten Holztürblätter mit Futter und Verkleidung

- Fußböden	Nicht feststellbar, lt. Angabe Untergeschoss ohne Endbelag (z.T. Rohbeton, z.T. Trockenestrich), ansonsten Laminat, Fliesen u.ä., Dachgeschoss Grobspanplatten (OSB)
- Heizung	
Zentrale	Nicht feststellbar, lt. Angabe Öl-Zentralheizung („Buderus Logano G115“, Baujahr 2003)
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, lt. Angabe zentral über Heizzentrale (Unterbauspeicher „Buderus Logalux LT“, Baujahr ca. 2008), zudem Solar-Thermieanlage mit separatem 300 Liter Standspeicher (Baujahr ca. 2013) sowie zwei Solarpaneelen
Heizkörper	Nicht feststellbar, lt. Angabe Untergeschoss ohne Heizkörper, ansonsten Stahlblech-Heizkörper mit Thermostatventilen
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar, lt. Angabe 3 x 1000 Liter Nylon-Heizöltanks (Baujahr 2008)
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar, lt. Angabe überwiegend Alu-/Kunststoff-Verbundrohre (Zustand nicht beurteilbar)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich wie vor
Abwasser	Nicht feststellbar, lt. Angabe Grundleitungen Ton-Rohre, innerhalb des Gebäudes Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar)
- Sanitär	
Untergeschoss	Nicht feststellbar, lt. Angabe keine sanitäre Installation (geplant Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken sowie Küche mit Spülenanschluss)
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen: WC (1 WC, 1 Handwaschbecken), Bad (1 Wanne, 1 Waschtisch), Küche (Spülenanschluss)
- Elektro	Nicht feststellbar, lt. Angabe funktionsfähige E-Installation (wohl 1982 modernisiert)
- Besondere Bauteile	
Markise	Textil-Gelenkarmmarkise vor Loggia EG Südwestseite, ansonsten nicht feststellbar
- Wärmeschutz	
	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best- enfalls DIN 4108 – 1. Änderung von 1974 bzw. der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 sowie der 4. Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechend
	Soweit erkennbar, lediglich einfacher bzw. baujahrs- typischer Wärmedämmstandard (Fenster jedoch bereits isolierverglast, Decke zum unausgebauten Dachraum vermutlich gedämmt usw.)
	Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar
	Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienz- klasse usw. nicht bekannt

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

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

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (eventuell Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden), im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

Aussage über erforderliche Brand- bzw. Rauchmeldeeinrichtung nicht möglich

- Außenanlagen

Bodenbefestigung

Zugang Untergeschoss zunächst Mineralbeton, später Rohbeton, Garagenvorplatz Beton-Verbundsteinpflaster, zwischen Garage und Nebengebäude z.T. Bruchstein-Platten, z.T. Beton-Verbundsteinpflaster, vor Nebengebäude bzw. südwestlicher Zufahrtsbereich Bitumen-Schwarzdecke, ansonsten nicht feststellbar

Stützwände

Im Bereich Zugang künftige Wohnung UG Beton-Schalstein-Stützwand, ansonsten -soweit erkennbar- Beton-Stützwände mit Bruchstein-Verkleidung

Bepflanzung/Grünanlagen

Soweit erkennbar überwiegend Wiesenflächen sowie einige Obstbäume, ansonsten einige Blüh- u. Zierpflanzen

- Belichtung u. Belüftung

Grundsätzlich günstige Verhältnisse, da allseitig belichteter Baukörper, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar, Untergeschoss in Folge der Hanglage z.T. zu Wohnzwecken nutzbar bzw. z.T. natürlich belichtet und belüftet

**- Architektonische
Baugestaltung**

Durchschnittlicher Baukörper ohne Besonderheiten, in derzeitigem Zustand wenig attraktiv wirkend

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Fl. Nr. 356/1, b) Doppelgarage

Zwei aneinandergereihte Stahlbeton-Fertigteilgaragen (System „Weiro“), auf Beton-Streifenfundamenten, Dachhaut Trapezblech, Attikaverkleidung Grobspanplatten, 2 x mechanisches Stahlblech-Schwingtor usw.

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Fl. Nr. 356/1, c) Nebengebäude

Beton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk, Sockel Klinkerfliesen-Verkleidung, ansonsten Faserzementplatten-Verkleidung (vermutlich asbesthaltig), Decke über Erdgeschoss vermutlich Beton-Fertigteildecke, Holz-Dachstuhl, Eindeckung engobierte Ton-Ziegel, Rinnen und Fallrohre Kunststoff, einige lasierte Holzfenster mit Einfachverglasung, straßenseitig elektrisches Leichtmetall-Rolltor sowie eine Stahlblech-Türe, gartenseitig zweiflügeliges Holztor mit Glasausschnitten usw.

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

1) Fl. Nr. 359, Garage

Beton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk (außen verputzt), Dach = Holz-Balkenlage (Pulldach), Eindeckung Well-Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig), zweiflügeliges Stahltor (lackiert) usw.

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden

- Vorhandene Baumängel u. Bauschäden

1) Fl. Nr. 359, Garage

- Erhebliche Setzrisse in der Fassade
- Dachhaut vermutlich asbesthaltig

2) Fl. Nr. 356/1

a) Wohnhaus

- Wohnung im Untergeschoss im Rohbauzustand
- Putz- u. Anstrichmängel an der Fassade
- Dachhaut mit nicht unerheblichen Frostschäden
- Erhebliche Beton-Abplatzungen (Korrosionsschäden am Bewehrungsstahl)
- Dachkonstruktion leicht laienhaft ausgeführt (insbesondere Rand-/Attikaverkleidung)

b) Doppelgarage

c) Nebengebäude

Außenwandverkleidung vermutlich großteils asbesthaltig

- Tierischer Schädlingsbefall

- | | |
|------------------------|--|
| 1) Fl. Nr. 359, Garage | Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben |
| 2) Fl. Nr. 356/1 | |
| a) Wohnhaus | Wie vor |
| b) Doppelgarage | Wie vor |
| c) Nebengebäude | Wie vor |

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

- | | |
|------------------------|---|
| 1) Fl. Nr. 359, Garage | Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben |
| 2) Fl. Nr. 356/1 | |
| a) Wohnhaus | Wie vor |
| b) Doppelgarage | Wie vor |
| c) Nebengebäude | Wie vor |

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

- | | |
|------------------------|--|
| 1) Fl. Nr. 359, Garage | Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig (Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten), ansonsten hat sich kein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd usw.) beim Ortstermin bzw. von außen ergeben |
| 2) Fl. Nr. 356/1 | |
| a) Wohnhaus | Von außen keine Verdachtsmomente |
| b) Doppelgarage | Wie vor |
| c) Nebengebäude | Außenwandverkleidung vermutlich großteils asbesthaltig (Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten), ansonsten hat sich kein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd usw.) beim Ortstermin bzw. von außen ergeben |

- Bauunterhalt

- | | |
|------------------------|---|
| 1) Fl. Nr. 359, Garage | Insgesamt ungepflegt bzw. vernachlässigt wirkender Baukörper, soweit von außen beurteilbar, seit dem Ursprungsbaujahr keinerlei Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ausgeführt, zumindest wirtschaftlich verbraucht |
| 2) Fl. Nr. 356/1 | |
| a) Wohnhaus | Teilweise bereits modernisiertes Gebäude (Wohnung Erdgeschoss nach Angabe in der jüngeren Vergangenheit bereits durchmodernisiert), dennoch weiterer Modernisierungs- u. Sanierungsbedarf erkennbar (insbesondere Dachhaut, Fassade usw.), zudem Ausbau der Untergeschosswohnung lediglich begonnen bzw. nicht fertiggestellt |

- b) Doppelgarage
- c) Nebengebäude

Technisch weitestgehend verbrauchter Baukörper
Wie vor

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

1) Fl. Nr. 359

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Breite von lediglich rd. 5,00 m und einer Gesamttiefe von rd. 122 m. Im südwestlichen Bereich (an der Straße „Am Finkenweg“) ist das Grundstück mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Garagengebäude mit Pultdach bebaut. Grundstück (ohne die Flurstücke 356/1 und 358) lediglich eingeschränkt bebaubar (z.B. mit Garagengebäude), rückwärtiger Steilhang lediglich als Gartenland nutzbar. Vorhandenes Garagengebäude zudem wirtschaftlich und technisch verbraucht, d.h. ohne Zeitwert

Immobilie von den Grundstückseigentümern selbst genutzt bzw. leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

2) Fl. Nr. 356/1

Das Flurstück 356/1 ist bebaut mit a) einem talseitig zweigeschossigen, hangseitig eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach, b) einer nicht unterkellerten, eingeschossigen Fertigteilgarage (zwei Einstellplätze) mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Flachdach und c) einem nicht unterkellerten, ein- bzw. eineinhalbgeschossigen Garagen-/Nebengebäude mit Satteldach (ehem. Obstkellerei)

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude durch die Antragsgegnerin nicht gestattet wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand und zum Ausstattungsstandard nicht möglich bzw. beruhen die getätigten Aussagen (Baubeschreibung) überwiegend auf den Angaben des Antragstellers. Offensichtlich z.T. durchmodernisierte Immobilie, insbesondere Wohnung im Untergeschoss jedoch mehr oder minder im Rohbauzustand

Insgesamt nicht unangenehme, jedoch eher ländlich geprägte Wohnlage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Siedlungsgebiet. Insgesamt großzügiger Grundstückszuschnitt, rückwärtiger Bereich jedoch schwer zu bewirtschaftender Steilhang

Immobilien wohl leerstehend bzw. von der Antragsgegnerin genutzt, d.h. Mietverhältnisse sind nicht bekannt

2) Fl. Nr. 358

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Breite von lediglich rd. 10,00 m und einer Gesamttiefe von rd. 120 m. Im südwestlichen Bereich (an der Straße „Am Finkenweg“) ist das Grundstück vom Flurstück 356/1 mit ca. 36 m² überbaut (Nebengebäude). Grundstück (ohne die Flurstücke 356/1 und 359) lediglich eingeschränkt bebaubar (z.B. mit Garagengebäude), rückwärtiger Steilhang lediglich als Gartenland nutzbar

Immobilie von den Grundstückseigentümern selbst genutzt bzw. leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen 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. künftigen Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei den zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein altes Garagengebäude (Fl. Nr. 359), ein Zweifamilienhaus mit diversen Nebengebäuden wie Doppelgarage und ehem. Obstkellerei (Fl. Nr. 356/1), sowie ein durch Überbau belastetes, ansonsten unbebautes Grundstück (Fl. Nr. 358), die prinzipiell eine wirtschaftliche Einheit bilden

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

Derartige Immobilien werden heute 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 (Fl. Nr. 356/1) bzw. des unter Pkt. 7.1.2 beschriebenen Vergleichswertverfahrens nach § 15 ImmoWertV (Fl. Nrn. 359 und 358) zu stützen

Lediglich zu Vergleichszwecken u. zur Plausibilitätsprüfung wird im Falle des Flurstückes 356/1 zusätzlich das Ertragswertverfahren nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV durchgeführt

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Obbach einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte von 75.- €/m² für baureifes Land, bzw. für Wohnbauflächen (Bodenrichtwertnummer 12802002)

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

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

Allerdings ist der o.g. Richtwert lediglich für eine jeweils angemessene Grundstückstiefe von rd. 40 m anwendbar:

- 1) Fl. Nr. 359 : 5,00 m x 40,00 m = 200 m² (Restfläche: 633 m² - 200 m² = 433 m²)
- 2) Fl. Nr. 356/1: 18,50 m x 40,00 m = 740 m² (Restfläche: 1.359 m² - 740 m² = 619 m²)
- 3) Fl. Nr. 358 : 10,00 m x 40,00 m = 400 m² (Restfläche: 1.170 m² - 400 m² = 770 m²)

Die Restflächen sind als sog. Gartenland mit einem Wertniveau von rd. 10 % des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes einzustufen. Mithin rd. 7,50 € je Quadratmeter Grundstücksfläche

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

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebietstypisch, d.h. eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten (welche vom zuständigen Gutachterausschuss ohnehin nicht ermittelt wurden) ist deshalb nicht erforderlich

Eine Anpassung des 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 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (für die Gemarkung Obbach/ Bodenrichtwertnummer 12802002) mit 75.- €/m² für die vor genannten, angemessenen Flächen ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Der Wert der Rest- bzw. Gartenlandflächen kann mit 7,50 € je Quadratmeter Grundstücksfläche veranschlagt werden

Bodenwert 1) Fl. Nr. 359 (zum 23.06.2025) demnach:

Bodenwert lt. Richtwertkarte (Bauland)	:	75,00 €/m ² (ebf.)	
x		x	
Teilfläche 1 (Bauland)	:	200,00 m ²	
=		=	
Bodenwert Teilfläche 1 (Bauland)	:		15 000,00 €
+			
Bodenwert lt. eigener Tabelle (Gartenland)	:	7,50 €/m ²	+
x		x	
Teilfläche 2 (Gartenland)	:	433,00 m ²	
=		=	
Bodenwert Teilfläche 2 (Gartenland)	:		3 248,00 €
Gesamtbodenwert 1) Fl. Nr. 359 (ebf.)	:		18 248,00 €

Bodenwert 2) Fl. Nr. 356/1 (zum 23.06.2025) demnach:

Bodenwert lt. Richtwertkarte (Bauland)	:	75,00 €/m ² (ebf.)	
x		x	
Teilfläche 1 (Bauland)	:	740,00 m ²	
=		=	
Bodenwert Teilfläche 1 (Bauland)	:		55 500,00 €
+			
Bodenwert lt. eigener Tabelle (Gartenland)	:	7,50 €/m ²	+
x		x	
Teilfläche 2 (Gartenland)	:	619,00 m ²	
=		=	
Bodenwert Teilfläche 2 (Gartenland)	:		4 643,00 €

Gesamtbodenwert 2) Fl. Nr. 356/1 (ebf.) : 60 143,00 €

Bodenwert 3) Fl. Nr. 358 (zum 23.06.2025) demnach:

Bodenwert lt. Richtwertkarte (Bauland)	:	75,00 €/m ² (ebf.)	
x		x	
Teilfläche 1 (Bauland)	:	400,00 m ²	
=		=	
Bodenwert Teilfläche 1 (Bauland)	:		30 000,00 €
+			
Bodenwert lt. eigener Tabelle (Gartenland)	:	7,50 €/m ²	+
x		x	
Teilfläche 2 (Gartenland)	:	770,00 m ²	
=		=	
Bodenwert Teilfläche 2 (Gartenland)	:		5 775,00 €

Gesamtbodenwert 3) Fl. Nr. 358 (ebf.) : 35 775,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert 1) Fl. Nr. 359 (zum 23.06.2025)	: 18 248.- €/rd. 18 000.- € (ebf.)
Bodenwert 2) Fl. Nr. 356/1 (zum 23.06.2025)	: 60 143.- € (ebf.)
Bodenwert 3) Fl. Nr. 358 (zum 23.06.2025)	: 35 775.- €/rd. 36 000.- € (ebf.)

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m ²)	sh. Seite
2) 356/1	a) Wohnhaus	397 m ²	24 u. 54
	b) Doppelgarage	36 m ²	24 u. 54
	c) Nebengebäude	135 m ²	24 u. 54

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m ²
2) 356/1	a) Wohnhaus	~ 33 % Typ 1.02 ~ 67 % Typ 1.32	mittel mittel	33 % aus 464.- = 153.- 67 % aus 578.- = 387.- } 540.-
	b) Garage	Typ 28.1-29 (Anhang)	-----	230.-
	c) Nebengeb.	Typ 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 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
2) 356/1	a) Wohnhaus	16 %	16 %
	b) Doppelgarage	10 – 12 %	10 %
	c) Nebengebäude	10 – 12 %	10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 2.900)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,00	gewählt	0,98
Gesamtkorrekturfaktor			0,95

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

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

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

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

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

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

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

- | | | | |
|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 2) Fl. Nr. 356/1 | a) Wohnhaus | : 60 – 100 Jahre | (gewählt 90 Jahre)* |
| | b) Doppelgarage | : 50 – 70 Jahre | (gewählt 60 Jahre) |
| | c) Nebengebäude | : 50 – 70 Jahre | (gewählt 60 Jahre) |

*) Wegen bereits ausgeführter Modernisierungen

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

- | | | | |
|------------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| 2) Fl. Nr. 356/1 | a) Wohnhaus | : 90 Jahre – 58 Jahre* = | RND: 32 Jahre |
| | b) Doppelgarage | : 60 Jahre – 45 Jahre** = | RND: 15 Jahre |
| | c) Nebengebäude | : 60 Jahre – 49 Jahre*** = | RND: 11 Jahre |

*) Ursprungsbaujahr mit 1967 angenommen

**) Ursprungsbaujahr mit 1980 angenommen

***) Ursprungsbaujahr mit 1976 angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND a) Wohnhaus	(bei GND 90 Jahren) :	32 Jahre
---	--------------------------------	-----------------

Gewählte wirtschaftliche RND b) Doppelgarage	(bei GND 60 Jahren) :	15 Jahre
---	--------------------------------	-----------------

Gewählte wirtschaftliche RND c) Nebengebäude	(bei GND 60 Jahren) :	11 Jahre
---	--------------------------------	-----------------

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken

Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden

In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV). Die beiden, bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross´schen“ Abschreibung oftmals hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen, entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell

Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiven Alter dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
2) 356/1	a) Wohnhaus	58	-----	90	-----	64,44 %
	b) Doppelgarage	45	-----	60	-----	75,00 %
	c) Nebengebäude	49	-----	60	-----	81,67 %

7.3.9 Baumängel u. Bauschäden gemäß § 6 Abs. 5 ImmoWertV

Grundsätzlich sind festgestellte Baumängel u. Bauschäden vom Herstellungswert des Gebäudes, soweit sie nicht bereits bei der Abschreibung berücksichtigt sind in Abzug zu bringen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen, wurden

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

Dies 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 von außen ersichtlichen bzw. vorhandenen Mängel u. Schäden durch die angewendeten Berechnungsparameter z.T. berücksichtigt (insbesondere durch die rel. hohen Abschreibungsdivisoren)

Lediglich für die Fertigstellung des Untergeschoss-Ausbaus halte ich einen Abschlag von 600.- € je Quadratmeter Wohnfläche (mithin 39.000.- €) für erforderlich

Baumängel u. Bauschäden: a) Wohnhaus	39 000.-
---	-----------------

7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert miterfasst sind, sind diese gesondert zu berücksichtigen

In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Herstellungskosten

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Bauwerk	Besonderes Bauteil	Zeitwert zum Stichtag (p.g.)
a) Wohnhaus	- Textil-Gelenkarmmarkise EG - Balkon/Loggia EG Südostseite	100.- 500.-
Zeitwert zusammen		600.-

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 des Grundstückssachwertes vorgenommen, wäre er bei Ansatz von Herstellungskosten einschließlich MwSt. lediglich höher anzurechnen, als bei Ansatz der Herstellungskosten ohne MwSt.

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	397 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- enem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 36)	€	540.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	214 380.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 36)		0,95
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	203 661.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 203 661.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 36)	€	32 586.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	236 247.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 37)		2,178
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	514 546.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 38)	€	39 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	475 546.-
-			
Wertminderung wegen Alters (64,44 % aus 475 546.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38)	€	306 442.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	169 104.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 169 104.- : 1 088 m³ = 155.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Fl. Nr. 356/1, b) Doppelgarage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	36 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 36)	€	230.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	8 280.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 36)		0,95
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	7 866.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 7 866.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 36)	€	787.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	8 653.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 37)		2,178
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	18 846.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 38)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	18 846.-
-			
Wertminderung wegen Alters (75,00 % aus 18 846.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38)	€	14 135.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	4 711.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 4 711.- : 94 m³ = 50.-

7.4.3 Sachwertberechnung: 2) Fl. Nr. 356/1, c) Nebengebäude

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	135 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 36)	€	250.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	33 750.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 36)		0,95
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	32 063.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 32 063.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 36)	€	3 206.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	35 269.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 37)		2,178
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	76 816.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 38)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	76 816.-
-			
Wertminderung wegen Alters (81,67 % aus 76 816.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38)	€	62 736.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	14 080.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 14 080.- : 381 m³ = 37.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	} entspricht rd. 3,46 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	2 000.-	
- Bodenbefestigungen	€	2 000.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	1 000.-	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	500.-	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen			
		↓	
	€		6 500.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag) € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 39 Pkt. 7.3.11 € 600.-

Wert der sonstigen Anlagen

€ -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Seite 35 Pkt. 7.2.4) 2) Fl. Nr. 356/1 € 60 143.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- a) Wohnhaus (sh. Seite 41 Pkt. 7.4.1) € 169 104.-

- b) Doppelgarage (sh. Seite 42 Pkt. 7.4.2) € 4 711.-

- c) Nebengebäude (sh. Seite 43 Pkt. 7.4.3) € 14 080.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 43) € 6 500.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden**

Bauteile (sh. oben) € 600.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 194 995.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes

€ 255 138.-

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag

€ 255 000.-

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht, d.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren (Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert) anwendbar. Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 35 Pkt. 7.2.4

Bodenwert 2) Fl. Nr. 356/1 demnach (zum 23.06.2025)

: 60 143.- €

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt das auf dem Grundstück befindliche Garagengebäude mit zwei Einstellplätzen sowie das Nebengebäude vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht ihrer tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum „Stückpreis“ gewertet werden

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Die Immobilien ist vermutlich von den Grundstückseigentümern selbst genutzt besteht dieses leer, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle bzw. im Falle des Wohnhauses halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte und Gemeinden für angemessen (angelehnt an den Mietspiegel der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2025-, da Mietniveau in der Gemeinde Euerbach dem in Schweinfurt ähnelt)

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 1967 und 1975 bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmetern Wohnfläche u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 5,92 bis 6,38 €/m² bzw. bei einer Wohnungsgröße von über 80 Quadratmetern Wohnfläche (und gleichen Ausstattungsmerkmalen wie zuvor) von 5,60 bis 6,21 €/m² genannt

Im vorliegenden Bewertungsfalle ist eine Orientierung jeweils am mittleren Wertniveau angemessen (~ 6,15 €/m² bzw. ~ 5,90 €/m²)

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

Quadratmetermiete demnach: $6,15 \text{ €} + 5 \% = \sim 6,45 \text{ €/m}^2$ (Wohnung UG)
 $5,90 \text{ €} + 5 \% = \sim 6,20 \text{ €/m}^2$ (Wohnung EG)

Für die Garagenstellplätze in der Doppelgarage sind pauschal 40.- € je Stellplatz u. Monat nachhaltig erzielbar, für das Nebengebäude sind pauschal 50.- € je Monat ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
a) Wohnhaus:				
- Wohnung UG	65 m ²	6,45	419,25	5 031,00
- Wohnung EG	99 m ²	6,20	613,80	7 365,60
b) Doppelgarage:				
- Stellplatz links	-----	pauschal	40,00	480,00
- Stellplatz rechts	-----	pauschal	40,00	480,00
c) Nebengebäude:				
- Nebengebäude	-----	pauschal	50,00	600,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			1 163,05	13 956,60 13 957,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- 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

- I n s t a n d h a l t u n g s k o s t e n

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

- M i e t a u s f a l l w a g n i s

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **6,15 %**

Gewählte Verwaltungskosten: 2) Fl. Nr. 356/1

4 % des Rohertrages

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugstfertigkeit von 10 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugstfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 €, wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 106,10 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **21,42 %**

Gewählte Instandhaltungskosten: 2) Fl. Nr. 356/1

16 % des Rohertrages

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 279.- € jährlich angespart

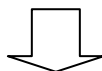
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

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

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach: 2) Fl. Nr. 356/1

3 % des Rohertrages



Gesamt-BWK demnach: 2) Fl. Nr. 356/1

(4 % + 16 % + 3 %) = 23 %

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien (Zweifamilienwohnhausgrundstücke) im eher ländlichen Bereich wird dort ein Zinssatz zwischen 3,50 und 4,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau mit 3,50 % für sachgerecht

Gewählter Liegenschaftszinssatz: 2) Fl. Nr. 356/1	3,50 %
--	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 37 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach: 2) Fl. Nr. 356/1	29,97 Jahre*
---	---------------------

*) gewichtet nach Mietertragsanteil (89 % aus 32 Jahren + 7 % aus 15 Jahren + 4 % aus 11 Jahren)

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

Vervielfältiger bei 29,97 J. RND u. 3,50 % LZ: 2) Fl. Nr. 356/1

18,38

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 38 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden: 2) Fl. Nr. 356/1

39 000.-

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: 2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus + b) Doppelgarage + c) Nebengeb.

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 46)	€		13 957.-
-				
Bewirtschaftungskosten (23 % aus 13 957.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 47)	€	-	3 210.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 48)	€	=	10 747.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (3,50 % aus 60 143.-)	sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 48)	€	-	2 105.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 48)	€	=	8 642.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 49)		x	18,38
=				
Gebäudeertragswert		€	=	158 840.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 44)	€	-	13 868.-*
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 35)	€	+	60 143.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	205 115.-

Ertragswert gerundet

€

205 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:

(205 000.- : 164 m²)

: 1 250.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:

(205 000.- : 13 957.-)

: 14,69

*) Ansatz lediglich in diskontierter Höhe (35,56 % aus 39.000.- €)

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Vergleichswert : 1) Fl. Nr. 359 (sh. Seite 35)	: 18 000.- €
Rechnerischer Sachwert : 2) Fl. Nr. 356/1 (sh. Seite 44)	: 255 000.- €
Rechnerischer Ertragswert : 2) Fl. Nr. 356/1 (sh. Seite 49)	: 205 000.- €
Rechnerischer Vergleichswert: 3) Fl. Nr. 358 (sh. Seite 35)*	: 30 000.- €*

- *) Wie bereits beschrieben, ist das Flurstück 358, ausgehend vom Flurstück 356/1 mit rd. 36 Quadratmeter überbaut. Die Wertminderung ergibt sich aus der betroffenen Teilfläche (36 m²) multipliziert mit dem Bodenwert (36 m² x 75.- € = 2.700.- €). Tatsächlich ist jedoch ca. die Hälfte des Grundstücks auf die Restnutzungsdauer dieses Gebäudes nicht sinnvoll baulich nutzbar. Insofern ist der Wert der hälftigen Grundstücksfläche (18.000.-) auf die Restnutzungsdauer dieses Nebengebäudes abzuzinsen. Der Abzinsungsfaktor bei 11 Jahren Restnutzungsdauer und einer Bodenwertverzinsung von 3,50 % beläuft sich auf 0,6850. Barwert zum Stichtag demnach: 18.000.- € x 0,6850 = 12.330.- + 18.000.- = 30.330/rd. 30.000.- € (Wertminderung demnach rd. 6.000.- €)

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 34 - 35 durchgeführte Vergleichswertverfahren (Flurstücke 359 und 358) bzw. das auf der Seite 49 durchgeführte Sachwertverfahren (Flurstück 356/1) stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 33 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde im Falle des Flurstückes 356/1 das Ertragswertverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert nach erforderlicher Marktanpassung

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entsprechen die rechnerischen Vergleichswert (Fl. Nrn. 359 und 358) auch gleichzeitig den Verkehrswerten, d.h. eine Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

Im Falle des Flurstückes 356/1 halte ich, u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbe-sichtigung und des damit einhergehenden Risikos, sowie des leicht ungünstigen Gesamt-eindruckes den das Anwesen vermittelt -im sachverständigen Ermessen- einen Markt-anpassungsabschlag von 10 % für erforderlich

Verkehrswert Fl. Nr. 356/1 demnach: 255.000.- x 0,90 = 229.500.-/rd. **230.000.- €**

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 (23.06.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von:	Obbach	1) Fl. Nr. 359	:	18.000.- €*
		2) Fl. Nr. 356/1	:	230.000.- €*
		3) Fl. Nr. 358	:	30.000.- €*

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, 01.07.2025



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

***) ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II/1, 2 u.3**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus (Wohnung UG)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Flur	1,45	x	7,815	0,30	x	0,30 = 0,09	11,24
Bad	2,51	x	3,20	0,30	x	0,30 = 0,09	7,94
Abstellraum	2,51	x	2,195				5,51
Schlafzimmer	3,445	x	4,26				14,68
Küche	3,445	x	3,015				10,39
Wohnzimmer	5,01	x	3,51				17,59
Grundflächensumme bei Fertigmaß							67,35
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							67,35
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,02
Anrechenbare Wohnfläche							65,33
Wohnfläche g e r u n d e t							65,00

Einheit: 2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus (Wohnung EG)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Flur	1,385	x	7,135				9,88
	+ 0,50	x	4,01				2,01
Vorflur Bad	1,26	x	1,51				1,90
WC	1,26	x	1,635				2,06
Bad	1,885	x	2,635				4,97
Zimmer 1	3,76	x	2,635				9,91
	+ 1,635	x	0,50	0,315	x	0,315 = 0,1	0,72
Zimmer 2	2,885	x	4,635				13,37
Wohnzimmer	4,26	x	5,01				21,34
Küche	3,385	x	3,51	0,315	x	0,315 = 0,1	11,78
Schlafzimmer	3,51	x	5,01				17,59
Balkon/Loggia 1	1,55	x	5,31 x ½				4,12
Balkon/Loggia 2	3,385	x	1,50 x ½				2,54
Grundflächensumme bei Fertigmaß							102,19
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							102,19
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							3,07
Anrechenbare Wohnfläche							99,12
Wohnfläche g e r u n d e t							99,00

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 359, Garage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Erdgeschoss	4,75	x	6,50		30,88		
Summe					30,88		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				30,88 m²/rd. 31,00 m²			

Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Keller	4,635	x	4,51		20,90		
Heizraum	5,51	x	2,01				11,08
Summe					20,90		11,08
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				31,98 m²/rd. 32,00 m²			

Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, b) Doppelgarage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Erdgeschoss	2,85	x	5,80		16,53		
	+ 2,85	x	5,80		16,53		
Summe					33,06		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				33,06 m²/rd. 33,00 m²			

Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, c) Nebengebäude							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Erdgeschoss	4,20	x	7,50		31,50		
	+ 3,50	x	7,50		26,25		
Dachgeschoss	7,52	x	7,97		59,93		
Summe					117,68		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				117,68 m²/rd. 118,00 m²			

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 359, Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	5,25	x	7,00		36,75			
Summe					36,75			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				36,75 m²/rd. 37,00 m²				

Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Untergeschoss	13,235	x	10,485	132,13	132,13			
-	5,31	x	1,25					
Erdgeschoss	13,235	x	10,485					
-	5,31	x	1,25					
Dachgeschoss	13,235	x	10,485					132,13
-	5,31	x	1,25					
Summe				132,13	132,13			132,13
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				396,39 m²/rd. 397,00 m²				

Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, b) Doppelgarage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	6,00	x	6,00		36,00			
Summe					36,00			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				36,00 m²/rd. 36,00 m²				

Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, c) Nebengebäude								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	8,00	x	8,45		67,60			67,60
Dachgeschoss	8,00	x	8,45					
Summe					67,60			67,60
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				135,20 m²/rd. 135,00 m²				

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 359, Garage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	36,75	x	2,00	73,50
Dachgeschoss	36,75	x	0,50 x ½	9,19
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				82,69
Brutto-Rauminhalt gerundet				83,00

Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, a) Wohnhaus						
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³		
Untergeschoss	132,13	x	3,00	396,39		
Erdgeschoss	132,13	x	2,75	363,36		
Dachgeschoss	132,13	x	0,25	33,03		
	+		132,13	x	3,253 x ½	214,91
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				1 007,69		
Brutto-Rauminhalt gerundet				1 008,00		

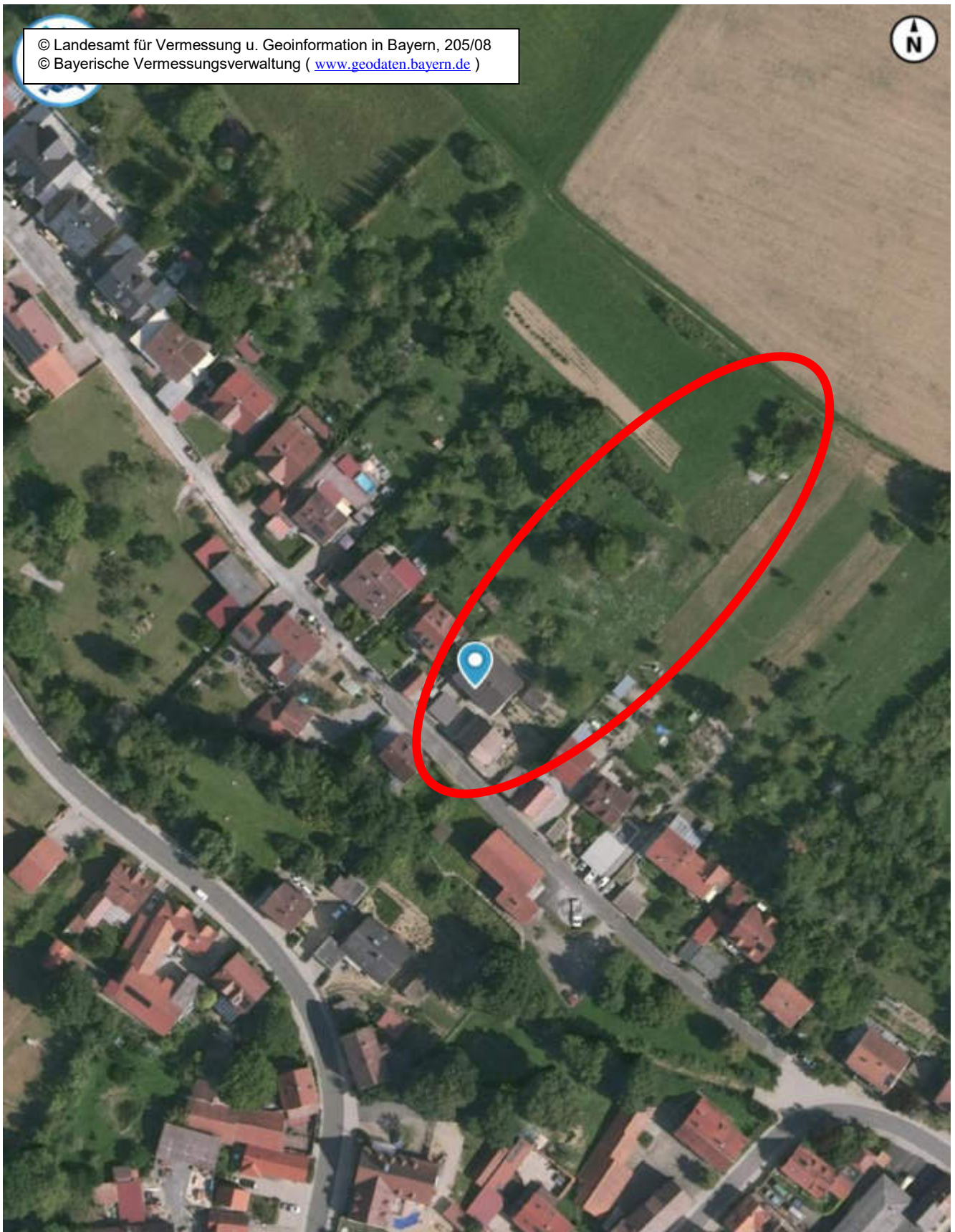
Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, b) Doppelgarage				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	36,00	x	2,60	93,60
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				93,60
Brutto-Rauminhalt gerundet				94,00

Gebäude: 2) Fl. Nr. 356/1, c) Nebengebäude				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m²	x	Höhe m	BRI m³
Erdgeschoss	67,60	x	3,45	
	- 3,65 x 8,00	x	0,50	218,62
Ober-/Dachgeschoss	67,60	x	1,00	67,60
	+ 67,60	x	2,80 x ½	94,64
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				380,86
Brutto-Rauminhalt gerundet				381,00

9.5 Straßenkarte



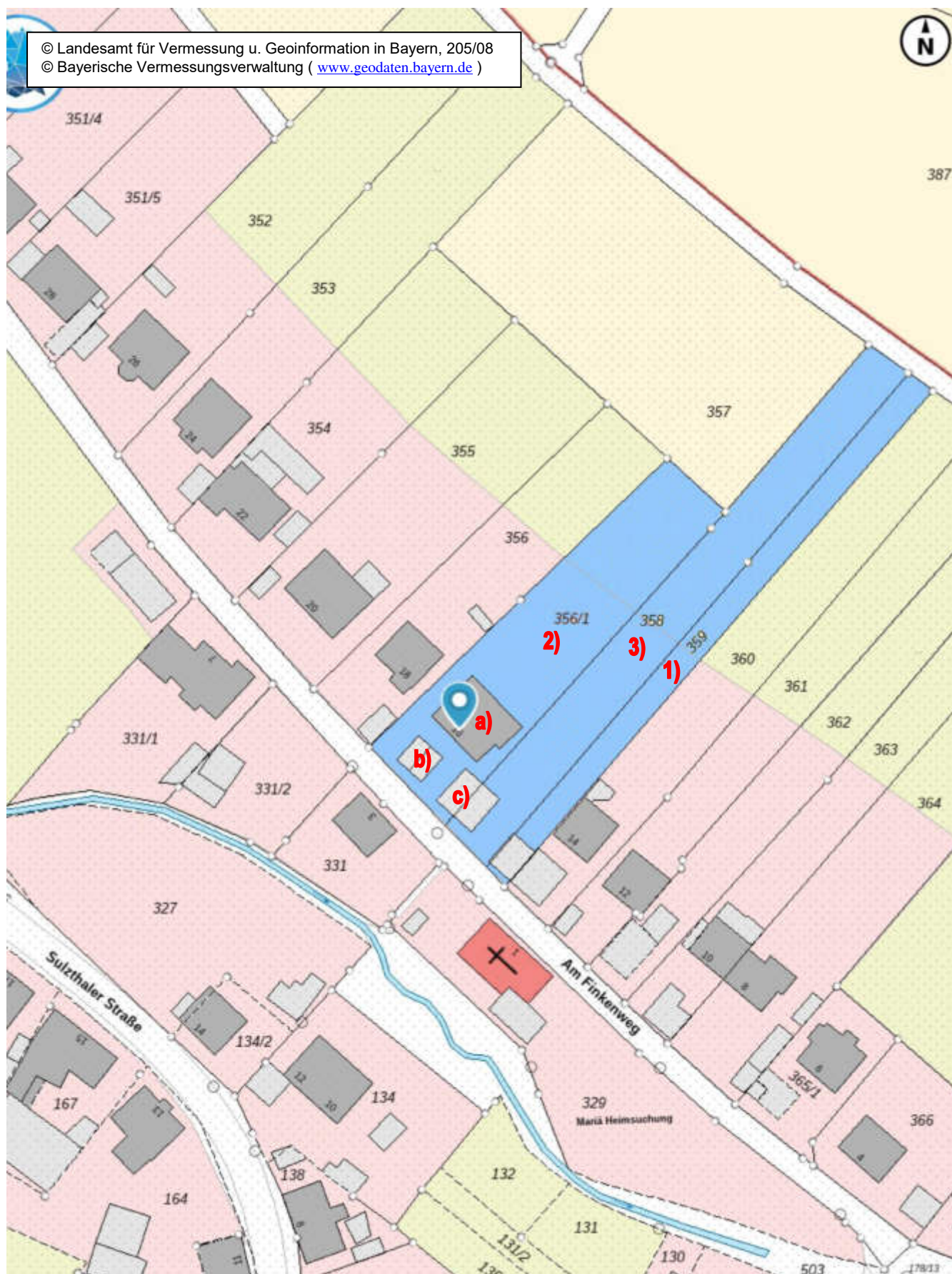
9.6 Luftbild



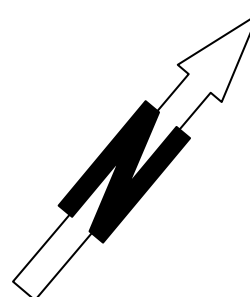
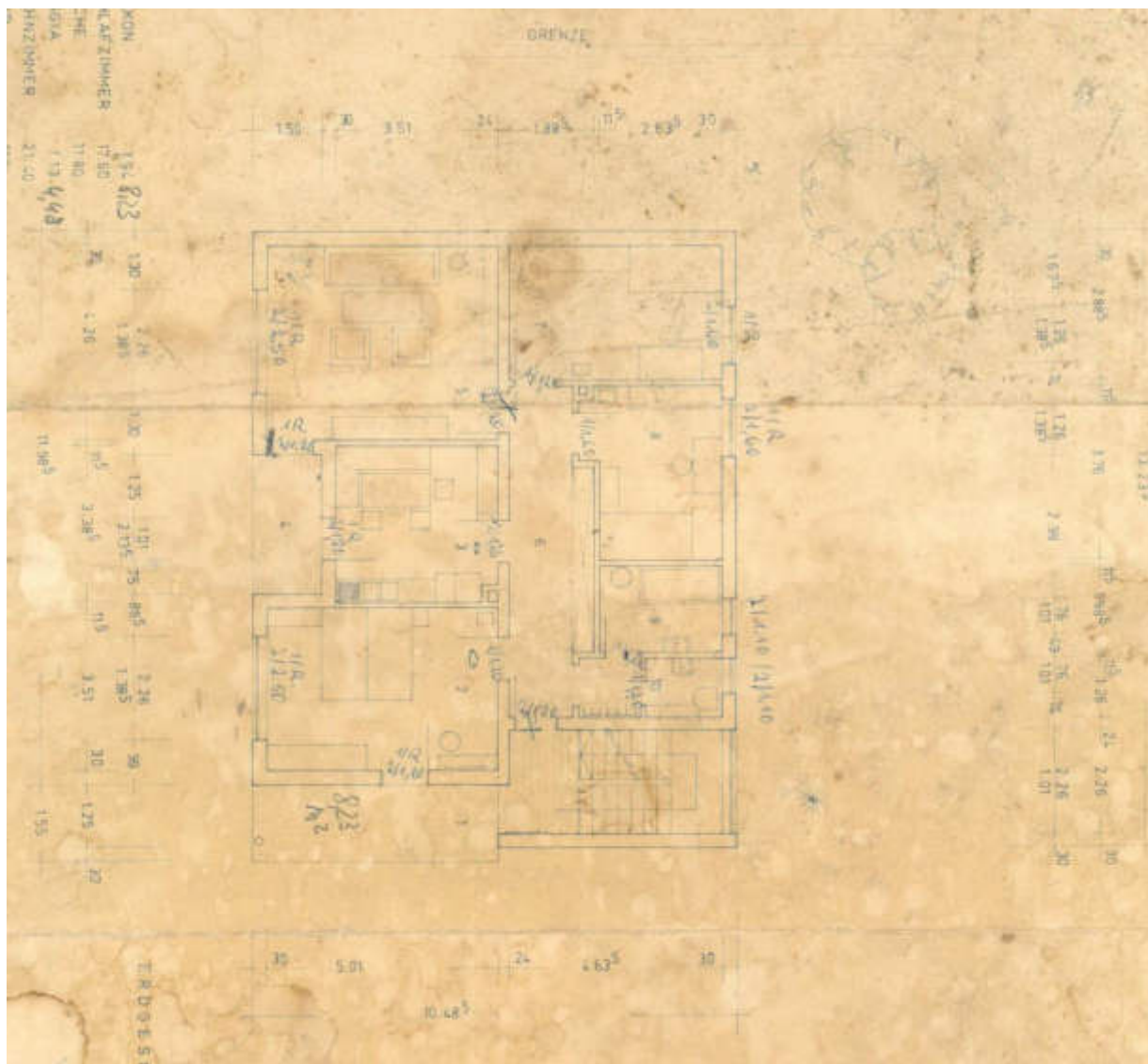
9.7 Ortsplan



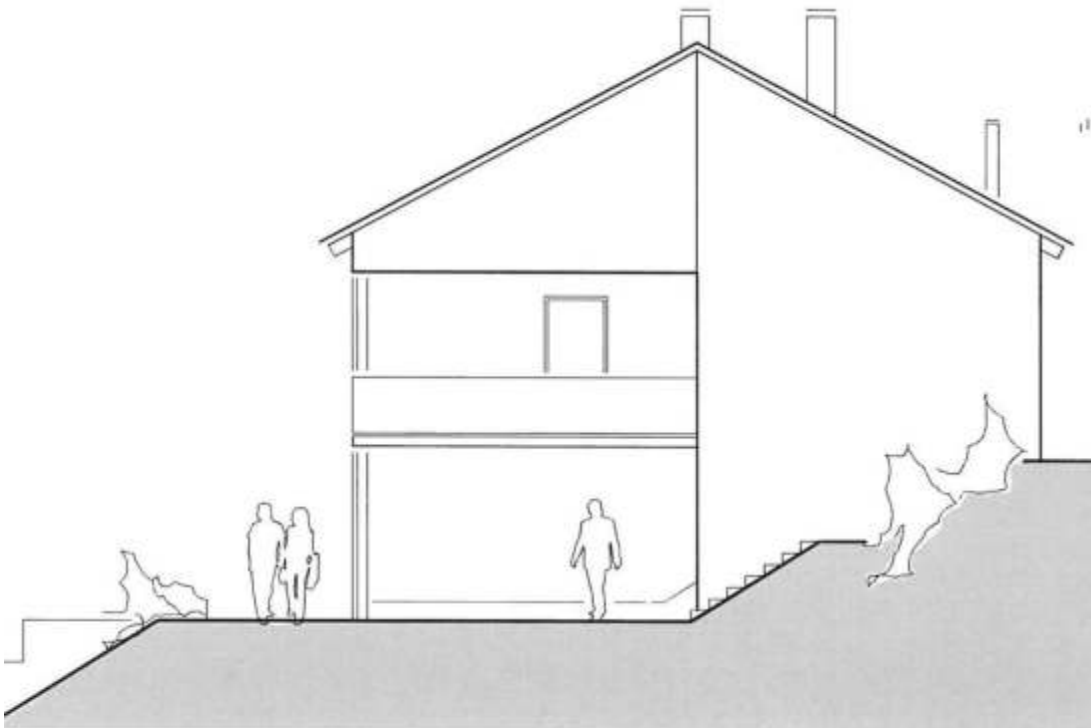
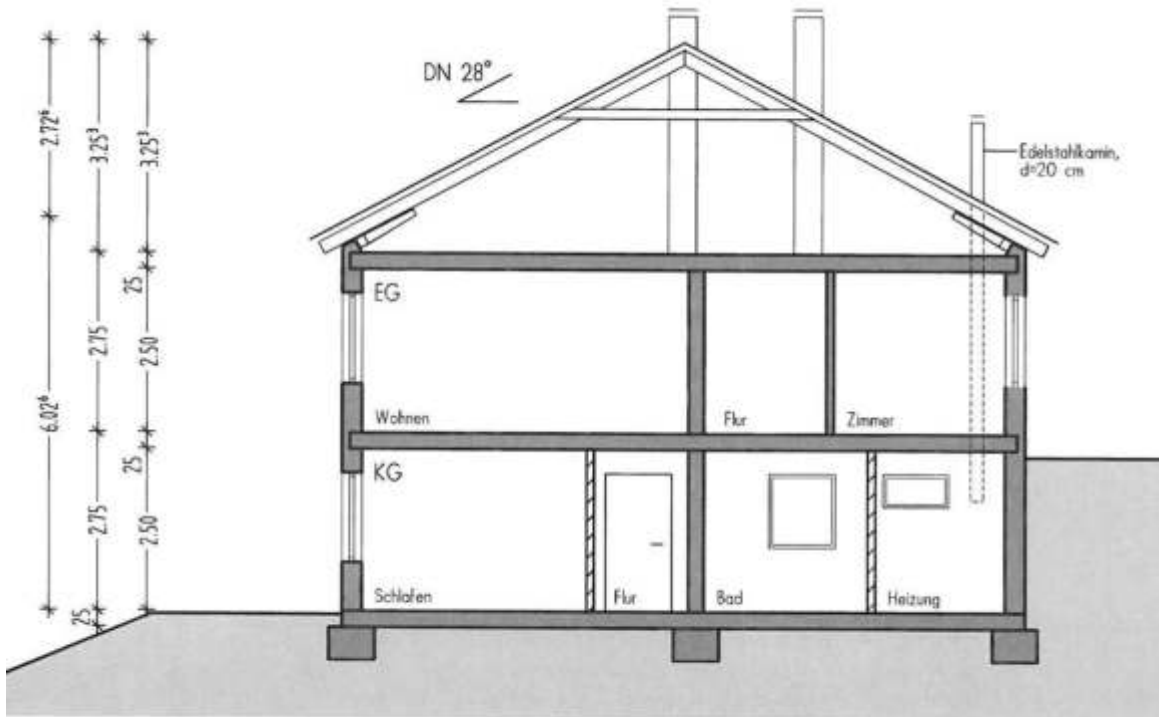
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



(Grundriss Erdgeschoss)

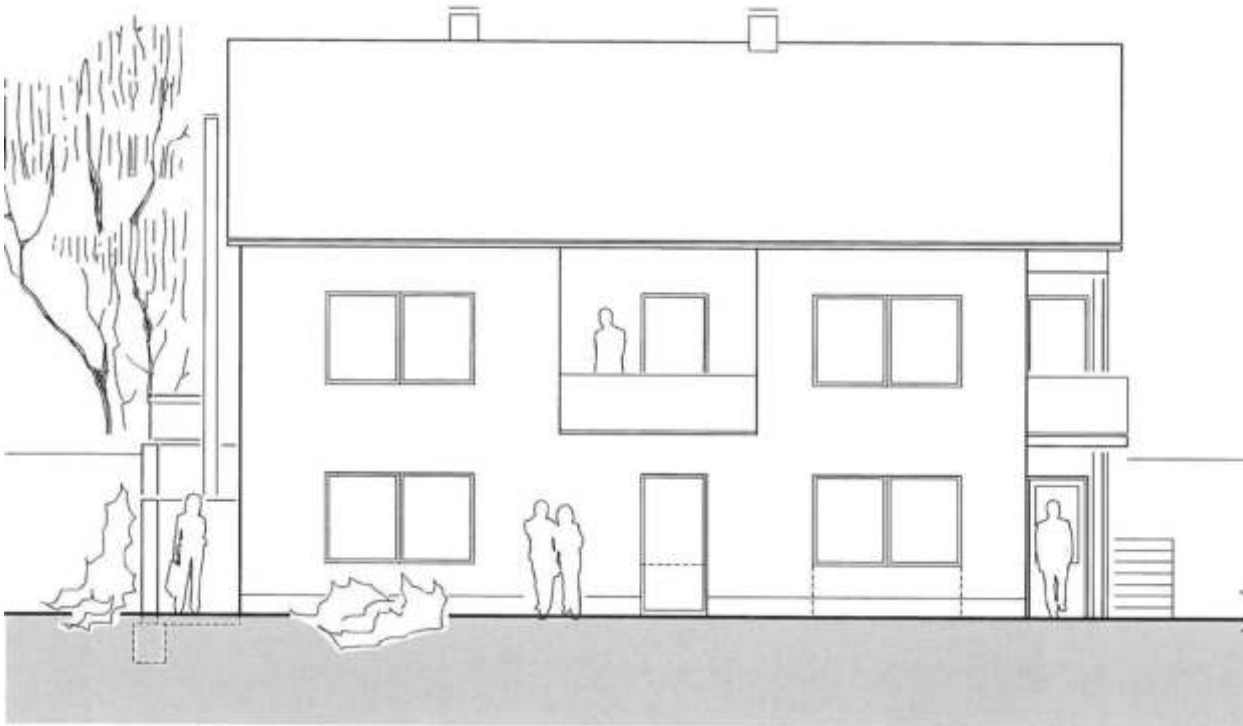


(Querschnitt und Südostansicht)

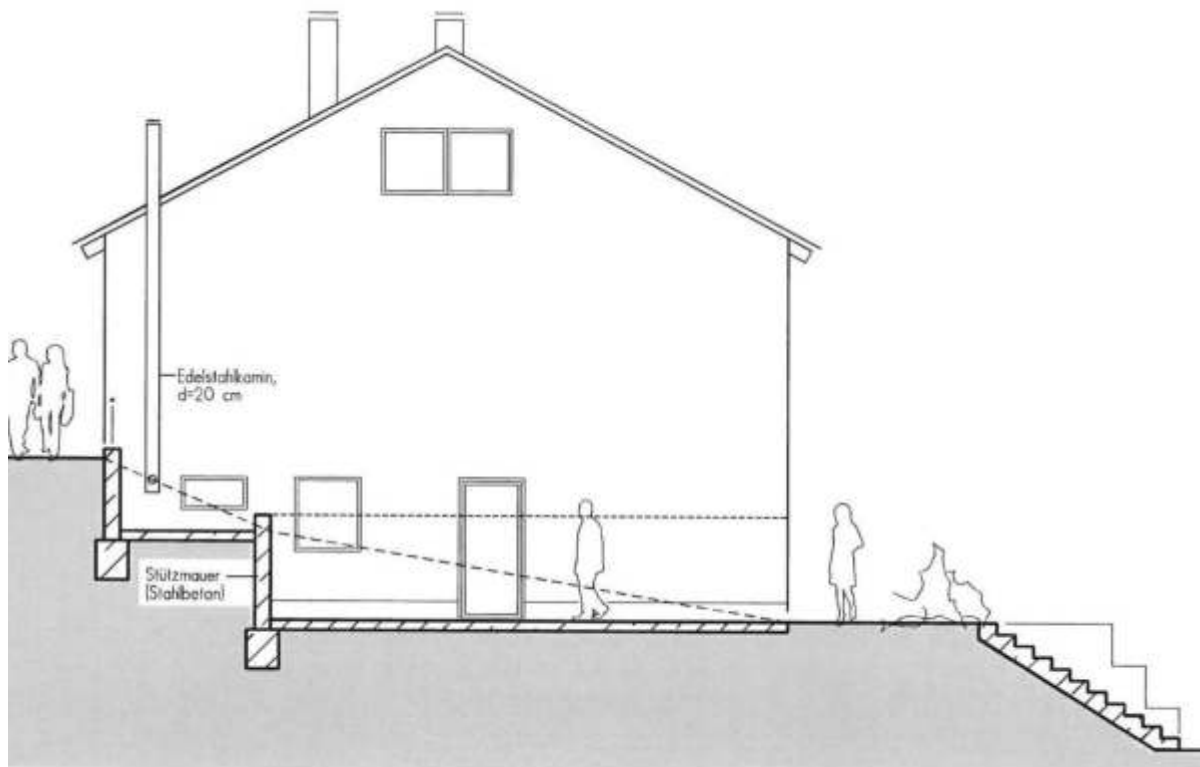


Ansicht Süd-Ost

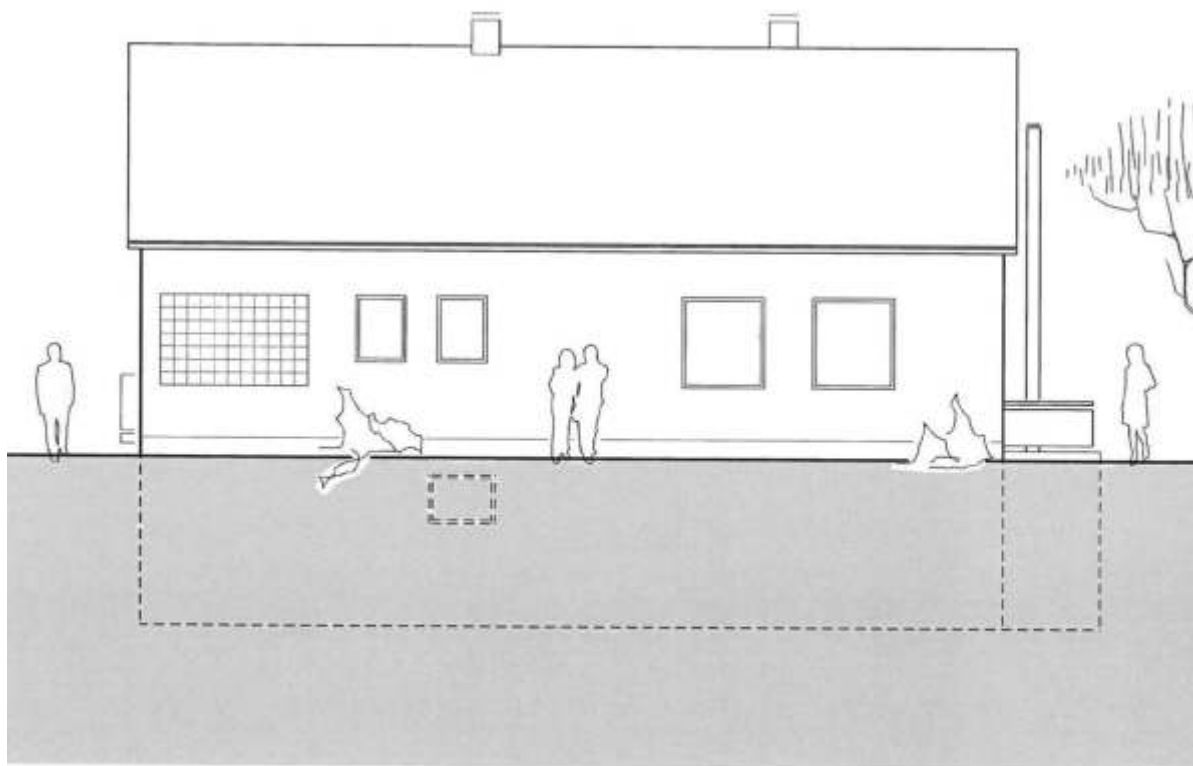
(Südwest- u. Nordwestansicht)



Ansicht Süd-West

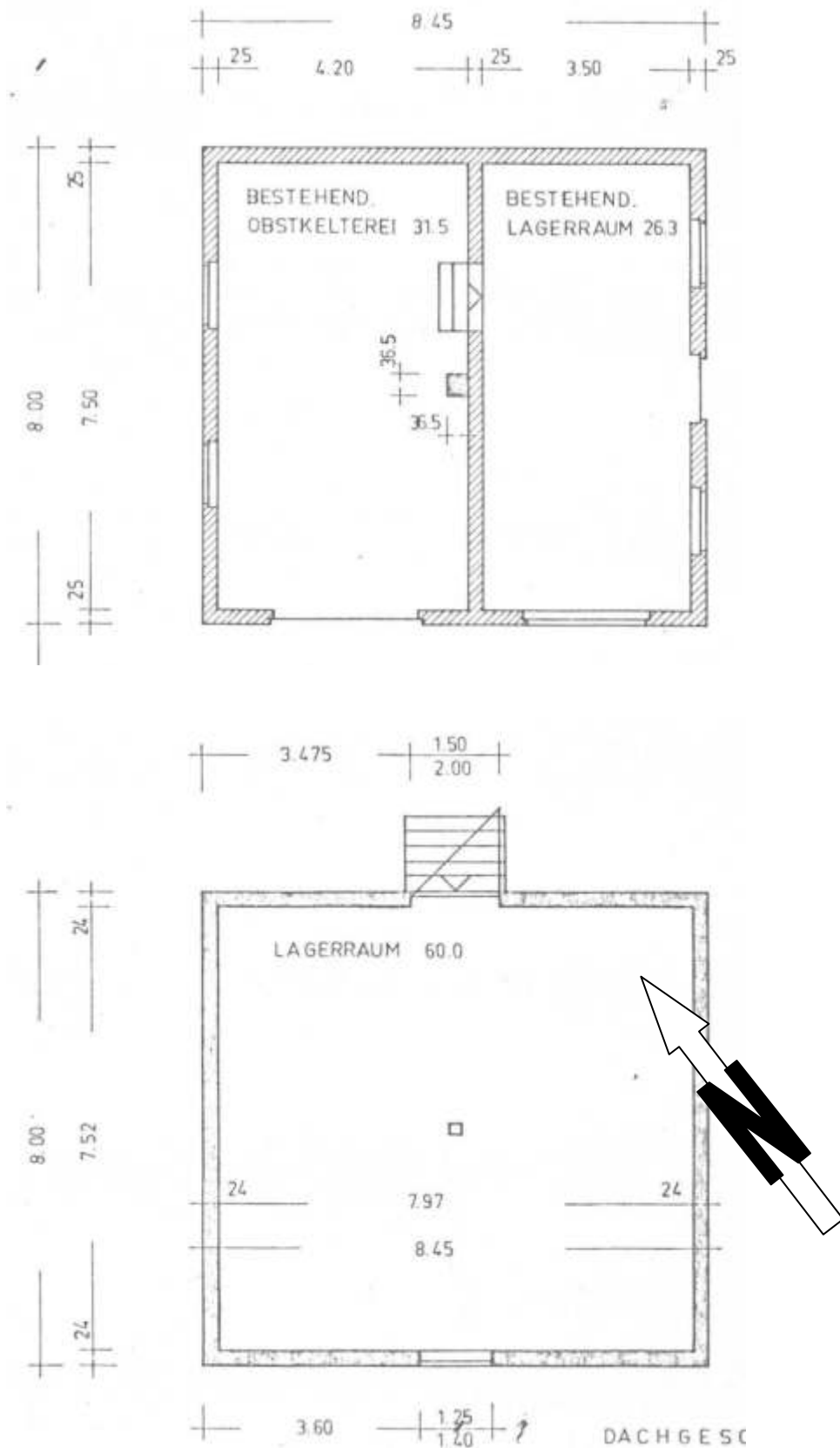


(Nordostansicht)

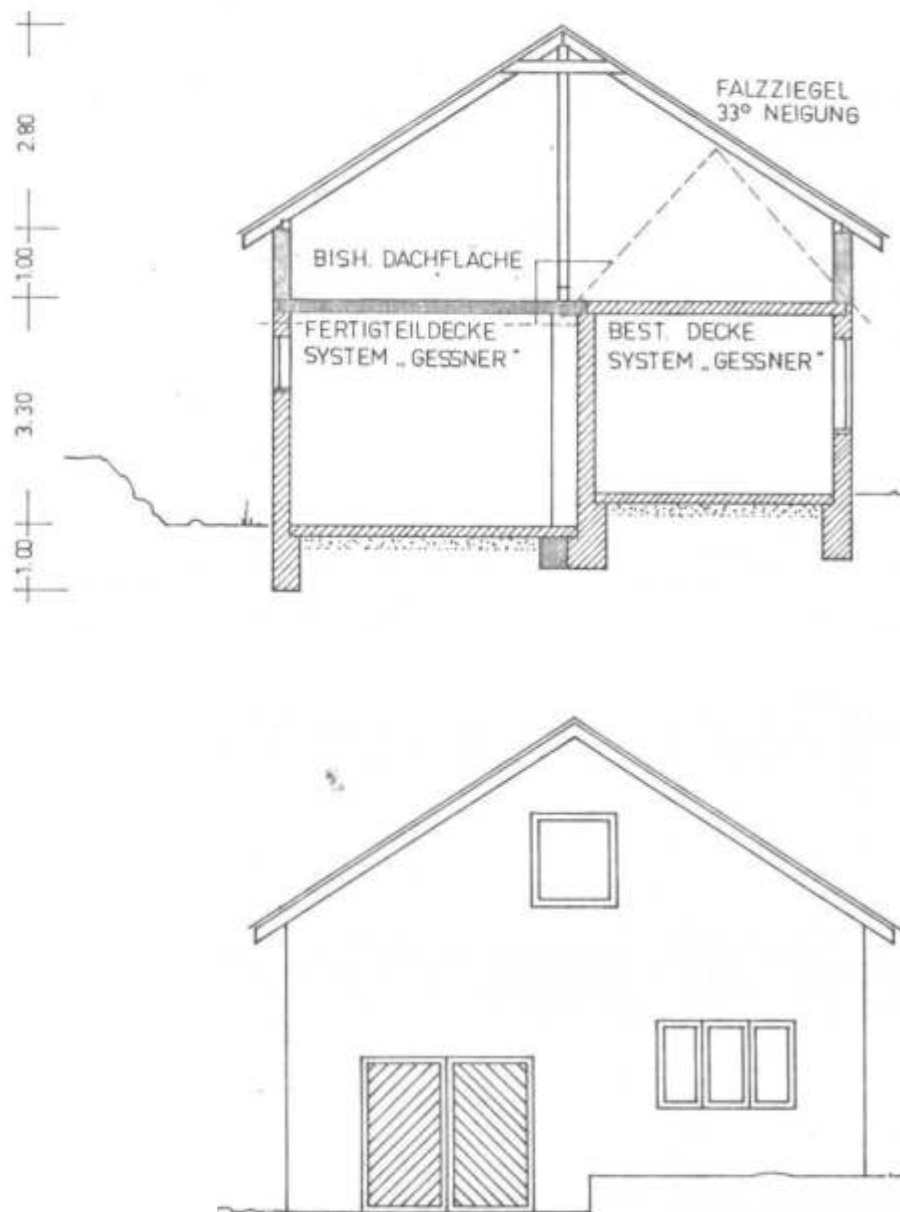


icht Nord-Ost

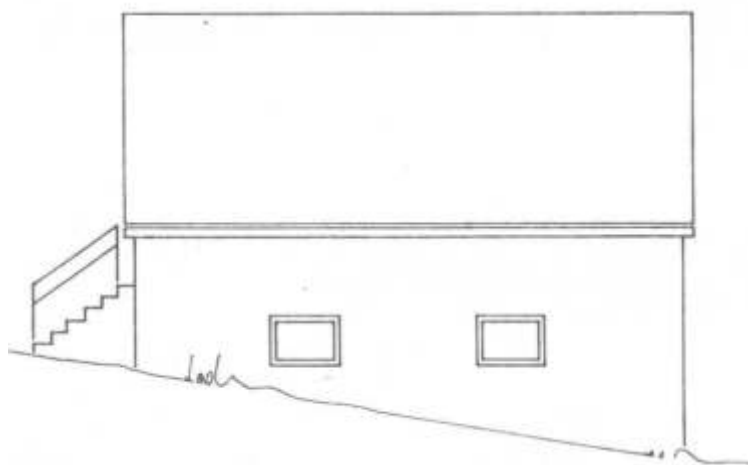
2) Fl. Nr. 356/1, c) Nebengebäude (Grundriss EG u. DG)



(Querschnitt u. Südwestansicht)



(Ansicht Nordost- u. Nordwestansicht)



9.10 Lichtbilder (vom 23.06.2025)











9.11 Literaturverzeichnis

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