

Florian Muck

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten u. Pachten

Üchtelhausen/Zell, 10.08.2024

Gutachten S 07/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

801 K 13/24

Stichtag/Qualitätsstichtag 06.08.2024 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97447 Gerolzhofen

Ortsteil/Straße

Scarlinoweg 20

Flurstück

3681/23

Gebäude/Bebauung

Einfamilienhaus mit Geräteschuppen

Grundstückseigentümer

Sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 69 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
2.0 Gegenstand der Wertermittlung			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert Seite(n) 34
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 34 – 35
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6	
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	6 – 8	
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8	7.5 Ertragswert Seite(n) 35
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	8 – 11	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 35
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 13	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 35
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	13 – 14	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 36
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	14	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 36
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	14 – 16	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 36
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	16 – 17	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 37
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	17 – 18	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 37 – 38
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	18	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 38
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	18 – 19	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 38 – 39
4.0 Gebäudebeschreibung			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	19 – 20	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 39
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	20 – 21	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 39
5.0 Baubeschreibung			
5.1 Bauweise	Seite(n)	21	7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 39
5.2 Baujahre	Seite(n)	21 – 22	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 39
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	22	7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 40
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	22 – 25	
6.0 Bautechnische Bewertung			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	25 – 26	8.0 Verkehrswert
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	26	8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 40
7.0 Wertermittlung			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	26	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 40
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	26	8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 41
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	26	8.4 Marktanpassung Seite(n) 41
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	27	8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 41
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	27	9.0 Anlagen
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	27	9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 42
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	27	9.2 Berechnung der Nutzfläche Seite(n) 42
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	28	9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 43
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	28	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 43
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	28	9.5 Straßenkarte Seite(n) 44
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	28 – 29	9.6 Luftbild Seite(n) 45
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	29	9.7 Ortsplan Seite(n) 46
7.3 Sachwert			
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	29	9.8 Lageplan (M 1 : 1000) Seite(n) 47
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	29	9.9 Eingabepläne M 1 : 200 Seite(n) 48 – 51
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	29	9.10 Bebauungsplan Seite(n) 52 – 64
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	29 – 30	9.11 Lichtbilder: 8 Stück (vom 06.08.2024) Seite(n) 65 – 68
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	30	9.12 Literaturverzeichnis Seite(n) 69
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	30	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	30	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	31	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	31	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	31 – 32	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	32	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	32	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	32 – 33	

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 3681/23, Scarlinoweg 20
Gemarkung	97447 Gerolzhofen
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus mit Geräteschuppen
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 41
Verkehrswert	420.000.- € (vierhundertzwanzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (Eigennutz durch Grundstücksmiteigentümerin)
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	-----
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	-----

Ansprechpartner

Stadtverwaltung Gerolzhofen (Stadtbauamt)	F. Bürkner	Tel: 09382 60742
Stadtverwaltung Gerolzhofen (Beiträge)	H. Weigelt	Tel: 09382 60771
Landratsamt SW (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt Hassfurt (Gutachterausschuss)	H. Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt SW (Altlastenkataster)	H. Nietzschner	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09721 542426
Amtsgericht Schweinfurt (Vollstreckungsgericht)		Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

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

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Schweinfurt
-Abt. für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt
(Abteilung für Immobilienvollstreckung), mit Schreiben
vom 13.05.2024 unter dem Geschäftszeichen 801 K
13/24 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flur-
stück 3681/23 (bebaut mit Einfamilienwohnhaus und
Geräteschuppen) im Scarlinoweg 20 der Gemarkung
97447 Gerolzhofen
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des
beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **06.08.2024 (Datum der Ortsbegehung)**
- *Ortsbesichtigung/
Teilnehmer* Das Bewertungsgrundstück wurde am Dienstag, 06.
August 2024 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr be-
sichtigt

Während der Besichtigung war neben dem Unterzeich-
ner auch ein Vertreter der Antragsgegnerin sowie (zeit-
weise) der Antragsteller anwesend

Die Besichtigung aller Räume des bewertungsgegen-
ständlichen Wohnhauses wurde durch den Vertreter der
Antragsgegnerin ermöglicht

Die Anfertigung von Lichtbildern im Gebäudeinneren
bzw. deren Einarbeitung in das Gutachten wurde jedoch
nicht gewünscht

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.15 Uhr
- *Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche) Unter-
lagen* Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-
schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Ver-
messung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom
13.05.2024

- Grundbuchauszug (Gerolzhofen, Blattstelle 6552),
Abdruck vom 13.05.2024 (Deckblatt, Bestandsver-
zeichnis, Abt. I, II u. III)

- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport) des Planungsbüros Manfred Prosch, Mellrichstadt, vom 20.02.2017 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 09.05.2017, Genehmigungsnummer 40.2-B-0198-2017) aus dem Besitz der Stadt Gerolzhofen
- Flächennutzungsplan der Stadt Gerolzhofen in der Erstfassung vom 29.11.1977 aus dem Besitz der Stadt Gerolzhofen
- Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet „Am Nützelbach“ vom 04.11.2017 aus dem Besitz der Stadt Gerolzhofen

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen

- *Weitere Recherchen*
 - Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
 - Stadtverwaltung Gerolzhofen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97447 Gerolzhofen |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Scarlinoweg 20 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Schweinfurt |
| - <i>Grundbuch von</i> | Gerolzhofen |
| - <i>Blattstelle</i> | 6552 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nrn. der Grundstücke	1
- Flurstücks- Nr.	3681/23
- Wirtschaftsart u. Lage	Scarlinoweg 20, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	613 m ²
- 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!
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 3681/23)
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 06.03.2017; eingetragen am 01.09.2017
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu ½

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Be- standsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 3681/23)
- Lasten u. Beschränkungen	Rückauflassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für Stadt Gerolzhofen ; gemäß Bewilligung vom 06.03.2017 URNr. 350/2017 Notar Dr. Philipp Leder- er, Gerolzhofen; eingetragen am 01.09.2017

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

- Anmerkung	Abteilung III des Grundbuches wurde nicht einge- sehen. 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 Zwangsver- steigerungsverfahren berücksichtigt werden Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Ge- hälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt
-------------	--

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- *Allgemeine Lage*

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

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

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

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

Lt. Angabe der Stadtverwaltung Gerolzhofen, beträgt die Einwohnerzahl (inklusive des Stadtteils Rügshofen) rd. 6.966 (Stand 31.12.2023)
- *Gebietsfläche*

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

Ca. 379 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.*

Stadt Gerolzhofen ca. 244 m ü. NN. im Mittel (katholische Kirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 235 u. 237 m ü. NN.
- *Bundesland*

Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk*

Unterfranken
- *Landeshauptstadt*

München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 252 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Neubaugebiet „Nützelbach“, Nähe des südwestlichen Ortsrandes von Gerolzhofen, ca. 80 m südöstlich der aufgelassenen Bahntrasse, ca. 700 m südlich der Frankenwinheimer Straße (= Staatsstraße 2274), ca. 300 m nordwestlich des Nützelbachsees
- *Wohnlage*

Insgesamt angenehme, durchaus bevorzugte Wohnlage von Gerolzhofen, innerhalb von noch jungem Neubaugebiet und Nähe zum Ortsrand

- Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt von Gerolzhofen (z.B. das Gebiet um den Marktplatz) beträgt rd. 1.100 m
- *Geschäftslage* Keine klassifizierte Geschäftslage, bzw. Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. wesentlich störende gewerbliche Nutzung nicht möglich (Büro, Praxis o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar)
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Die Stadt Gerolzhofen hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 286 (in ca. 1,5 km Entfernung). Die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 6 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 20 km Entfernung usw.
- Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schonungen) ist in ca. 20 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Wiesentheid ist in ca. 16 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 29 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Werneck) ist in ca. 35 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen* Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 21 km entfernten Haßfurt
- Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht
- Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 162 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 85 km Entfernung), in Erfurt (ca. 163 km Entfernung) in Stuttgart (ca. 195 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 163 km Entfernung) zu finden
- *Bahnhöfe* Die durch Gerolzhofen führende Bahntrasse bedient heute ausschließlich den Güterverkehr, d.h. nächstgelegene Bahnhöfe für den Personenverkehr befinden sich in Schweinfurt (ca. 21 km Entfernung), in Hassfurt (ebenfalls ca. 21 km Entfernung) sowie in Kitzingen (ca. 28 km Entfernung)
- Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 36 km Entfernung
- *Omnibusverbindungen* Die Stadt Gerolzhofen ist durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) gut erschlossen
- Insgesamt stehen in Gerolzhofen vier Zustiegemöglichkeiten zu den Linien 9306 (Gerolzhofen- Traustadt - Donnersdorf - Untereuerheim - Schweinfurt), 9307 (Untersteinbach-Gerolzhofen-Schweinfurt), 9308 (Gernach-Volkach-Unterspiesheim-Gerolzhofen), 8150 (Gerolzhofen-Kitzingen) sowie 8160 (Schweinfurt-Gerolzhofen-Oberschwarzach) zur Verfügung

Die Mittelschule Gerolzhofen kann zudem auch als Ganztageschule besucht werden

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

- Weiterführende Schulen

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

Weitere weiterführende Schulen sind zudem im ca. 21 km entfernten Schweinfurt gegeben

Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humbold sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzl-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik), sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

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

- Einkaufsmöglichkeiten

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

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

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

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

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

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

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

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

- Vereinsleben

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

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

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

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

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

- Medizinische Versorgung

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

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

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

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

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

- Kirchen

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

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

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

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

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

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

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

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

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt liegt im Berichtsmonat Juli 2024 bei rd. 2,50 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,60 %

- Steuerhebesätze

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

- Zentralitätsstufe

Die Stadt Gerolzhofen fungiert als Mittelzentrum (Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen)

- Gebietskategorie

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt beträgt **99,20**

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

D.h. die Einwohner des Landkreises Schweinfurt verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 99,20 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Schweinfurt beträgt **68,00**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 32,00 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

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

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

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

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

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Scarlinoweg (zumindest in den abzweigenden Stichstraßen) = verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) bzw. Sackgasse mit Wendehammer

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstück im Scarlinoweg ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes Schrittgeschwindigkeit

- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist voll bzw. rel. aufwändig ausgebaut

Separate bzw. baulich getrennte Gehwege o.ä. sind jedoch nicht vorhanden. Befestigung Fahrbahn bzw. Gehweg Beton-Rechteckpflaster zwischen Granit-Einzeilern (mittig durch offenes Granit-Gerinne optisch geteilt)

Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstücks ca. 5,00 m

- *Öffentliche Stellflächen*

Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes muss insgesamt als schwierig eingestuft werden bzw. sind in unmittelbarer Nähe keine öffentlichen Stellflächen vorhanden (Parken im verkehrsberuhigten Bereich grundsätzlich nur in gekennzeichneten Flächen zulässig)

Einige Stellplätze sind jedoch im nordöstlich gelegenen Teilbereich des Scarlinowegs vorhanden

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als rel. hoch eingestuft werden

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

- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
 - Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Gas
 - Wasser
 - Telefon
 - Breitbandkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- *Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
 - Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Wasser
 - Telefon
 - Breitbandkabel

2.3.8 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt*

Annähernd quadratisch bzw. rechteckig
- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge zum Scarlinoweg beträgt rd. 24,50 m
- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 24,50 m (wie Straßenfrontlänge)
- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 25,00 Meter
- *Grundstückstopographie*

Leicht nach Südwesten fallendes Gelände
- *Baugrund/Bodenklasse*

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

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Nützelbach bzw. die Volkach) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht (Höhenunterschied zum Nützelbach und zur Volkach lediglich zwischen einem und drei Metern)

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

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

- Altlasten

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

Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt, ist das Flurstück 3681/23 der Gemarkung Gerolzhofen, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt. Die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnisse aus

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 35 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Gebäude sowie ggf. wasserundurchlässiger Bodenbefestigung versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- *Baulasten* Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird
- *Denkmalschutz* Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Grundstück Fl. Nr. 3681/23 der Gemarkung Gerolzshofen kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)
- *Ensembleschutz* Lt. Angabe der Stadt Gerolzshofen tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht
Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Bodendenkmal* Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege, ist der direkte Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht von einem Bodendenkmal tangiert, allerdings ist das Gebiet südwestlich des Nützelbachs (ca. 150 m Entfernung) von einem Bodendenkmal tangiert
Lt. Denkmalliste ist das dortige Bodendenkmal wie folgt beschrieben:
Aktennummer D-6-6128-0003:
Siedlung der Sichtbandkeramik
- *Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren* Lt. Angabe der Stadt Gerolzshofen ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet
Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
- *Beitragssituation* Bezüglich Erschließungsbeiträge ist der Scarlinoweg als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten
Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen
Allerdings wird derzeit die Kläranlage der Stadt Gerolzshofen verbessert und erneuert

Hierfür wurde mit Bescheid vom 04.03.2024 eine Vorausleistung auf den zu erwartenden Beitrag in Höhe von 517,94 veranlagt. Die erste Rate in Höhe von 172,63 wäre zum 15.04.2024 fällig gewesen, ist jedoch noch nicht beglichen. Die zwei weiteren Raten über 172,63 € sind in den Jahren 2025 und 2026 fällig. Mit der Endabrechnung dieser Maßnahme ist voraussichtlich im Jahre 2027 zu rechnen. Inwieweit die Vorauszahlung die tatsächlichen Kosten deckt, ist noch unklar. Prinzipiell ist jedoch auch eine Erstattung möglich

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

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

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

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

Nach Rücksprache mit der Stadt Gerolzhofen u. nach Einsicht der Bauakte erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlage weitestgehend gewährleistet bzw. entsprechen die Darstellungen in den Eingabeplänen den tatsächlich vorgefundenen Verhältnissen

Lediglich das in den beigefügten Planunterlagen ersichtliche Carport ist noch nicht errichtet. Achtung! Prinzipiell ist diese Baugenehmigung erloschen, da nicht innerhalb von vier Jahren mit der Ausführung begonnen wurde bzw. die Bauausführung für vier Jahre unterbrochen wurde (sh. Art. 69 BayBO). Dennoch erscheint eine künftige Errichtung dieses Carports bzw. einer Garage o.ä. problemlos möglich (nach Neubeantragung)

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

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

- Das Bauvorhaben wird im Archiv der Stadt Gerolzhofen unter der Genehmigungsnummer 40.2-B-0198-2017 geführt (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 09.05.2017)
- *Stand der Bauleitplanung*

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

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

Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“
 - *Bezeichnung des Bebauungsplanes*

Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet „Am Nützelbach“ vom 04.11.2017

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)*

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Stadt Gerolzhofen bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)
- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung*

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

 - 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- 3 Anlagen für Verwaltungen
- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GRZ 0,35, d.h. 35 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige GFZ 0,70

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

- Weitere Festsetzungen

Sh. Bebauungsplan in der Anlage

- Tatsächliche Grundflächenzahl

BGF EG	(sh. Anlage)	=	91,38
Stellplätze mit Zuf.	12,50 x 7,00	=	87,50
Schuppen	4,00 x 4,00	=	16,00

zusammen = 194,88

Berechnung GRZ: $194,88 \text{ m}^2 : 613 \text{ m}^2 = 0,318 \text{ m}^2$

GRZ tatsächlich: ~ 0,32 (max. zul. 0,35)

- Tatsächliche Geschossflächenzahl

BGF EG	(sh. Anlage)	=	91,38
BGF OG	(sh. Anlage)	=	91,38

zusammen = 182,76

Berechnung GFZ: $182,76 \text{ m}^2 : 613 \text{ m}^2 = 0,298$

GFZ tatsächlich: ~ 0,30 (max. zul. 0,70)

- Erforderliche Stellplätze

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

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Gerolzhofen (zwei Stellplätze je abgeschlossener Wohneinheit) 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

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Pultdach

	Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 bzw. die II. Berechnungsverordnung ermittelt
	<u>WFL demnach:</u>
Einfamilienhaus	rd. 133 m²
- Nutzfläche (NFL)	Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 (Berechnung der Netto-Grundfläche) durchgeführt Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 zählen
	<u>NFL demnach:</u>
Einfamilienhaus	rd. 5 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
	<u>BGF demnach:</u>
Einfamilienhaus	rd. 183 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
	<u>BRI demnach:</u>
Einfamilienhaus	rd. 662 m³
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen	<u>BGF/BRI</u> : 183 m ² : 662 m ³ = 0,28 (normal) <u>WFL/BRI</u> : 133 m ² : 662 m ³ = 0,20 (normal) <u>WFL/BGF</u> : 133 m ² : 183 m ² = 0,73 (gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein	Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf
-------------	--

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz	ca. 2017
-----------------	----------

- Sanierung/Modernisierung

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 06.08.2024

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Sohlplatte (eventuell auf Polyurethan-Platten, Schaumglasschotter o.ä.)
- Außenwände	Erdberührte Kelleraußenwände Stahlbeton-Massivwände, sonstige Umfassungswände porositertes HLZ-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich HLZ-Mauerwerk, Gipskarton-Metalldächerwände o.ä.
- Decken	
Konstruktion	Über Erdgeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (vermutlich Filigran- bzw. Fertigteildecke mit Überbeton o.ä.)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zementestrich bzw. schwimmender Anhydritestrich
Untersichten	Größtenteils Putz- bzw. Trockenputzflächen (z.T. abgesetzt, mit LED-Einbauleuchten usw.), z.T. Spanndecken
- Dach	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (Pulldachkonstruktion), vermutlich mit Unterdach bzw. Verschalung, Dämmung -lt. Angabe- 120 mm Polystyrol-Aufdachdämmung
Wärmedämmung	Lt. Angabe 120 mm Polystyrol-Aufdachdämmung
Eindeckung	Soweit erkennbar, pulverbeschichtetes Trapezblech
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech

- Treppen	Holz-/Edelstahl-Bolzentreppe mit Edelstahl-Geländer
- Wandbehandlung außen	Mehrlagige mineralische Putzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Größtenteils Putzflächen mit Farbanstrich, z.T. Vlies-tapeten, z.T. strukturierte Putzflächen u.ä., Nass-räume keramische Fliesen
- Fenster	Dreifachverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (außen grau/anthra-zit, innen weiß), z.T. bodentief, soweit erforderlich mit Edelstahl-Absturzsicherungen bzw. sog. französisch-en Balkonen
- Sonnenschutz	Elektrische Kunststoff-Rollläden
- Türen Eingangstüren	Kunststoff-/Leichtmetalltür mit Glasausschnitt sowie verglastem Seitenteil (außen grau/anthrazit, innen weiß)
Innentüren	Hell laminierte Holztürblätter mit Edelstahl-Zier-streifen und Edelstahl-Drückergarnituren in hell lami-nierten Holz-Umfassungszargen
- Fußböden	Nassräume und Technikraum keramische Fliesen, ansonsten Laminat
- Heizung Zentrale	Luft-/Wasser-Wärmepumpe (System „Novelan“, Heiz-leistung nicht feststellbar, Baujahr vermutlich 2017)
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzen-trale
Brennstoffbevorratung	Entfällt
Heizkörper	Fußbodenheizung
Sekundärheizung	---
- Installation Frischwasser	Nicht feststellbar vermutlich verpresste Edelstahl-leitungen bzw. verpresste Mehrschicht- bzw. Kunst-stoff-/Aluverbundrohre (Zustand -nicht beurteilbar-vermutlich gut bzw. altersgemäß normal)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich PE-RT-Rohr (Zustand nicht beurteilbar, vermutlich gut bzw. altersgemäß normal)
Abwasser	Nicht feststellbar, Sanitäranschlüsse u. Hauptfallrohre vermutlich Hochtemperaturrohre, Grundleitungen ebenfalls nicht feststellbar, vermutlich Kanal-Grund-leitungen (Zustand nicht beurteilbar, vermutlich gut bzw. altersgemäß normal)
- Sanitär Erdgeschoss	WC (1 x WC mit Bidet-Garnitur, 1 x Handwasch-becken) raumhoch gefliest, Technikraum (Wasch-maschinen- und Trockneranschluss), Küche (Spülen- und Spülmaschinenanschluss)

Obergeschoss	Bad (1 x Eckwanne, 1 x bodengleiche Dusche mit Linien-Entwässerung, 1 x WC mit Bidet-Armatur, 1 x Waschtisch) raumhoch gefliest
- Elektro	Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend Gesamte Installation unter Putz mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten Strom- u. Lichtauslässe bzw. Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
- Zubehör	Keines feststellbar
- Besondere Bauteile Einbauküche	Ca. 6,50 lfdm. Unterschränke mit Arbeitsplatte, Spülmaschine, Einbauspüle u. Glas-Keramik-Kochfeld, ca. 2,00 lfdm. Thekenaufsatz, ca. 2,00 lfdm. Hängeschränke, ca. 0,60 lfdm. Hochschrank mit Einbau-Backofen (Bosch) sowie freistehendem Side by Side Kühl-Gefrierschrank (Bomann)
- Nebengebäude	Lasierter Holz-Blockbohlenschuppen mit einfachverglastem Holz-Sprossenfenster und zweiflügeliger Holztür mit Lichtausschnitten und Bitumen-Schindel-Dachhaut (Baumarktqualität)
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) entsprechend, d.h. insgesamt guter, zeitgemäßer energetischer Zustand bzw. Standard. Jedoch ohne besondere energetische Maßnahmen (keine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, kein Vollwärmeschutz, jedoch dreifachverglaste Fenster, Wärmepumpenheizung usw.) Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV nicht erkennbar Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich) Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen)
- Schallschutz	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (vermutlich Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden) Im Übrigen vermutlich mindestens DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz**
Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar
Vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmeldern -soweit erkennbar- installiert
- Außenanlagen**
Bodenbefestigung
Stützwände
Bepflanzung/Grünanlagen
Hauszugang, Garagenvorplatz sowie Stellplätze Beton-Verbundsteinpflaster, rückwärtige Terrasse WPC-Dielen (erdgleich) zwischen Beton-Rabatten, Zugänge Beton-Trittplatten auf Marmorsplit zwischen Granit-Einzeilern bzw. Beton-Rabatten
Beton-Rabatten bzw. straßenseitig Beton-Schalsteine
Rasenflächen, sowie verschiedene Büsche, Bäume u. Sträucher (großteils nicht ortsüblich, bzw. nicht der Grünordnung des Bebauungsplanes entsprechen)
- Belichtung u. Belüftung**
Insgesamt günstige Belichtungsverhältnisse bzw. allseitig belichteter Baukörper, keine störenden Einflüsse erkennbar
- Architektonische Baugestaltung**
Durchschnittlicher Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, insbesondere Proportionen der Nordwestfassade nur bedingt attraktiv

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition**
Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels. Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangel-folgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden
- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden**
- Beleuchtungsanlage Treppenraum nicht fertiggestellt
 - Einige leichte Setz- bzw. Spannungsrisse innerhalb der Außen- und Innenwände (statisch unbedeutend)
 - Leichter Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Fensters innerhalb des Elternschlafzimmers
- Tierischer Schädlingsbefall**
Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
- Pflanzlicher Schädlingsbefall**
Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben

- **Gesundheitsgefährdende Baustoffe** Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben

- **Bauunterhalt** Insgesamt sehr gepflegtes Anwesen in annäherndem Neubauzustand. Insgesamt zeitgemäße, z.T. rel. hochwertige Ausstattung und Haustechnik. Keine gravierenden bzw. substanzgefährdenden Mängel u. Schäden erkennbar

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Pultdach, innerhalb des noch recht jungen Neubaugebietes „Nutzeltbach“ der Stadt Gerolzhofen

Das ca. 2017 errichtete Wohngebäude befindet sich in einem gepflegtem bzw. annäherndem Neubauzustand. Lediglich das in den Eingabeplänen dargestellte Carport wurde bisher nicht errichtet (Pfostenträger und Bodenbefestigung jedoch bereits vorhanden)

Insgesamt angenehme, durchaus bevorzugte Wohnlage am südwestlichen Ortsrand von Gerolzhofen. Die Entfernung zur Innenstadt von Gerolzhofen (z.B. der Bereich um den Marktplatz) beträgt gut 1.000 Meter

Anwesen von der Antragsgegnerin selbst genutzt, 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 scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einem einfachen Geräteschuppen

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

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Gerolzhofen bzw. die Bodenrichtwertnummer 13401032 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 145.- €/m² für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 613 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein Regelgrundstück mit einer Größe von rd. 700 Quadratmetern

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 613 m² beträgt dieser 1,017 (interpoliert)

Umrechnungskoeffizient bei 613 m² demnach: $(1,017 : 1,00) = 1,017$

Bodenwert bei 613 m² demnach: $145.- \text{ €} \times 1,017 = 147,47 \text{ €/m}^2/\text{rd. } 147,00 \text{ €/m}^2$

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die Tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (für die Gemarkung Gerolzhofen/Bodenrichtwertnummer 13401032) mit 147 €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 3681/23 (zum 06.08.2024) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	147.- €/m ² (ebf.*)
x	:	x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	613 m ²
=	:	=
Bodenwert (ebf*)	:	90 111.- €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 3681/23 (zum 06.08.2024)	: 90 111.- € (ebf.*)
---	-------------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m²)	sh. Seite
3681/23	- Einfamilienhaus	183 m ²	21 u. 43

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 €/m²
3681/23	- Einfamilienhaus	1.21*	mittel	780.-

*) angenähert

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
3681/23	- Einfamilienhaus	16 %	16 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 7.000)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut)	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,97

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (August 2024) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand II. Quartal 2024) ist dort mit 212,40 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 112,40 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $212,40 : 100 = 2,124$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,124
--	--------------

6.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

- Einfamilienhaus (Massivbau) : 60 bis 100 Jahre (gewählt 80 Jahre)

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

- Einfamilienhaus (Massivbau) : 80 Jahre - 7* Jahre = RND: 73 Jahre

*) 2017 als Ursprungsbaujahr angenommen

Gewählte wirtschaftliche RND:	73 Jahre (bei GND 80 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:

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Alter tat.</i>	<i>Alter fikt.</i>	<i>GND tat.</i>	<i>GND fikt.</i>	<i>Divisor linear</i>
3681/23	-Einfamilienhaus	7	-----	80	-----	8,75 %

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden gering bzw. sind diese durch den Abschreibungsdivisor bzw. die angewendeten Berechnungsparameter (z.B. die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer) ausreichend berücksichtigt

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.)
- Einfamilienh.	- Einbauküche (pauschal geschätzt)	7 000.-
Zeitwert zusammen		7 000.-

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: -Einfamilienhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 29)	m ²	183 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 29)	€	780.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	142 740.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 30)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	138 458.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 138 458.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 30)	€	22 153.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	160 611.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 30)		2,124
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	341 138.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 31)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	341 138.-
-			
Wertminderung wegen Alters (8,75 % aus 341 138.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 31)	€	29 850.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	311 288.-

Das entspricht einem Wert je m³ UBR von: 311 288.- € : 662 m³ = 470.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	}	entspricht rd. 3,53 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.)	€	2 500.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	5 000.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	1 000.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	-----			
- Sonstiges	€	1 000.-			
zusammen			↓	€	11 000.-

Wert des Zubehörs	€	-----
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 32 Pkt. 7.3.11	€	7 000.-
Wert der sonstigen Anlagen	€	-----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 29) € 90 111.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- Einfamilienhaus (sh. Seite 34 Pkt. 7.4.1) € 311 288.-
- Schuppen (pauschal geschätzt) € 1 000.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 34) € 11 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 7 000.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 330 288.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € **420 399.-**

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g € **420 000.-**

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 29 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 3681/23 (zum 06.08.2024): **90 111.- (ebf.)**

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen ist von der Antragsgegnerin selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen 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 Sachverständige

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

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei vergleichbarem Baujahr (zwischen 2014 und 2017) und vergleichbarer Wohnungsgröße (über 80 Quadratmeter) und guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 7,90 bis 8,60 €/m² gezahlt

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

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

Quadratmetermiete demnach: 8,25 € + 5 % = ~ 8,65

Für die KFZ-Abstellplätze im Freien sind pauschal 10.- € je Monat u. Stellplatz erzielbar

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

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnräume EG + OG	133 m ²	8,65	1 150,45	13 805,40
Stellplatz 1	-----	pauschal 10,00	10,00	120,00
Stellplatz 2	-----	pauschal 10,00	10,00	120,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			1 170,45	14 045,40 14 045,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 343,69 € je Wohneinheit u. Jahr sowie höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **3,10 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	3 % des Rohertrages
------------------------------------	----------------------------

Auswahl der Instandhaltungskosten:

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

Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 9 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 10,61 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger 22 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 101,62 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **10,01 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	10 % 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

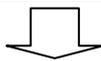
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 281.- € jährlich angespart

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

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

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:	3 % des Rohertrages
---	----------------------------



Gesamt-BWK demnach:	(3 % + 10 % + 3 %) = 16 %
----------------------------	------------------------------------

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

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

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 30 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	73 Jahre
--	-----------------

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

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

Vervielfältiger bei 73 J. RND u. 2,50 % LZ:	33,40
--	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 31 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	-----
---	--------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: -Einfamilienhaus

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 36)	€		14 045.-
-				
Bewirtschaftungskosten (16 % aus 14 045.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 38)	€	-	2 247.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 38)	€	=	11 798.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (2,50 % aus 90 111.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	2 253.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 39)	€	=	9 545.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 39)		x	33,40
=				
Gebäudeertragswert		€	=	318 803.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 39)	€	-	-----
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 31)	€	+	90 111.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	408 914.-
Ertragswert (gerundet)		€		409 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohnfläche von: (409 000.- : 133 m ²)	3 075.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (409 000.- : 14 045.-)	29,12

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert: Fl. Nr. 3 681/23 (sh. Seite 35)	: 420 000.- €
--	----------------------

Rechnerischer Ertragswert: Fl. Nr. 3681/23 (sh. Seite 40)	: 409 000.- €
--	----------------------

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 34 bis 35 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 27 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

8.4 Marktanpassung

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

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (06.08.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Gerolzhofen, Fl. Nr. 3681/23 : 420 000.- €

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

Üchtelhausen/Zell, 10.08.2024



9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: -Einfamilienhaus

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
<u>Erdgeschoss:</u>							
Treppenhaus	4,03	x	3,00	1,00 x 0,61 = 0,61			9,79
WC	1,40	x	2,105	1,69 x 1,00 = 1,69			2,95
Wohn-/Ess-/Küchenbe.	3,50	x	5,52				19,32
	+ 7,77	x	4,50				34,97
Terrasse	3,00	x	3,50 x ¼				2,63
<u>Obergeschoss:</u>							
Flur	1,40	x	4,315				6,04
	+ 0,375	x	1,425				0,53
Gästezimmer	3,25	x	3,705				12,04
Bad	3,625	x	2,50				9,06
Ankleidezimmer	3,625	x	1,875				6,80
Schlafzimmer	3,97	x	3,075				12,21
	+ 2,395	x	1,87				4,48
Kinderzimmer	2,395	x	2,62				6,27
	+ 4,345	x	2,28				9,91
Grundflächensumme bei Fertigmaß							137,00
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							4,11
Anrechenbare Wohnfläche							132,89
Wohnfläche g e r u n d e t							133,00

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

Gebäude: -Einfamilienhaus							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Technikraum	2,455	x	2,105				5,17
Summe							5,17
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				5,17 m²/rd. 5,00 m²			

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

Gebäude: -Einfamilienhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	10,75	x	8,50		91,38			
Obergeschoss	10,75	x	8,50			91,38		
Summe					91,38	91,38		
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				182,76 m²/rd. 183,00 m²				

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

Gebäude: -Einfamilienhaus						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	10,75	x	8,50	x	3,20	292,40
Obergeschoss	10,75	x	8,50	x	3,30	301,54
Dach	10,75	x	8,50	x	1,50 x ½	68,53
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						662,47
Brutto-Rauminhalt gerundet						662,00

9.5 Straßenkarte



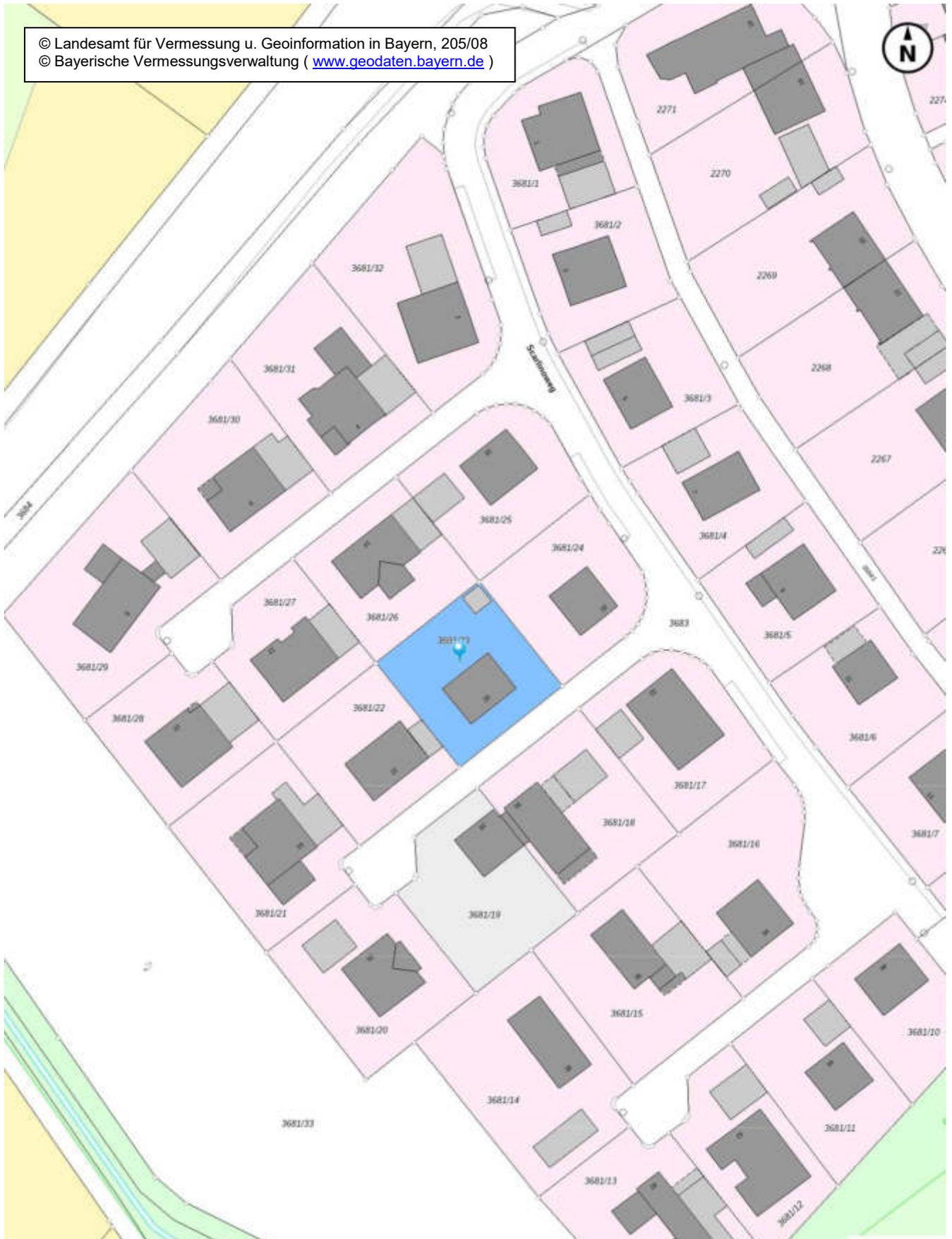
9.6 Luftbild



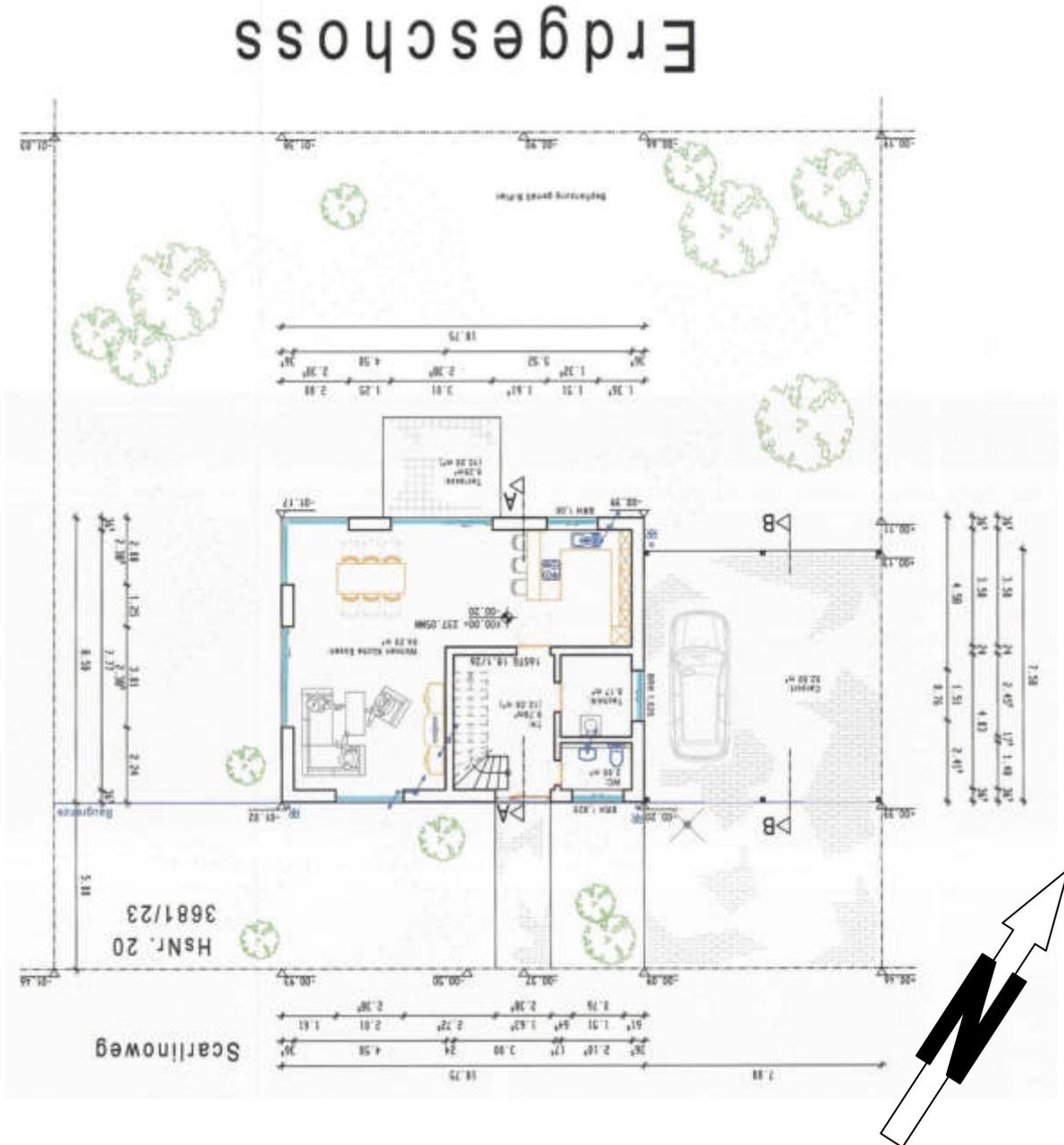
9.7 Ortsplan



9.8 Lageplan (M 1 : 1000)

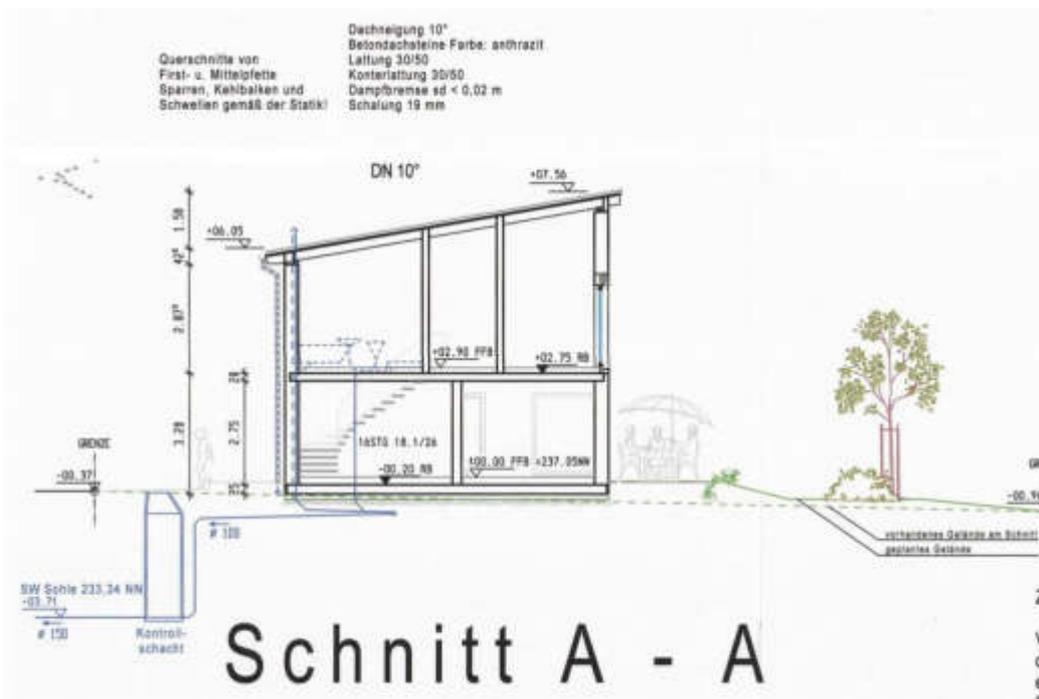
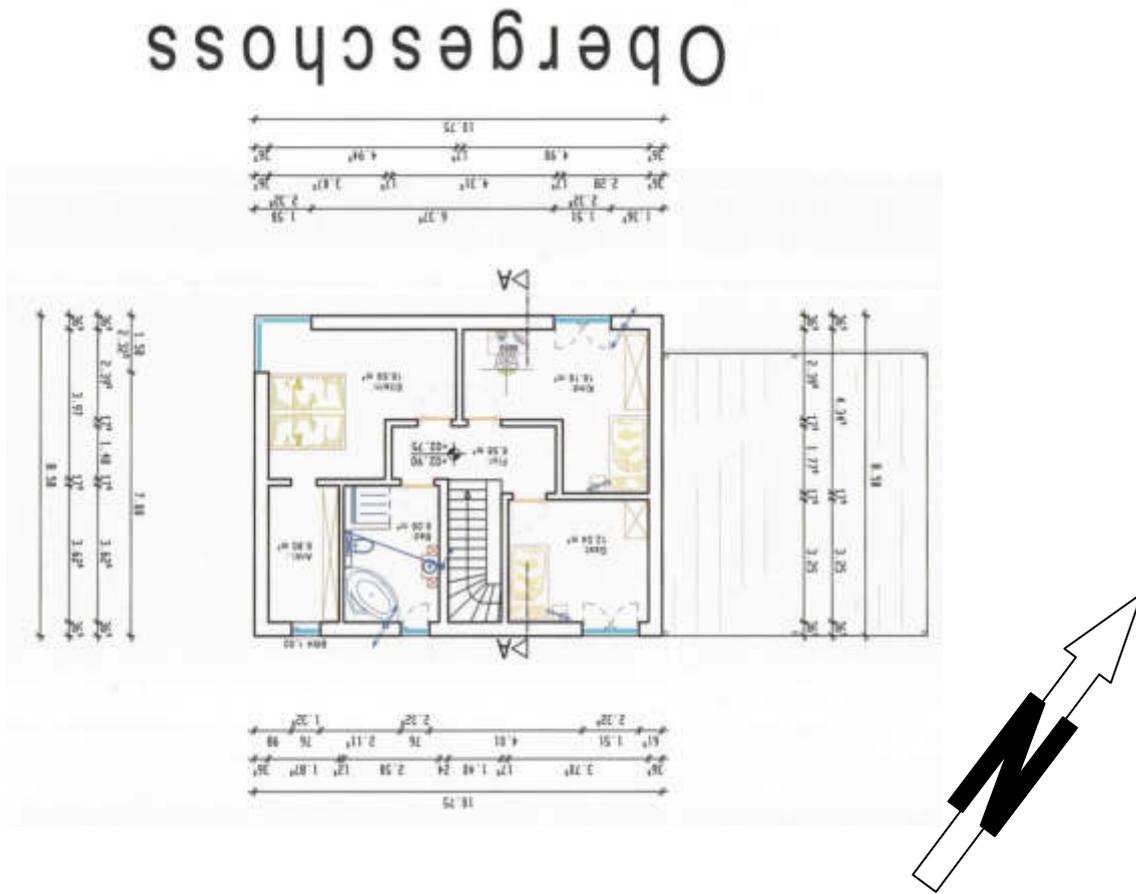


9.9 Eingabepläne M 1 : 200: Grundriss Erdgeschoss



Achtung! Dargestelltes Carport noch nicht errichtet

(Grundriss Obergeschoss und Querschnitt)



Achtung! Dargestelltes Carport noch nicht errichtet

(Ansichten)



Achtung! Dargestelltes Carport noch nicht errichtet



Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Nord-Westen

Achtung! Dargestelltes Carport noch nicht errichtet

9.10 Bebauungsplan



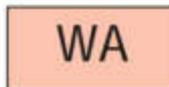
A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Nützelbach"

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:



Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO



Baugrenze

0,35

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

O

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

allgemeines Wohngebiet, zugelassen sind:

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Zeltdach.
Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.

II

maximal zwei Vollgeschosse

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf maximal 6,50 m bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika betragen.

Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m

bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut, betragen.

Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist jeweils die Oberkante Rohfußboden anzusetzen. Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen.

Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante in der Mitte der Grundstücksgrenze.

Für die Grundstücke A - W sind die Stichstraßen anzunehmen. Für die anderen Grundstücke gilt die südwestlich angrenzende Erschließungsstraße.

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche,
mit schematischer Darstellung des vorgeschlagenen Gehwegverlaufs



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

V

verkehrsberuhigter Bereich

5. Zulässige Ausführung der Gebäude

- 5.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,00 m beträgt.
- 5.2 Als Dacheindeckung sind Ziegeleindeckungen, Betondachsteine, Gründächer und Bitumeneindeckungen zugelassen. Metalleindeckungen sind unzulässig. Außer bei Gründächern sind für die Dacheindeckung naturrote, rote, schwarze und anthrazit farbene Farbtöne zu wählen.
- 5.3 Je Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 5.4 Farbanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

- 6.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen) zu schaffen.
- 6.2 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben, ausgenommen sind Metalleindeckungen.
- 6.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen, ausgenommen sind Metalleindeckungen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 1,20 m hoch und nur als Holzzäune oder schmiedeeisene bzw. Metallzäune ausgeführt werden oder als lebende Einfriedung aus Heckensträuchern angelegt sein. Sockel dürfen max. 0,30 m hoch sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.
- 7.2 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 7.3 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- 7.4 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

9. Wasserflächen



Wasserfläche: Nützelbach

10. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

10.1  Fläche für Abwasseranlage: Regenrückhaltebecken

10.2  Fläche für Versorgung mit Elektrizität: Trafostation

11. Aufschüttungen/Abgrabungen

11.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen, auf dem gesamten Grundstück, die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Straßenkante, nicht mehr als 0,50 m übersteigen bzw. unterschreiten.

12. Hauptversorgungsleitungen



Hauptversorgungsleitung unterirdisch,
hier: Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1.  bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. **3681** Grundstücks- und Flurnummern

4.  unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung

5.  Füllschema der Nutzungsschablone

Ant der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Zahl der Vollgeschosse

6. **A1 - A8** Kennzeichnung zur Grundstücksunterscheidung

7. Trinkwasserversorgung

7.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant



9. Unverschmutztes Oberflächenwasser

- 9.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung, in Sammelbehältern z.B. aus Beton, Kunststoff etc.) oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
- 9.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
- 9.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
- 9.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

10. Verschmutztes Oberflächenwasser

- 10.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

11. Dränagen

- 11.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen

12. Wasserversorgung

- 12.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311, zu beachten.

13. Entwässerung

- 13.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern.

13.2

A-W

Die Grundstücke mit den Kennzeichnungen A bis W benötigen zur Entwässerung der Kellerebene voraussichtlich eine Hebeanlage. Eine Entwässerung im Freispiegelgefälle der Kellerebene ist nicht möglich.

14. Böschungen und dergleichen

- 14.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

15. Brandschutz

- 15.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.

16. Denkmalschutz

- 16.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
Auf (Teil-) Flächen der Grundstücke M, N, Q, R, T und U besteht die Möglichkeit, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, d.h. neben der baurechtlichen Genehmigung ist auch eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG zu beantragen; die Stadt Gerolzhofen wird die Bauherren zur Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zivilrechtlich verpflichtet.
Soweit bei Erschließungsanlagen die Möglichkeit besteht, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, wird die Stadt Gerolzhofen vor deren Errichtung das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligen.

17. Schutz vor Grundwasser

- 17.1 Der Grundwasserschutz auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

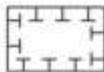
C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

1.1



Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten



Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)

1.2

Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am Nützelbach" festgesetzt sind:

Die Ausgleichsflächen A1, A 2, A 3 und A 4 werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Am Nützelbach", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

Die Ausgleichsflächen liegen südwestlich von Gerolzhofen.



A1

A1: 'Laubbaumreihe als westliche Eingrünung'

Ziele:

- Herstellen einer Salbei-Glatthafer-Wiese
- Pflanzung lokaltypischer Laubbäume II. Ordnung

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung für Salbei-Glatthafer-Wiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 50% Kräuter/50% Gräser, Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g pro m²
- Pflanzung standortgerechter, heimischer, autochthoner Laubbäume, entsprechend Auswahl
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

A2

A2: 'Renaturierung des Nützelbachs, Gewässer mit Feuchtwiese'

Ziele:

- Renaturierung des Nützelbachs
- Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen, autochthonen Laubgehölzen
- Entwicklung von Uferstaudenfluren sowie Feuchtwiesen

Maßnahmen:

- mäandrierender Verlauf des Nützelbachs, Sohlbreiten 0,80 - 3,00 m
- Angleichen der beidseitigen bachbegleitenden Pufferzone an die Uferausformung des Bachlaufs durch reliefharmische, leichten Bodenabtrag
- Einsaat mit Regio-Saatgut zur Entwicklung von Uferstaudenfluren sowie Feuchtwiesen, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 30% Kräuter/70% Gräser
- Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g pro m²
- Pflanzung standortgerechter, heimischer, autochthoner Laubbäume als Heister Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hecken: entsprechend Pflanzschema
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni
- Für die Renaturierung des Nützelbachs ist frühzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Der Gestaltungs- und Ausführungsplan für die Renaturierung des Nützelbachs ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

A3

A3: 'naturnahes Regenrückhaltebecken'

Ziele:

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen
- Artenreiches Extensivgrünland
- Neuanlage von Hecken

Maßnahmen:

- Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungener Uferlinie
- vorwiegend flache Uferzone
- Ansaat mit Regio-Saatgutmischungen wie Blumen bzw. Fettwiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 30% Kräuter/70% Gräser
- Abgrenzung des Baugebietsrands zum Regenrückhaltebecken mittels einer durchgängigen



- Abgrenzung des Baugebietsrands zum Regenrückhaltebecken mittels einer durchgängigen 2-3 reihigen gebuchteten landschaftlichen Hecke ohne Heister- und Baumanteil

Der Bau- und Gestaltungsplan für das naturnahe Regenrückhaltebecken ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde im Entwurf abzustimmen.

A 4: "Streuobstwiese mit landschaftlichen Hecken"

Ziele:

- Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese
- Herstellen einer Streuobstwiese mit landschaftlichen Hecken

Maßnahmen:

- Einsatz der Fläche mit Regio-Saatgut für Salbei-Glatthafer-Wiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 50% Kräuter/50% Gräser
- Pflanzung von Wildobstbäumen, durchmischt mit Obstbäumen (lokal typische Kernobstsorten)
- Pflanzung von landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang des südl. Baugebietsrand
- Erhaltung von 2-3 Bruchstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 15-20 m über den Winter.

- 1.3 Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
- 1.4 Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Stadt Gerolzhofen mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

2. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB

2.1



Großkroniger Laubbaum I. Ordnung

Mindestgröße:
verpflanzte Heister, o.B., ab 6 cm Umfang, 200-250 cm, ungefähre Standort:

- | | |
|--------------------|----------------|
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus nigra | Schwarzpappel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |



Laubbaum II. Ordnung

Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 14-16 cm, ungefähre Standort:

- | | |
|----------------|------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
|----------------|------------|



Laubbaum I./II. Ordnung

Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm, ungefähre Standort:

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| Baumhasel | |
| Pyramidenhainbuche | |
| Acer campestre 'Ebrijk' | Kegelahorn |
| Tilia cordata 'Rancho' | kleinkronige Winterlinde |



Laubbaum III. Ordnung

Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 14-16 cm, ungefähre Standort:

2.1



Großkroniger Laubbaum I. Ordnung

Mindestgröße:
verpflanzte Heister, o.B., ab 6 cm Umfang, 200-250 cm, ungefähre Standort:

Ainus glutiosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus padus	Traubenkirsche



Laubbaum II. Ordnung

Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 14-16 cm, ungefähre Standort:

Acer campestre	Feld-Ahorn
----------------	------------



Laubbaum I./II. Ordnung

Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm, ungefähre Standort:

Baumhasel	
Pyramidenhainbuche	
Acer campestre 'Ebrjck'	Kegelahorn
Tilia cordata 'Rancho'	kleinkronige Winterlinde



Laubbaum III. Ordnung

Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 14-16 cm, ungefähre Standort:

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Prunus padus 'Albertii'	Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugel-Robinie
Tilia cordata 'Rancho'	kleinkronige Winter-Linde



Wildobstbaum/Obstbaum

Mindestgröße:
Wildobstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm, ungefähre Standort:
Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 8-10 cm, ungefähre Standort:

Vogelkirsche, Holzbirne, Wildbirne, Eisbeere, Speierling

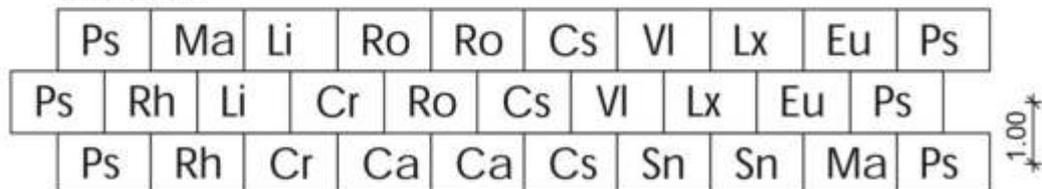
Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzlinken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pinova, Pilot, Pios, Rowena

Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue



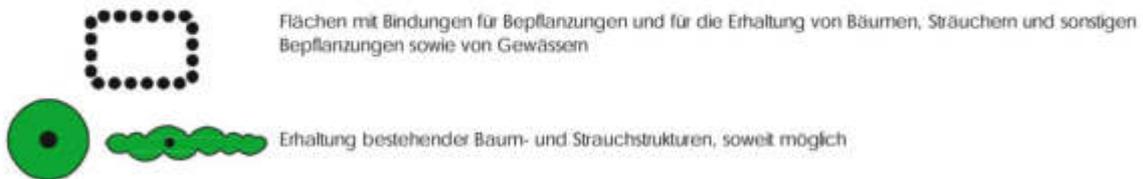
2-3 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Sträuchern (vStr.), 2 x verpflanzt (2xv), 70-90 cm

Grünfläche



Sträucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselnuss	(ca. 5 %)
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne	(ca. 5 %)
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel	(ca. 15 %)
Eu	Euonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen	(ca. 5 %)
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster	(ca. 10 %)
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	(ca. 5 %)
Ma	Malus communis	- Wildapfel	(ca. 2 %)
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn	(ca. 30 %)
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn	(ca. 3 %)
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose	(ca. 10 %)
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	(ca. 5 %)
Vi	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	(ca. 5 %)



2.2 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

2.3 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäume ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

3. Pflanzpflichten auf privaten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

3.1  Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum II./III. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Mindestgröße:
Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm ohne Standortbindung:

Auswahl:
Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere
Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzlinken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pinova, Pilot, Piro, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue

3.2 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

4. Vollzugsfristen

4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 -A4 sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

4.2 Sonstige Anpflanzungen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

D) Hinweise durch Text

1. Meldung ins Ökoflächenkataster:

Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr.5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökotokonto abgebuchten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

2. Versiegelungsgrad

Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten, wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

3. Bodenarbeiten und Artenschutz

Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

4. Bodendenkmal D-6-6128-0003

Gerolzhofen, 27.07.2015
geändert und ergänzt, 26.10.2015
25.01.2016

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Für die Stadt:

Gerolzhofen, den
STADT GEROLZHOFEN

Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister

Stadt Gerolzhofen
GEROLZHOFEN
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet
"Am Nützelbach"

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Nützelbach" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom _____, hat in der Zeit vom bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom bis _____ öffentlich _____ ausgelegt.
6. Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan "Am Nützelbach", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____ als Satzung _____ beschlossen.

9.11 Lichtbilder (vom 06.08.2024)









9.12 Literaturverzeichnis

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