

Üchtelhausen/Zell, 07.09.2024

# Gutachten s 08/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes**

**801 K 16/24**

**Qualitätsstichtag**

**14.08.2024 ( Datum der Ortsbegehung )**

**Stadt/Gemeinde**

97488 Stadtlauringen

**Ortsteil/Straße**

Wettringen/Wettringer Straße 25

**Flurstück**

73

**Gebäude/Bebauung**

- 1) Einfamilienhaus
- 2) Garage
- 3) Überdachung
- 4) Nebengebäude/Schuppen

**Eigentümer**

**sh. Grundbuch!**



**Umfang des Gutachtens: 60 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert Seite(n) 38
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6	7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 38 – 40
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	6 – 7	
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	7 – 8	
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	9	7.5 Ertragswert Seite(n) 40
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 13	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 40
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 14	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 40 – 41
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	14 – 15	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 41
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	15	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 41
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	15 – 17	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 41
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	17 – 18	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 42
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	18 – 19	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 42 – 43
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	19	7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 43
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	19 – 21	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 43 – 44
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	21 – 22	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 44
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 – 23	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 44
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			
5.1 Bauweise	Seite(n)	23	7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 44
5.2 Baujahre	Seite(n)	23	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 44
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24	7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 45
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 28	
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	28 – 29	<b>8.0 Verkehrswert</b>
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	30	8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 45
<b>7.0 Wertermittlung</b>			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	30	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 45
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	30	8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 46
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	30	8.4 Marktanpassung Seite(n) 46
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	31	8.5 Ergebnis ( Verkehrswert ) Seite(n) 46
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	31	<b>9.0 Anlagen</b>
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	31	9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 47
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	31	9.2 Berechnung der Nutzfläche Seite(n) 47
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	32	9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 48
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	32	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 48
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	32	9.5 Straßenkarte Seite(n) 49
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	32 – 33	9.6 Luftbild Seite(n) 50
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	33	9.7 Ortsplan Seite(n) 51
7.3 Sachwert	Seite(n)	33	9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 ) Seite(n) 52
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	33	9.9 Eingabepläne M 1 : 100 Seite(n) 53 – 54
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	33	9.10 Lichtbilder: 9 Stück ( vom 14.08.2024 ) Seite(n) 55 – 59
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	33	9.11 Literaturverzeichnis Seite(n) 60
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	33 – 34	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	34	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	34	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	34 – 35	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	35	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	35 – 36	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	36	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	36	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	36	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	36 – 37	

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 73, Wettringer Straße 25
<b>Gemarkung</b>	97488 Stadtlauringen – Wettringen
<b>Bewertungsgegenstand</b>	1) Einfamilienhaus 2) Garage 3) Überdachung 4) Nebengebäude/Schuppen
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 46
<b>Verkehrswert</b>	<b>40.000.- € ( vierzigtausend Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Keine (leerstehend)
<b>Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG</b>	-----
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	-----
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	-----

## Ansprechpartner

Markt Stadtlauringen	Herr Alber	Tel: 09724 910419
Landratsamt SW ( Zentrale )		Tel: 09721 550
Landratsamt Hassberge ( Gutachterausschuss )	H. Joos	Tel: 09521 27274
Landratsamt SW ( Altlastenkataster )	H. Hacker	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt ( Grundbuchamt )		Tel: 09721 542568
Amtsgericht Schweinfurt ( Zentrale )		Tel: 09721 5420

## Hilfreiche Links

[www.stadtlauringen.de](http://www.stadtlauringen.de)  
[www.wikipedia.org/wiki/Wettringen\\_\(Stadtlauringen\)](http://www.wikipedia.org/wiki/Wettringen_(Stadtlauringen))  
[www.meinestadt.de/stadtlauringen](http://www.meinestadt.de/stadtlauringen)  
[www.landkreis-schweinfurt.de](http://www.landkreis-schweinfurt.de)  
[www.lrasw.de](http://www.lrasw.de)  
[www.schweinfurt-land.com](http://www.schweinfurt-land.com)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- *Auftraggeber* Amtsgericht Schweinfurt  
-Abt. für Immobilienvollstreckung-  
Rüfferstraße 1  
97421 Schweinfurt
- *Auftragserteilung* Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt  
( Abteilung für Immobilienvollstreckung ), mit Schreiben  
vom 10.06.2024 unter dem Geschäftszeichen 801 K  
16/24 erteilt
- *Auftragsinhalt* Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flur-  
stück 73 ( bebaut mit Einfamilienwohnhaus, Garage,  
Hofüberdachung und Nebengebäude/Schuppen) in der  
Wettringer Straße 25 der Gemarkung 97488 Wettringen  
(Markt Stadtlauringen)
- *Zweck des Gutachtens* Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert  
des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- *Wertermittlungsstichtag* **14.08.2024 ( Datum der Ortsbegehung )**
- *Ortsbesichtigung/  
Teilnehmer* Das Bewertungsgrundstück wurde am Mittwoch, 14.  
August 2024 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr be-  
sichtigt  
  
Während der Besichtigung war neben dem Unterzeich-  
ner auch der Lebensgefährte der Grundstückseigen-  
tümerin anwesend. Alle sonstigen am Verfahren be-  
teiligten wurden mit Schreiben vom 18.07.2024 ord-  
nungsgemäß über diesen Besichtigungstermin infor-  
miert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme  
  
Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegen-  
ständlichen Gebäude wurde durch den Lebensgefährten  
der Grundstückseigentümerin 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  
11.06.2024
  - Grundbuchauszug ( Wettringen, Blattstelle 875 ),  
Ausdruck vom 06.05.2024 ( Deckblatt, Bestandsver-  
zeichnis, Abt. I, II u. III )

- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen (Errichtung einer Garage und einer Hofüberdachung) des Bauunternehmens Dax + Erhard, Poppenhausen, vom August 1977 ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 20.12.1977, Genehmigungsnummer 5.0 – BV 1527/77) aus dem Besitz des Marktes Stadtlauringen
- Flächennutzungsplan des Marktes Stadtlauringen für den Gemeindeteil Wettringen aus dem Besitz des Marktes Stadtlauringen
- *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. )
  - Markt Stadtlauringen ( Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw. )
  - Vermessungsamt Schweinfurt

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- |                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| - Bundesland          | Freistaat Bayern                |
| - Regierungsbezirk    | Unterfranken                    |
| - Stadt/Gemeinde      | 97488 Stadtlauringen            |
| - Gemeindeteil/Straße | Wettringen/Wettringer Straße 25 |

### **2.2 Grundbuchdaten**

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

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Schweinfurt |
| - Grundbuchamt       | Schweinfurt |
| - Grundbuch von      | Wettringen  |
| - Blattstelle        | 875         |

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

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - Lfd. Nr. des Grundstücks | 3 |
|----------------------------|---|

- Flurstücks- Nr.	73
- Wirtschaftsart u. Lage	Wettringer Straße 25, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	280 m <sup>2</sup>
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1
- Eigentümer	sh. Grundbuch!
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	3 ( = Fl. Nr. 73 )
- Grundlage der Eintragung	Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Schweinfurt (1 K 82/97) vom 08.01.1999; eingetragen am 08.09.1998
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	1, 2 u. 4
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	3 ( = Fl. Nr. 73 )
- Lasten u. Beschränkungen	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Mitbenutzungsrecht für [REDACTED] Stadtlauringen, OT Wettringen; Rang nach Abt. III/1; gemäß Bewilligung vom 22.01.1998 (URNr. 65/98, Notariat Dr. Goppert, Hofheim i.Ufr.); eingetragen am 08.09.1998</li><li>2 Wohnungs- u. Mitbenutzungsrecht -bedingt- für [REDACTED], Stadtlauringen, OT Wettringen; Rang nach Abt. III/1; gemäß Bewilligung vom 22.01.1998 (URNr. 65/98, Notariat Dr. Goppert, Hofheim i.Ufr.); eingetragen am 08.09.1998</li><li>4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt – Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 16/24);eingetragen am 06.05.2024</li></ol>

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

- Anmerkung	<p>Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</p> <p>Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden</p>
-------------	---

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

## **2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

### **2.3.1 Standort ( Makrolage )**

#### *- Allgemeine Lage*

Der Markt Stadtlauringen befindet sich im sog. Schweinfurter Oberland, am nördlichen Rande des Landkreises Schweinfurt. An der Südwestseite des Hassbergtraufs gelegen, erstreckt sich das Marktgebiet Stadtlauringen im Süden bis an das Hesselbacher Waldland

Der Gemeindeteil Wetringen selbst befindet sich etwa fünf Kilometer südwestlich des Haupt- bzw. Verwaltungsortes Stadtlauringen bzw. ca. 4 km nordöstlich des Ellertshäuser Sees. Wetringen liegt zudem an der Staatsstraße 2281 und wird von der Geißler durchflossen. Der Landkreis Hassberge, der Landkreis Bad Kissingen sowie der Landkreis Rhön-Grabfeld liegt nur wenige km entfernt

Nächstgelegene größere Orte sind die Industriestadt Schweinfurt ( ca. 54.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 21 km Entfernung ), die Kurstadt Bad Neustadt ( ca. 16.000 Einwohner ) im Nordwesten ( ca. 27 km Entfernung ), die Kurstadt Bad Kissingen ( ca. 21.000 Einwohner ) im Westen ( ca. 32 km Entfernung ), die Stadt Haßfurt ( ca. 14.000 Einwohner ) im Südosten ( ca. 20 km Entfernung ), die Universitätsstadt Würzburg ( ca. 127.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 62 km Entfernung ) sowie die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg ( ca. 70.000 Einwohner ) im Südosten ( ca. 57 km Entfernung )

#### *- Einwohnerzahl*

Die Einwohnerzahl des Marktes Stadtlauringen ( inklusive der Gemeindeteile Altenmünster, Ballingshausen, Birnfeld, Fuchsstadt, Mailes, Oberlauringen, Sulzdorf, Wetringen u. Wetzhausen ) beträgt rd. 4.200, wobei rd. 250 Einwohner auf den Gemeindeteil Wetringen entfallen

#### *- Gebietsfläche*

Lt. Angabe des Marktes Stadtlauringen beträgt die gesamte Fläche des Marktgebietes (inkl. der vor genannten Ortsteile) ca. 63,61 km<sup>2</sup>

#### *- Einwohnerdichte*

Ca. 66 Einwohner je Quadratkilometer

#### *- Höhenlage ü. NN.*

Hauptort Stadtlauringen rd. 290 m ü. NN. im Mittel, Gemeindeteil Wetringen ca. 299 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 298 u. 299 m ü. NN.

#### *- Bundesland*

Freistaat Bayern

- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 274 km Entfernung )

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

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich im alten Ortskern von Wettringen, unmittelbar an der örtlichen Hauptstraße (= Wettringer Straße bzw. Staatsstraße 2281, Ecke Wettringer Straße/Lachenweg, unmittelbar nordwestlich des Feuerwehr-Gerätehauses, wenige Meter westlich des örtlichen Friedhofes
- *Wohnlage* Durchschnittliche bzw. eher einfache, zudem strak ländlich geprägte Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile  
  
Orts- bzw. Gemeindeteil mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Stadtlauringen beträgt rd.5 km
- *Geschäftslage* Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. grundsätzlich auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung ( insbesondere landwirtschaftliche Nutzung) vorstellbar. Zudem gut sichtbare Lage an zeitweise recht stark befahrener Staatsstraße. Insgesamt jedoch kein Bedarf an Gewerbeflächen im Bereich des Bewertungsgrundstücks feststellbar
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Der Gemeindeteil Wettringen hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2281 und die Kreisstraße SW4  
  
Die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 9 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 20 km Entfernung, die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 22 km Entfernung, die Bundesstraße 25 befindet sich in ca. 22 km Entfernung sowie die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 20 km Entfernung usw.  
  
Die Bundesautobahn 71 ( Anschlußstelle Maßbach/ Poppenlauer ) ist in ca. 13 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 ( Anschlußstelle Schweinfurt-Hafen ) ist in ca. 22 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 7 ( Autobahndreieck Schweinfurt/Werneck ) ist in ca. 34 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen* Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 20 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

Ein weiterer Flugplatz in der Nähe ist der Flugplatz im ca. 27 km entfernten Bad Neustadt a.d. Saale. Dieser hat eine 600 Meter lange Asphaltpiste und dient in erster Linie zum Starten und Landen der Motor- und Segelflugzeuge des ansässigen Vereins „Aeroclub Bad Neustadt“ sowie Freiballons, Flugzeuge bis 2.000 kg MPW und Hubschrauber bis 5.700 kg MPW

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 163 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 108 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 213 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 128 km Entfernung ) zu finden

#### *- Bahnhöfe*

Die Marktgemeinde Stadtlauringen selbst hat keinen Anschluss an das Schienennetz der deutschen Bahn, d.h. die nächstgelegenen Bahnhöfe für den Güter- bzw. Personenverkehr befinden sich in Schweinfurt ( ca. 21 km Entfernung ) bzw. in Haßfurt ( ca. 20 km Entfernung )

Die unterfränkische Kleinstadt Haßfurt wird von drei Regionalexpresslinien und einer Regionalbahnlinie der Deutschen Bahn AG bedient

Der Main-Spessart-Express und der Franken-Thüringen-Express ergänzen sich auf dem Abschnitt Würzburg – Bamberg zu einem 60-Minuten-Takt. Durch die zusätzlich verkehrende Regionalbahn wird ein 30-Minuten-Takt realisiert. Somit fahren in Haßfurt pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 57 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient. Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

#### *- Omnibusverbindungen*

Der Gemeindeteil Wettringen ist lediglich zeitweise durch den Omnibusverkehr Franken ( OVF ) an die Nachbargemeinden bzw. die umliegenden Städte und Orte angebunden

Im Gemeindeteil Wettringen selbst besteht die Zustiegemöglichkeit zu den Linie 8130 (Schweinfurt – Burgpreppach/Aidhausen) 8132 (Schweinfurt – Ebertshausen/Reichmannshausen ) und 9112 ( Stadtlauringen – Hofheim i. Ufr. )

Die nächstgelegene Zustiegemöglichkeit zu den o.g. Linien ist die Haltestelle „Altes Rathaus“ in fußläufiger Entfernung

### 2.3.3 Standort ( Umfeld )

- |   |  |
|---|--|
| - <i>Umgebungsbebauung</i>                    | Insgesamt gemischte Umgebungsbebauung ( Wohnhäuser, landwirtschaftliche Anwesen, Feuerwehr-Gerätehaus ) usw.   |
| - <i>Benachbarte ( störende ) Betriebe</i>    | Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar, eventuell muss jedoch mit gelegentlicher Lärmbelastung durch nahe gelegenes Feuerwehrhaus gerechnet werden   |
| - <i>Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i>   | Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar bzw. Staatsstraße 2281 zum Zeitpunkt der Ortsbegehung eher schwach frequentiert, allerdings lt. Straßenverkehrszählung 2021 an der Zählstelle 58289403 ( = Staatsstraße 2281 ) ca. 1.554 KFZ täglich (vermutlich mit Schwerpunkt zu den Berufsverkehr-Zeiten) |
| - <i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i> | Keine feststellbar   |

### 2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - <i>Kindergärten u. Kinderhorte</i> | <p>Im Gemeindeteil Wettringen selbst bestehen keine Kinderbetreuungseinrichtungen</p> <p>Kindergärten für die Einwohner des Gemeindeteils Wettringen bestehen beispielsweise im ca. 5 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Stadtlauringen, im ca. 7 km entfernten Gemeindeteil Oberlauringen sowie im ca. 8 km entfernten Gemeindeteil Ballingshausen</p> <p>Neben den Regelkindern im Alter von 3 - 7 Jahren, werden ( insbesondere im gemeindlichen Kindergarten Stadtlauringen ) auch Kleinkinder im Alter von 0 - 2 Jahren sowie Schulkinder bis zur zweiten Grundschulklasse betreut</p> <p>Insgesamt bietet die Marktgemeinde Stadtlauringen ihren Einwohnern damit rd. 180 Betreuungsplätze</p> |
| - <i>Schulische Einrichtungen</i>    | <p>Die Grundschule für die Schüler des Gemeindeteils Wettringen mit den Grundschulklassen 1 – 4 befindet sich im Gemeindeteil Oberlauringen ( ca. 7 km Entfernung )</p> <p>Die Haupt bzw. Mittelschule ist am Hauptort Stadtlauringen angesiedelt ( Friedrich-Rückert-Mittelschule )</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Friedrich-Rückert-Mittelschule -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden ( sog. Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen )</p>   |

Insgesamt werden in der Marktgemeinde Stadtlauringen rd. 210 Schüler unterrichtet

Darüber hinaus steht im Gemeindeteil Oberlauringen eine sonderpädagogische Einrichtung ( Johann-Hinrich-Wichernschule ) zur Verfügung ( Schule zur individuellen Lernförderung )

*- Weiterführende Schulen*

Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler aus Stadtlauringen für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 21 km Entfernung

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 ( Pelz-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 )

Zudem verfügt die ca. 21 km entfernt gelegene Stadt Münnerstadt über ein sprachlich-humanistisches Gymnasium ( Johann-Philipp-von-Schönborn-Gymnasium ), ein Berufsbildungszentrum ( mit staatlicher Berufsfachschule für Hauswirtschaft, staatlicher Berufsfachschule für Sozialpflege, Berufsfachschule für Altenpflege des Landkreises Bad Kissingen und Fachakademie für Sozialpädagogik des Landkreises Bad Kissingen ) sowie dem Bundesausbildungszentrum der Bestatter ( Theo Remmertz-Akademie )

Neben den vor genannten schulischen Einrichtungen verfügt zudem die ca. 20 km entfernte Stadt Haßfurt auch über ein Gymnasium ( Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich – technologischem Schwerpunkt ), eine staatliche Realschule ( Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich-kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken ) und zu guter Letzt auch über eine staatliche Berufsfachschule (Heinrich-Thein-Schule mit den Berufsfachschulen für Kinderpflege, Ernährung und Versorgung, Sozialpflege und technischer Assistent für Informatik ) mit staatlicher Berufsschule für Ernährung, Holztechnik, IT-Berufe, KFZ-Abteilung, Metall-Abteilung, Wirtschaft und Verwaltung, Religion und Ethik )

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ( Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen ) ist zudem im ca. 21 km entfernten Schweinfurt,

bzw. die 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. 62 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. 57 km entfernten Bamberg zu finden

*- Einkaufsmöglichkeiten*

Im Gemeindeteil Wettringen selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- und langfristige Einkäufe bestehen jedoch im ca. 5 km entfernten Verwaltungsort Stadtlauringen ( z.B. 2 x Bäcker, 2 x Metzger, Rewe mit Höreder-Beck und Rewe-Getränkhandel usw. )

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen ergänzend im ca. 12 km entfernten Markt Maßbach ( Rewe, Norma, NKD, Baumarkt, Bekleidungs-geschäft, Metzger, Bäcker u.v.m. )

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

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Marktgemeinde Stadtlauringen bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung u. aktiven Freizeitgestaltung ( mehrere Sportplätze, Kegelbahn, Festhalle, umfangreiches Wander- u. Radwandernetz, Reitplatz usw. )

Besonders erwähnenswert ist auch die Nähe zum Ellertshäuser Stausee ( Südufer mit Liegewiesen, ganzjährig geöffneter Campingplatz, Kletterwald, Gaststätte mit Biergarten, Bootshafen, Treibbootverleih, Wassersportschule, Segelschule, Regattastrecke, Angelmöglichkeit usw. usw. )

Als Sehenswürdigkeiten der Marktgemeinde Stadtlauringen gelten außerdem das Museum im Schüttbau, das Brauhausmuseum in Fuchsstadt, die Schlösser in Birnfeld, Wetzhausen u. Oberlauringen sowie das Schloss Craheim, die Amtskellerei, die Gerichtslinde in Birnfeld, das Marktplatzensemble in Stadtlauringen u.v.m.

*- Vereinsleben*

Das Vereinsleben in der Marktgemeinde Stadtlauringen kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Das Vereinsregister der Marktgemeinde Stadtlauringen weist insgesamt 137 Vereine u. Interessengemeinschaften ( z.B. kirchlicher u. kultureller Art ) aus

*- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

Stadtlauringen ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Besonders attraktiv ist die zentrale Lage zwischen, bzw. vor den Toren des Naturparks Hassberge u. Bayerische Rhön

Weitere Naturparks ( z.B. Naturpark Steigerwald, Thüringer Wald, Spessart usw. ) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos zu erreichen

Beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Stadt- bzw. des Gemeindeteils Wettringen ist neben dem Naherholungsgebiet „Ellertshäuser See“, auch das Landschaftsschutzgebiet „Lauertalhänge“

*- Medizinische Versorgung*

Im Gemeindeteil Wettringen selbst ist kein Mediziner niedergelassen

Imca. 5 km entfernt gelegenen Hauptort Stadtlauringen besteht jedoch eine Gemeinschaftspraxis ( Oberlandpraxis ) mit mehreren Allgemeinmedizinern ( u.a. auch Diabetologe, Kardiologe, Chiro- u. Physiotherapeut, Psychotherapeutin usw. ), ein Zahnarzt, zwei Veterinäre und eine Physiotherapiepraxis

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

Ein ambulanter Pflegedienst ist zudem im Ortsteil Birnfeld ansässig

Ergänzend bietet die ca. 19 km entfernt gelegene Stadt Bad Königshofen eine gute kurmedizinische Infrastruktur

Die nächstgelegenen Krankenhäuser für Akutmedizin sind die Krankenhäuser „Leopoldina“ und „St.-Josef“ im ca. 21 km entfernten Schweinfurt bzw. die Haßberg-Klinik ( Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Viszeralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie ) im ca. 20 km entfernten Haßfurt

Eine Fachklinik für Pneumologie, Thoraxchirurgie, pneumologische Onkologie, Tuberkulose, Rehabilitation, Schlaf- und Beatmungsmedizin befindet sich im ca. 21 km entfernten Münnersstadt ( Klinik am Michelsberg )

Ebenso erwähnenswert ist das Rhön-Klinikum ( Fachklinik für Herz-, Gefäß- u. Handchirurgie ) im ca. 27 km entfernt gelegenen Bad Neustadt an der Saale

*- Kirchen*

Im Gemeindeteil Wettringen ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (Filialkirche St. Kilian)

Kirchen für die evangelische Bevölkerung von Wettlingen befinden sich beispielsweise in den Gemeindeteilen Wetzhausen, Mailles, Altenmünster u. Oberlauringen

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

### 2.3.5 Wirtschaftsstruktur

#### - Allgemein

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

Im Markt Stadtlauringen dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe ( z.B. der Baubranche ) sowie der Einzelhandel. Großer örtlicher Arbeitgeber ist beispielsweise die Fa. Krug-Holzbau ( spezialisiert auf die Herstellung von Holz-Systembindern ) im Hauptort Stadtlauringen

Ein negativer Pendlersaldo von rd. -892 bei rd. 1.737 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches bzw. rel. gutes Arbeitsplatzangebot auf ( ca. 845 zivile Arbeitsplätze im Marktgebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt liegt im Berichtsmonat August 2024 bei rd. 2,70 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,90 %

#### - Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	300 %
b) Grundsteuer B	310 %
c) Gewerbesteuer	310 %

#### - Zentralitätsstufe

Der Markt Stadtlauringen fungiert als Kleinzentrum ( Kleinzentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes 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*
- Wettringer Straße = örtliche Hauptstraße bzw. Staatsstraße 2281
- *Zufahrtsmöglichkeiten*
- Das Bewertungsgrundstück in der Wettringer Straße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“ )
- Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 50 km/h

- *Straßenausbau*

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

Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Gehwege Beton-Rechteckpflaster)

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

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstücks ca. 12,00 m (inklusive der beiden Gehwege)
  
- *Öffentliche Stellflächen*

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

Zahlreiche Stellflächen sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden

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

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden
  
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
  - Öffentliches Kanalnetz
  - Elektrische Energie
  - Wasser
  - Telefon
  - Breitbandkabel ( z.B. Vodafone DSL GigaZuhause mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 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 trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
  
- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge zur Wettringer Straße beträgt rd. 27,00 m
  
- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite ( von Nordwesten nach Südosten ) beträgt ca. 24,50 m
  
- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe ( von Südwesten nach Nordosten ) beträgt ca. 12,00 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 Geißler bzw. der Sauerquellenbach ) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer jedoch unbedenklicher Tiefe ansteht ( Höhenunterschied zum Sauerquellenbach lediglich zwischen drei und vier 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 73 der Gemarkung Wettringen, 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. 80 % 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. 73 der Gemarkung Wettringen kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar ( auch nicht in Teilbereichen )
- *Ensembleschutz* Lt. Angabe des Marktes Stadtlauringen 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 Fl. Nr. 73 nicht von einem Bodendenkmal tangiert
- *Umlegungs-, Flurbe-  
reinigung- u. Sa-  
nierungsverfahren* Lt. Angabe der Stadt Gerolzhofen 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
- *Beitrags- u. Abgaben-  
situation* Lt. Auskunft des Marktes Stadtlauringen ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Stadtlauringen nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet  
Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

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

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

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

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

##### **- Bauordnungsrecht**

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

Nach Rücksprache mit dem Markt Stadtlauringen 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 bezüglich der Altbauten (Wohnhaus und Nebengebäude/Schuppen) konnten trotz intensivster Bemühungen weder beim Markt Stadtlauringen, noch beim Landratsamt Schweinfurt bzw. dem Staatsarchiv Würzburg adäquate Planunterlagen bzw. Baugesuche ermittelt werden

Auf Grund des Gebäudealters ist jedoch davon auszugehen, dass die Gebäude damals legal errichtet wurden bzw. zumindest Bestandschutz genießen

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie für die Richtigkeit 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 dem Markt Stadtlauringen noch dem Landratsamt Schweinfurt bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Das Bauvorhaben (nur die Garage und die Hofüberdachung ) wird im Archiv des Marktes Stadtlauringen unter der Genehmigungsnummer 5.0-BV 1527/77 geführt ( genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 20.12.1977 )

##### **- Stand der Bauleitplanung**

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

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

### 3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )*

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

Ebenso sind alle 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*
- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung*

Lt. Aussage des Marktes Stadtlauringen handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche ( M )

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

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

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

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

## 9 Tankstellen

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

### - Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )

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

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

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

### - Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )

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

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

### - Tatsächliche Grundflächenzahl

BGF 1) EG	( sh. Anlage )	=	76,50
BGF 2) EG	( sh. Anlage )	=	27,78
BGF 3) EG	7,00 x 5,00 i.M.	=	35,00
BGF 4) EG	8,75 x 9,75 i.M.	=	85,31

**zusammen = 224,59**

Berechnung GRZ:  $224,59 \text{ m}^2 : 280 \text{ m}^2 = 0,802 \text{ m}^2$

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

### - Tatsächliche Geschossflächenzahl

BGF 1) UG/KG	( sh. Anlage )	=	76,50
BGF 1) EG	( sh. Anlage )	=	76,50
BGF 1) DG	76,50 x 0,75	=	57,38

**zusammen = 210,38**

Berechnung GFZ:  $210,38 \text{ m}^2 : 280 \text{ m}^2 = 0,751$

**GFZ tatsächlich: ~ 0,75 ( max. zul. 0,70 )**

### - Anmerkung

Bei der Berechnung der tatsächlichen GFZ findet das Kellergeschoss Berücksichtigung, da es teilw. oberhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt, bzw. die Deckenunterkante des KG im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

**- Erforderliche Stellplätze**

Auf dem Grundstück sind derzeit ein Garagenstellplatz sowie mindestens ein nicht überdachter KFZ-Abstellplatz 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 des Marktes Stadtlauringen sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist

## **4.0 Gebäudebeschreibung**

### **4.1 Allgemeine Angaben**

**- Gebäudeart u. Nutzung**

- 1) Wohnhaus
- 2) Garage
- 3) Überdachung
- 4) Nebengebäude/Schuppen

Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude (für einen PKW) mit Flachdach

Nicht unterkellerte, eingeschossige Hofüberdachung mit Pultdach

Hauptbau nicht unterkellert, zweigeschossig mit Satteldach, Anbau ebenfalls nicht unterkellert, eingeschossig mit Pultdach

**- Grundrissgestaltung**

Kellergeschoss

1) Wohnhaus

Mehrere einfache Kellerräume (z.T. als Standort für alte Heizöltanks, Pelletheizung, ehemaliger Brunnen, ein Raum zu Räucherzimmer o.ä. umgebaut usw. ). Kellergeschoss nur von außen zugänglich

Erdgeschoss

Zentrale Diele/Flur mit Treppenzugang zum Dachgeschoss, links Wohn-/Esszimmer, geradeaus einfache Küche, rechts einfacher Schlafräum sowie einfaches Badezimmer mit vorgelagerter Toilette

Dachgeschoss

Zentraler Flur mit Treppenzugang zum Spitzboden sowie drei Schlafräume und Kammer

Erdgeschoss

2) Garage

Einfache PKW-Garage für einen PKW ( nicht unterteilt )

Erdgeschoss

3) Überdachung

Dreiseitig umschlossene, hofseitig offene Überdachung zwischen Garage und Nebengebäude/Schuppen

Erdgeschoss

4) Nebengebäude/Schuppen

Nordwestlicher Gebäudeteil einfache Lagerfläche, südöstlicher Gebäudeteil einfacher Schuppen ( früher vermutlich Holzlege o.ä. )

Obergeschoss

Einfacher Lagerraum

- *Deckennutzlasten*

Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (für Wohnzwecke) aufweisen
- *Erweiterungsmöglichkeiten*

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

#### **4.2 Flächen u. Massen**

- *Vorbemerkung*

Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen bzw. der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden Eingabepäne aus dem Besitz des Marktes Stadtlauringen bzw. mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung und dem digitalen Kataster durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maß- u. Flächenangaben mit der Wirklichkeit kann dennoch keine Gewähr übernommen werden

- *Wohnfläche ( WFL )*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 bzw. die II. Berechnungsverordnung überschlägig ermittelt

WFL demnach:

- 1) Wohnhaus** **rd. 103 m<sup>2</sup>**

- *Nutzfläche ( NFL )*

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

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

NFL demnach:

- 1) Wohnhaus** **rd. 57 m<sup>2</sup>**
- 2) Garage** **rd. 23 m<sup>2</sup>**

- *Brutto-Grundfläche ( BGF )*

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

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

BGF demnach:

- 1) Wohnhaus** **rd. 230 m<sup>2</sup>**
- 2) Garage** **rd. 28 m<sup>2</sup>**

- *Brutto-Rauminhalt ( BRI )*

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

- 1) Wohnhaus
- 2) Garage

rd. 593 m<sup>3</sup>  
rd. 75 m<sup>3</sup>

- *Funktions- u. Nutzungskennzahlen*

- 1) Wohnhaus

BGF/BRI : 230 m<sup>2</sup> : 593 m<sup>3</sup> = 0,39 (gut)  
WFL/BRI : 103 m<sup>2</sup> : 593 m<sup>3</sup> = 0,17 (normal)  
WFL/BGF : 103 m<sup>2</sup> : 230 m<sup>2</sup> = 0,45 (normal)

- *Funktions- u. Nutzungskennzahlen*

- 2) Garage

BGF/BRI : 28 m<sup>2</sup> : 75 m<sup>3</sup> = 0,37 (gut)  
NFL/BRI : 23 m<sup>2</sup> : 75 m<sup>3</sup> = 0,31 (gut)  
NFL/BGF : 23 m<sup>2</sup> : 28 m<sup>2</sup> = 0,82 (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*

- 1) Wohnhaus
- 2) Garage
- 3) Überdachung
- 4) Nebengebäude/Schuppen

ca. 1934 ( lt. Türsturz )  
ca. 1977  
ca. 1977  
vermutlich 1934 ( wie Wohnhaus )

- *Sanierung/Modernisierung*

- 1) Wohnhaus

- Letzte größere Sanierungen und Modernisierungen vermutlich Mitte bis Ende der 1970er Jahre ( z.B. erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, Einbau/Modernisierung Bad, Erneuerung der Fenster u.ä. ) geschätzt Mitte der 1970er Jahre
- Erneuerung der Heizzentrale bzw. Umbau von Ölbeheizung auf Pelletbeheizung geschätzt innerhalb der letzten 10 bis 15 Jahre

- 2) Garage
- 3) Überdachung
- 4) Nebengebäude/Schuppen

----  
----  
----

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 14.08.2024

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

- <b>Fundamente/Gründung</b>	Nicht feststellbar, vermutlich Bruchstein- bzw. Stampfbeton-Streifenfundamente
- <b>Außenwände</b>	Kellergeschoss-Umfassungswände Bruchstein-Mauerwerk, sonstige Umfassungswände vermutlich Vollziegel- bzw. Schwemmstein-Mauerwerk
- <b>Innenwände</b>	Kellergeschoss Vollziegel-Mauerwerk, ansonsten vermutlich Schwemmstein-Mauerwerk o.ä.
- <b>Decken</b>	
Konstruktion	Über Kellergeschoss Stahl-/Stein- Kleingewölbedecken (sog. preußische Kappen- bzw. Schienendecken), ansonsten Holz-Balkendecken mit Fehlböden
Aufbau	Erdgeschoss vermutlich Zement-Verbundestrich, ansonsten Holz-Dielen
Untersichten	Kellergeschoss sichtbare Konstruktion ( Stahlschienen mit Schwemmstein-Kappen), ansonsten Putzflächen ( vermutlich auf Schilfrohmatten ) mit Tapetenauflage (vermutlich auf Schilfrohmatten )
- <b>Dach</b>	
Konstruktion	Holz-Dachstuhl ( Sparren- bzw. Kehlbalkendachstuhl mit Aufschieblingen)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar (vermutlich keine wirksame Wärmedämmung)
Eindeckung	Ton-Ziegel (Doppelmulden-Falzziegel)
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech
- <b>Treppen</b>	Kelle- bis Erdgeschoss Beton-Außentreppe zwischen Naturstein-Wangenwand und lackiertem Stahlhandlauf sowie Holz-Brüstung

	Erd- bis Obergeschoss bzw. Spitzboden eingestemte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholz-Geländer (lackiert)
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Sockel/Untergeschoss Bruchstein-Polygonalplatten-Verkleidung, ansonsten mineralische Reibputzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Kellergeschoss weitestgehend unverputzt (sichtbares Naturstein- u. Vollziegel-Mauerwerk, Wohnräume z.T. einfache Putzflächen mit Farbanstrich, ansonsten Tapeten verschiedener Arten auf Putzflächen, Nassraum Erdgeschoss teilw. keramische Fliesenverkleidung
<b>- Fenster</b>	Lasierte Holzfenster (z.T. mit Isolierverglasung, z.T. mit Verbundverglasung), jeweils mit Zweihebel Dreh-/Kippbeschlägen
<b>- Sonnenschutz</b>	Mechanische Kunststoff-Rollläden
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Vor Eingang Kellergeschoss Holz-Brettertür, vor Eingang Erdgeschoss historische Holz-Füllungstür mit Gussglas-Lichtausschnitten
Innentüren	Erdgeschoss z.T. furnierte Holztürblätter mit Futter- u. Verkleidung (z.T. mit Gussglasfüllung ), z.T. lackierte Holztürblätter in lackierten Holz-Umfassungszargen, Dachgeschoss lackierte Holz-Füllungstüren in lackierten Holz-Umfassungszargen
<b>- Fußböden</b>	Kellergeschoss Betonboden, Erdgeschoss z.T. Terrazzo-Plattenbeläge, größtenteils PVC, z.T. Laminat, Bad/WC keramische Fliesen, Dachgeschoss Holz-Dielen (z.T. mit Teppichfliesen- bzw. PVC-Auflage )
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Holzbefeuerte (Pellets) Warmwasser-Pumpenheizung ( System „Windhager BioWin Exklusiv“, Nennwärmeleistung vermutlich 14,9 kW, Baujahr nicht feststellbar )
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. separater Standspeicher ( Hersteller, Baujahr und Nenninhalt nicht feststellbar )
Brennstoffbevorratung	Entfällt bzw. lediglich geräteinterner Speicher ( Befüllung mit Sackware), zudem mehrere alte Nylon-Heizöltanks unterschiedlichen Fassungsvermögens
Heizkörper	Größtenteils lackierte Stahlheizkörper (System „Zent-Lamella“), teilw. lackierte Stahl-Gliederheizkörper (alle Thermostatventile entfernt)
Sekundärheizung	---

**- Installation**

Frischwasser

Unterschiedliche Ausführungen, innerhalb des Keller-  
geschosses z.T. Kunststoffleitungen mit Schraub-  
fittings ( Zustand -soweit beurteilbar- gut bzw. alters-  
gemäß normal ), größtenteils vermutlich jedoch  
verzinkte Stahlleitungen ( Zustand nicht beurteilbar )

Heizleitungen

Soweit erkennbar, gelötete Kupferleitungen ( Zustand  
-soweit beurteilbar- altersgemäß normal )

Abwasser

Nicht feststellbar, Sanitäranschlüsse u. Hauptfallrohre  
vermutlich Hochtemperatur- und Kanal-Grundleitung-  
en ( Zustand -soweit beurteilbar- altersgemäß nor-  
mal ), eigentliche Grundleitungen soweit erkennbar  
Ton- bzw. Steinzeugleitungen ( Zustand nicht beur-  
teilbar )

**- Sanitär**

Kellergeschoss

Waschküche (Waschmaschinenanschluss und Hand-  
waschbecken mit Kaltwasseranschluss )

Erdgeschoss

WC/Bad ( 1 x WC, 1 x Handwaschbecken, 1 x Wan-  
ne ) teilw. gefliest, Küche ( Spülenanschluss )

**- Elektro**

Lediglich einfachste E-Installation, mit wenigen  
Stromkreisen, Unterverteilung jedoch mit Fehler-  
stromabsicherung und Schutzkontakten

Installation z.T. auf Putz, z.T. unter Putz

Strom- u. Lichtauslässe bzw. Brennstellen in lediglich  
geringer Anzahl vorhanden

**- Zubehör**

Keines feststellbar

**- Besondere Bauteile**

Brunnen

Brunnen mit Hauswasserwerk (Funktionsfähigkeit  
jedoch fragwürdig )

Vordach

Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung vor Hausein-  
gang

**- Nebengebäude**

**2) Garage**

Kurz-

Baubeschreibung

Beton-/Stahlbeton- Einzel- u. Streifenfundamente  
bzw. Stahlbeton-Sohlplatte, Umfassungswände Be-  
ton-Hohlblock-Mauerwerk bzw. teilw. HLZ-Mauerwerk  
(straßenseitig und hofseitig außen verputzt, innen un-  
verputzt), Decke über Erdgeschoss ( = Dach ) Spann-  
beton-Binderdecke mit Beton-Hohlkörperfüllung und  
Überbeton, Abdichtung vermutlich Bitumen-Schweiß-  
bahn, straßenseitig mechanisches Stahlblech-  
Schwingtor, hofseitig Stahlblech-FH-Türe, Boden Be-  
ton usw.

**- Nebengebäude**

**3) Hofüberdachung**

Kurz-

Baubeschreibung

Beton-/Stahlbeton- Einzel- u. Streifenfundamente,  
rückwärtige Wand Beton-Hohlblock-Mauerwerk (in-  
nenseitig verputzt), sonstiges Tragwerk einfache  
Nadelholz-Konstruktion, Dach = Pfettenlage, darauf  
Grobspanplatten,

Dachhaut Well-Bitumenplatten, Rinne und Fallrohr  
verzinktes Stahlblech, Boden Beton usw.

**- Nebengebäude**

Kurz-  
Baubeschreibung

**4) Nebengebäude/Schuppen**

Bruchstein- bzw. Stampfbeton-Streifenfundamente,  
Umfassungswände Hauptbau vermutlich z.T. Voll-  
ziegel-Mauerwerk, z.T. Holz-Fachwerk mit Vollziegel-  
Ausfachung, Anbau lediglich einfache Holzkonstruk-  
tion mit offener Verbretterung bzw. Verschalung,  
Hauptbau Holz-Balken-Zwischendecke mit Dielenauf-  
lage, Treppe zum OG einfache Holztreppe, über  
Hauptbau Holz-Dachstuhl (Satteldach), über Anbau  
Holz-Pfettenlage (Pulldach), Eindeckung Ton-Ziegel,  
Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech usw.

**- Wärmeschutz**

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch keiner  
einschlägigen Wärmeschutzverordnung oder DIN ent-  
sprechend bzw. lediglich einfachster Standard (ver-  
altete Fenster, Dach vermutlich nicht bzw. lediglich  
unzureichend gedämmt, Wände ohne zusätzlichen  
Wärmeschutz, alle Heizkörper derzeit ohne Thermo-  
statventile usw. ), lediglich Heizzentrale in der jünge-  
ren Zeit erneuert (Pellett-Heizung)

Insgesamt erhebliche Nachrüstverpflichtungen im  
Sinne des § 10 EnEV erkennbar (Dämmung zum  
Dach bzw. zum unausgebauten Dachraum, Dämm-  
ung warmwasserführender Leitungen usw. )

Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienz-  
klasse usw. nicht bekannt ( da die Zwangsversteiger-  
ung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Aus-  
stellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung  
oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erfor-  
derlich )

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel  
außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforder-  
lich ( Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude  
vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrich-  
en)

**- Schallschutz**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkenn-  
bar ( insbesondere im Hinblick auf Tritt- u. Körper-  
schalldämmung -bauartbedingt- lediglich einfacher  
Standard )

**- Brandschutz**

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkenn-  
bar

Die seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw.  
Rauchmeldern sind nicht installiert bzw. wurden diese  
entfernt

**- Außenanlagen**

Bodenbefestigung

Gesamte Hoffläche vielfach gerissene Betonflächen

Einfriedung	Straßenseitig zweiflügeliges Stahl-Hoftor mit Trapezblechfüllung an Stahlstützen, sowie 2 x einflügelige Stahl-Hoftür mit Trapezblechfüllung (unteres Rahmenteil jedoch korrodiert ), Vorgartenbereich Nordwest-Fassade niederer Stahl-Schmiedezaun )
Freitreppen	Vor Hauseingang sechs Steigungen ( Naturstein-Blockstufen mit Stahl-Handlauf und lackierter Stahlbrüstung
<b>- Belichtung u. Belüftung</b>	Grundsätzlich günstige Belichtungsverhältnisse, da allseitig belichteter Baukörper, lediglich Nordostseite Erdgeschoss infolge des Anbaus durch Garage nicht natürlich belichtet und belüftet
<b>- Architektonische Baugestaltung</b>	Durchschnittliche Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, in derzeitigem Zustand wenig attraktiv wirkend

## 6.0 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

<b>- Definition</b>	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
<b>- Vorhandene Baumängel- u. Bauschäden</b>	
1) Wohnhaus	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gesamter Innenausbau erneuerungsbedürftig</li><li>- Erheblicher tierischer Schädlingsbefall an tragenden Holzteilen</li><li>- Erhebliche Nikotinverschmutzungen im gesamten Gebäude</li><li>- Sämtliche Fenster und Türen erneuerungsbedürftig ( z.T. auch mit Vandalismusschäden )</li><li>- Feuchtigkeitserscheinungen an Keller-Außenwänden</li><li>- Stahlträger der Deckenkonstruktion der KG-Decke im Auflagerbereich der Außenwand z.T. stark rostig</li><li>- Anstrichmängel an Fassade, Rinnen und Fallrohren usw.</li></ul>
2) Garage	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vollständig fehlender Innenputz</li><li>- Putzflächen straßenseitig mit erheblichen Frostschäden</li><li>- Dachhaut erneuerungsbedürftig</li><li>- Garagentor vermutlich nicht mehr gängig</li></ul>
3) Überdachung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dachhaut erneuerungsbedürftig bzw. großteils nicht mehr vorhanden</li><li>- Unterdach (OSB-Platten) stark durchfeuchtet und verquollen</li><li>- Rinne stellenweise durchgerostet</li></ul>

- 4) Nebengebäude/Schuppen
- Rückwärtige Wand mit erheblichen Putzmängeln
  - Erheblicher tierischer Schädlingsbefall (vermutlich Anobien-Larven) an sämtlichen Holzteilen ( Treppe, Fachwerk, Decke usw. )
  - Türen z.T. schadhafte bzw. lediglich provisorisch
  - Dachkonstruktion des Schuppen-Anbaus z.T. durchgefaut, d.h. stellenweise nicht mehr tragfähig

**- Tierischer Schädlingsbefall**

1) Wohnhaus

Wie bereits beschrieben, erheblicher tierischer Schädlingsbefall u.a. an tragenden Holzteilen (vermutlich Anobien-Larven-Befall), ansonsten hat sich kein konkreter Verdacht auf weiteren Schädlingsbefall (z.B. durch Böcke, Holzwespen Splintholz- oder Bohrkäfer usw. ergeben)

2) Garage

keine Verdachtsmomente

3) Überdachung

keine Verdachtsmomente

4) Nebengebäude/Schuppen

wie 1) Wohnhaus

**- Pflanzlicher Schädlingsbefall**

1) Wohnhaus

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

2) Garage

wie vor

3) Überdachung

wie vor

4) Nebengebäude/Schuppen

wie vor

**- Gesundheitsgefährdende Baustoffe**

1) Wohnhaus

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

2) Garage

wie vor

3) Überdachung

wie vor

4) Nebengebäude/Schuppen

wie vor

**- Bauunterhalt**

1) Wohnhaus

Erheblich vernachlässigter Baukörper mit überdurchschnittlichem Unterhaltungsrückstau und erheblichen Verbraucherscheinungen, praktisch gesamter Baukörper sanierungsbedürftig. Seit den 1970er Jahren keine nennenswerten Pflege-/Modernisierungsmaßnahmen mehr ausgeführt (mit Ausnahme der Erneuerung der Heizzentrale und der Hausanschlüsse)

2) Garage

wie vor

3) Überdachung

wie vor, prinzipiell abbruchreif

4) Nebengebäude/Schuppen

wie vor, zumindest Erweiterungsbau prinzipiell abbruchreif

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach), eine nicht unterkellerte, eingeschossige PKW-Garage (für einen PKW) mit Flachdach, eine nicht unterkellerte, eingeschossige Hofüberdachung mit Pultdach sowie ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Nebengebäude mit Satteldach mit einem eingeschossigen Schuppen-Anbau mit Pultdach im alten Ortskern (unmittelbar an der örtlichen Hauptstraße) des Stadtlauringer Gemeindeteils Wettringen

Die ca. 1934 errichteten Gebäude (Wohnhaus und Nebengebäude) wurden ca. 1977 um eine Garage und eine Teil-Hofüberdachung erweitert. Die letzten größeren Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten am Wohnhaus (z.B. Einbau neuer Fenster, erstmaliger Einbau einer Öl-Zentralheizung usw.) wurden vermutlich ebenfalls in diesem Zeitraum ausgeführt (eventuell auch früher). Seit dieser Zeit wurden (von Umrüstung der Heizzentrale von Öl- auf Pelletbefeuerung) praktisch keinerlei Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden ausgeführt (bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Nutzungsintensität)

Insgesamt nicht gänzlich unangenehme, jedoch auch stark ländlich geprägte Wohnlage unmittelbar an zeitweise recht stark befahrener Haupt- bzw. Staatsstraße (lt. Straßenverkehrszählung 2021 an der Zählstelle 58289403 = Staatsstraße 2281 ca. 1.554 KFZ täglich). Zudem Ort mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Stadtlauringen beträgt rd. 5 km

Anwesen leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle 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 Garage und diversen Nebengebäuden

Die Gebäude sind nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien. Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung spielt heute ebenfalls keine Rolle mehr

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 Wettringen bzw. die Bodenrichtwertnummer 18109001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 40.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 280 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 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 280 m<sup>2</sup> beträgt dieser 1,03 (Wert für ein Vergleichsgrundstück mit einer Größe von 500 Quadratmetern da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

**Umrechnungskoeffizient bei 280 m<sup>2</sup> demnach:  $(1,03 : 1,00) = 1,03$**

**Bodenwert bei 280 m<sup>2</sup> demnach:  $40.- € \times 1,03 = 41,20 €/\text{m}^2/\text{rd. } 41,00 €/\text{m}^2$**

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 Wettringen/Bodenrichtwertnummer 18109001) mit 41 €/m<sup>2</sup> ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

**Bodenwert Fl. Nr. 73 ( zum 14.08.2024 ) demnach:**

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte	:	41.- €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße ( lt. Grundbuch )	:	280 m <sup>2</sup>
=		=
<b>Bodenwert ( ebf* )</b>	<b>:</b>	<b>11 480.- €</b>

**7.2.4 Ergebnis Bodenwert**

<b>Bodenwert Fl. Nr. 73 ( zum 14.08.2024 )</b>	<b>: 11 480.- € ( ebf.* )</b>
--	-------------------------------

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

**7.3 Sachwert**

**7.3.1 Vorbemerkungen**

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

**Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse**

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>BGF ( m<sup>2</sup> )</i>	<i>sh. Seite</i>
73	1) Einfamilienhaus 2) Garage	230 m <sup>2</sup> 28 m <sup>2</sup>	22 u. 48 22 u. 48

**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

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Gebäudetyp</i>	<i>ASD</i>	<i>Normalherstellungskosten €/m<sup>2</sup></i>
73	1) Einfamilienhaus 2) Garage	1.01 28.1 – 29 (Anhang)	einfach -----	420.- 230.-

**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

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Baunebenkosten nach NHK 2000</b>	<b>gewählte Baunebenkosten</b>
73	1) Einfamilienhaus 2) Garage	16 % 10 – 12 %	16 % 10 %

### 7.3.5 Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktor Bundesland ( Bayern )	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße ( ~ 4.000 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage ( neutral )	0,90 – 1,10	gewählt	1,00
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>0,97</b>

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

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (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  $212,40 : 100 = 2,124$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>2,124</b>
--	--------------

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

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

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

- |                                |                    |                      |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1) Einfamilienhaus (Massivbau) | : 60 bis 100 Jahre | (gewählt 100 Jahre)* |
| 2) Garage (Massivbau)          | : 50 bis 70 Jahre  | (gewählt 55 Jahre)*  |

*\*) wegen bereits ausgeführter Modernisierungen*

*\*) wegen unterdurchschnittlichem Pflegezustand*

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

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1) Einfamilienhaus (Massivbau) | : 100 Jahre - 90* Jahre = RND: 10 Jahre |
| 2) Garage (Massivbau)          | : 55 Jahre - 47* Jahre = RND: 8 Jahre   |

*\*) 1934 als Ursprungsbaujahr angenommen*

*\*) 1977 als Ursprungsbaujahr angenommen*

<b>Gewählte wirtschaftliche RND:</b>	<b>10 Jahre ( bei GND 100 Jahre )</b>
--------------------------------------	---------------------------------------

<b>Gewählte wirtschaftliche RND:</b>	<b>8 Jahre ( bei GND 55 Jahre )</b>
--------------------------------------	-------------------------------------

### 7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

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

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

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

#### Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Alter tat.</b>	<b>Alter fikt.</b>	<b>GND tat.</b>	<b>GND fikt.</b>	<b>Divisor linear</b>
73	1) Einfamilienhaus	90	-----	100	-----	90,00 %
	2) Garage	47	-----	55	-----	85,45 %

### 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 zwar erheblich allerdings sind diese durch den Abschreibungsdivisor bzw. die angewendeten Berechnungsparameter ( z.B. die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ) ausreichend berücksichtigt, d.h. ein gesonderter Ansatz ist in Anbetracht der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des damit verbunden hohen Abschreibungsdivisors nicht sachgerecht

### 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. )

<b>Bauwerk</b>	<b>Besonderes Bauteil</b>	<b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b>
1) Einfamilienh.	- Brunnen - Vordach	500.- 250.-
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>750.-</b>

### 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: 1) Einfamilienhaus

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33 )	m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33 )	€	420.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	96 600.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34 )		0,97
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	93 702.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 16 % aus 93 702.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34 )	€	14 992.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	108 694.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34 )		2,124
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	230 866.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	230 866.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 90,00 % aus 230 866.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35 )	€	207 779.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	23 087.-

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 23 087.- € : 593 m<sup>3</sup> = 39.-

#### 7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33 )	m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33 )	€	230.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	6 440.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34 )		0,97
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	6 247.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 10 % aus 6 247.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34 )	€	625.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	6 872.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34 )		2,124
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	14 596.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	14 596.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 85,45 % aus 14 596.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35 )	€	12 472.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	2 124.-

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 2 124.- € : 75 m<sup>3</sup> = 28.-

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

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	500.-	}	entspricht rd. 11,9 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen ( W, E, T, G usw. )	€	2 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	250.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	250.-			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	-----			
- Sonstiges	€	-----			
<b>zusammen</b>			↓	€	<b>3 000.-</b>

**Wert des Zubehörs** € -----

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile** € 750.-  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11

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

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4 Seite 33 ) € 11 480.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) Einfamilienhaus (sh. Seite 38 Pkt. 7.4.1) € 23 087.-  
- 2) Garage (sh. Seite 39 Pkt. 7.4.2) € 2 124.-  
- 3) Überdachung (pauschal geschätzt) € 0.-  
- 4) Nebengebäude/Schuppen (pauschal gesch.) € 0.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 39 ) € 3 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € 750.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen € 28 961.-

**Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes** € 40 441.-

**Sachwert gerundet zum Stichtag** € 40 000.-

**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 33 Pkt. 7.2.4

**Bodenwert Fl. Nr. 73 ( zum 14.08.2024 ):**

**11 480.- ( ebf. )**

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt der Stellplatz in der Garage eine vermietbare Flächen dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen steht leer, 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 (erstmalige Bezugsfertigkeit vor 1949) und vergleichbarer Wohnungsgröße ( über 80 Quadratmeter ) und mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 4,00 bis 4,50 €/m<sup>2</sup> 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 unteren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen

Quadratmetermiete demnach: 4,00 € + 5 % = ~ 4,20

Für den KFZ-Abstellplatz in der Garage sind pauschal 20.- € je Monat erzielbar

Für die Hoffläche und die sonstigen Nebengebäude sind keine separaten Mieten erzielbar

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
1) Wohnhaus	103 m <sup>2</sup>	4,20	432,60	5 191,20
2) Garage	-----	pauschal	20,00	240,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>452,60</b>	<b>5 431,20</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>5 431,00</b>

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

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

#### - 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 **7,15 %**

<b>Gewählte Verwaltungskosten:</b>	<b>5 % des Rohertrages</b>
------------------------------------	----------------------------

#### Auswahl der Instandhaltungskosten:

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

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

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 101,62 € ( inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden. Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **31,46 %**

<b>Gewählte Instandhaltungskosten:</b>	<b>20 % des Rohertrages</b>
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

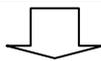
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 109.- € jährlich angespart

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

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



<b>Gesamt-BWK demnach:</b>	<b>( 5 % + 20 % + 3 % ) = 28 %</b>
----------------------------	------------------------------------

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

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

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

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

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

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist 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 ländlich geprägten Bereichs, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,50 und 3,50 % vorgeschlagen

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

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>3,50 %</b>
---	---------------

### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach:</b>	<b>9,92 Jahre</b>
--	-------------------

*\*) gewichtet nach Mietertragsanteil (96 % aus 10 Jahre + 4 % aus 8 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

<b>Vervielfältiger bei 9,92 J. RND u. 3,50 % LZ:</b>	<b>8,26</b>
--	-------------

### **7.5.13 Baumängel u. Bauschäden**

Sh. Seite 36 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden demnach:</b>	<b>-----</b>
---	--------------

## 7.6 Ertragswert

### 7.6.1 Ertragswertberechnung:

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 41 )	€		5 431.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 28 % aus 5 431.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 43 )	€	-	1 521.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 43 )	€	=	3 910.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 3,50 % aus 11 480.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	402.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 44 )	€	=	3 508.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 44 )		x	8,26
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	28 976.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 44 )	€	-	-----
+				
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 33 )	€	+	11 480.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	40 456.-
<b>Ertragswert ( gerundet )</b>		€		<b>40 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m <sup>2</sup> Wohnfläche von: ( 40 000.- : 103 m <sup>2</sup> )	388.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von ( 40 000.- : 5 431.- )	7,37

## 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

<b>Rechnerischer Sachwert:</b> Fl. Nr. 73 ( sh. Seite 40 )	<b>: 40 000.- €</b>
--	---------------------

<b>Rechnerischer Ertragswert:</b> Fl. Nr. 73 ( sh. Seite 45 )	<b>: 40 000.- €</b>
---	---------------------



## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

Einheit: 1) Wohnhaus

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 <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
Erdgeschoss	9,00	x	8,50	25 %			57,38
Dachgeschoss	9,00	x	8,50	40 %			45,90
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>103,28</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b> ( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>103,28</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>103,00</b>

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

Gebäude: 1) Wohnhaus							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Kellergeschoss	9,00	x	8,50		76,50		
<b>Summe</b> abzüglich 25 % für Wände usw.					<b>76,50</b> <b>19,13</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>57,38 m<sup>2</sup>/rd. 57,00 m<sup>2</sup></b>			

Gebäude: 2) Garage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss	2,90 (i.M.)	x	7,90 (i.M.)		22,91		
<b>Summe</b>					<b>22,91</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>22,91 m<sup>2</sup>/rd. 23,00 m<sup>2</sup></b>			

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

Gebäude: 1) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	9,00	x	8,50	76,50				
Erdgeschoss	9,00	x	8,50		76,50			
Dachgeschoss	9,00	x	8,50					76,50
<b>Summe</b>				<b>76,50</b>	<b>76,50</b>			<b>76,50</b>
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>229,50 m<sup>2</sup>/rd. 230,00 m<sup>2</sup></b>				

Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	3,315	x	8,38		27,78			
<b>Summe</b>					<b>27,78</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>27,78 m<sup>2</sup>/rd. 28,00 m<sup>2</sup></b>				

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

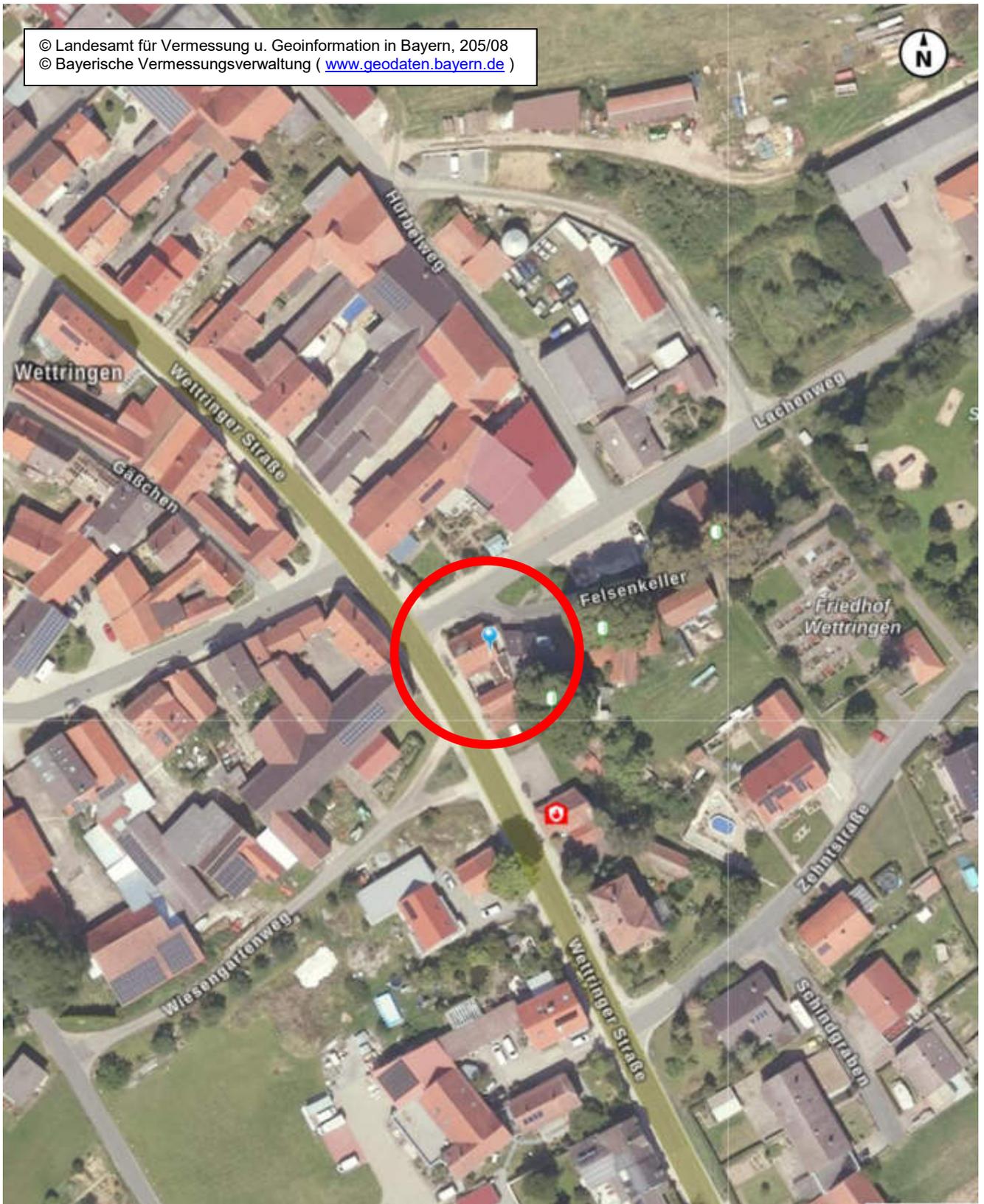
Gebäude: 1) Wohnhaus							
Gebäudeteil	Länge		x	Breite		Höhe	BRI m <sup>3</sup>
	m			m	x		
Kellergeschoss	9,00		x	8,50	x	2,50	191,25
Erdgeschoss	9,00		x	8,50	x	2,75	210,38
Dachgeschoss	9,00		x	8,50	x	5,00 x ½	191,25
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>							<b>592,88</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>							<b>593,00</b>

Gebäude: 2) Garage							
Gebäudeteil	Länge		x	Breite		Höhe	BRI m <sup>3</sup>
	m			m	x		
Erdgeschoss	3,315		x	8,38	x	2,71	75,28
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>							<b>75,28</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>							<b>75,00</b>

## 9.5 Straßenkarte



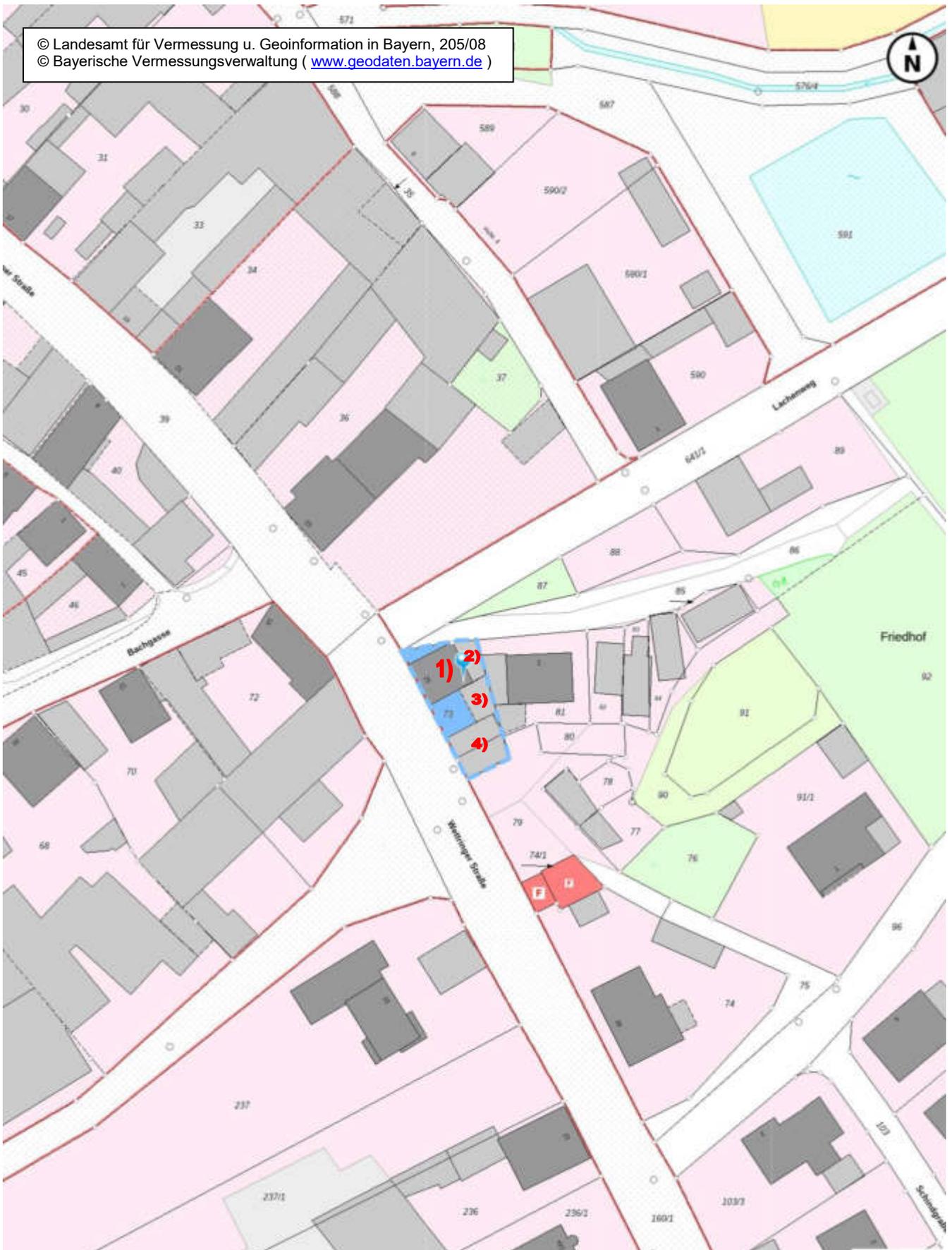
## 9.6 Luftbild



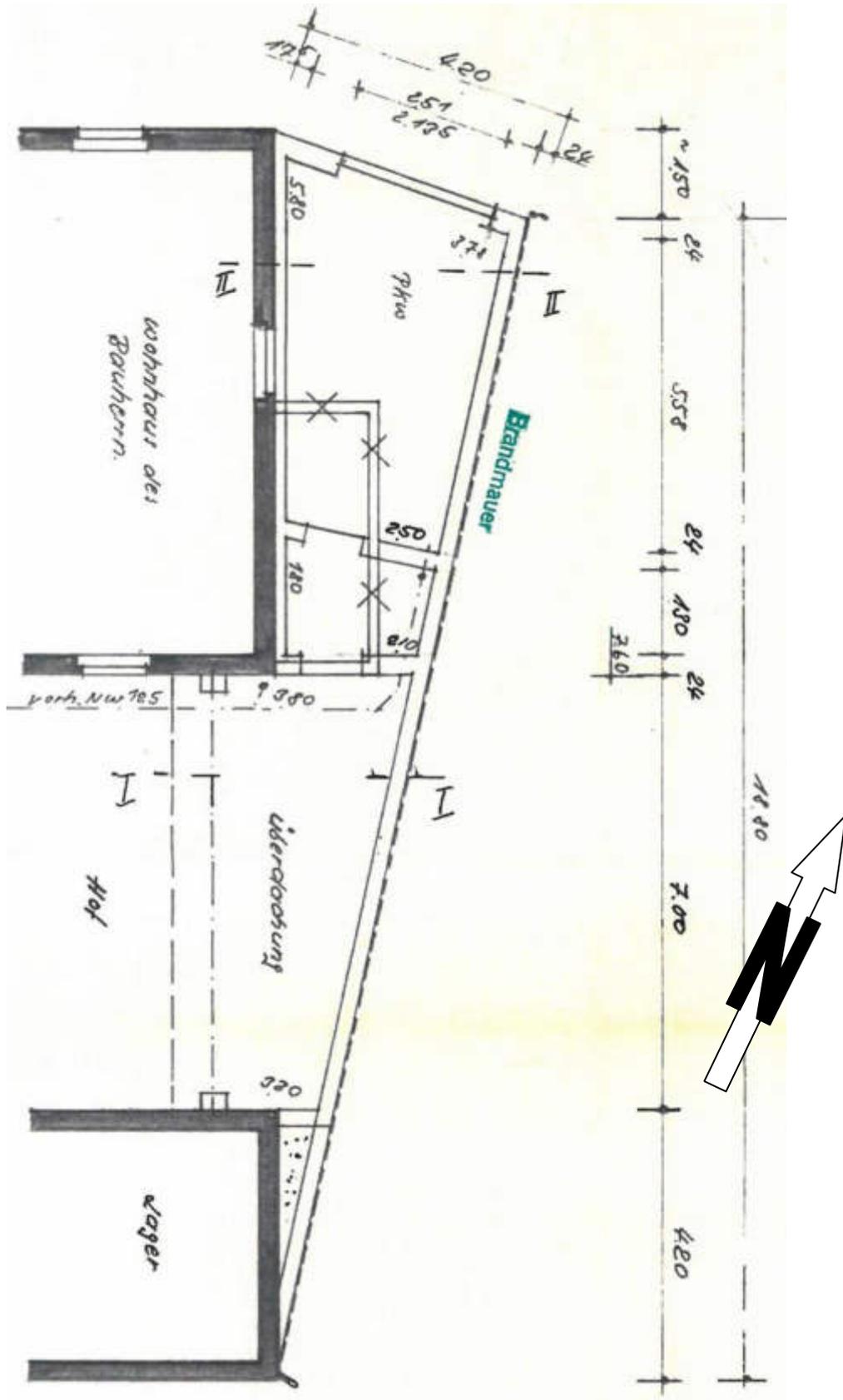
## 9.7 Ortsplan



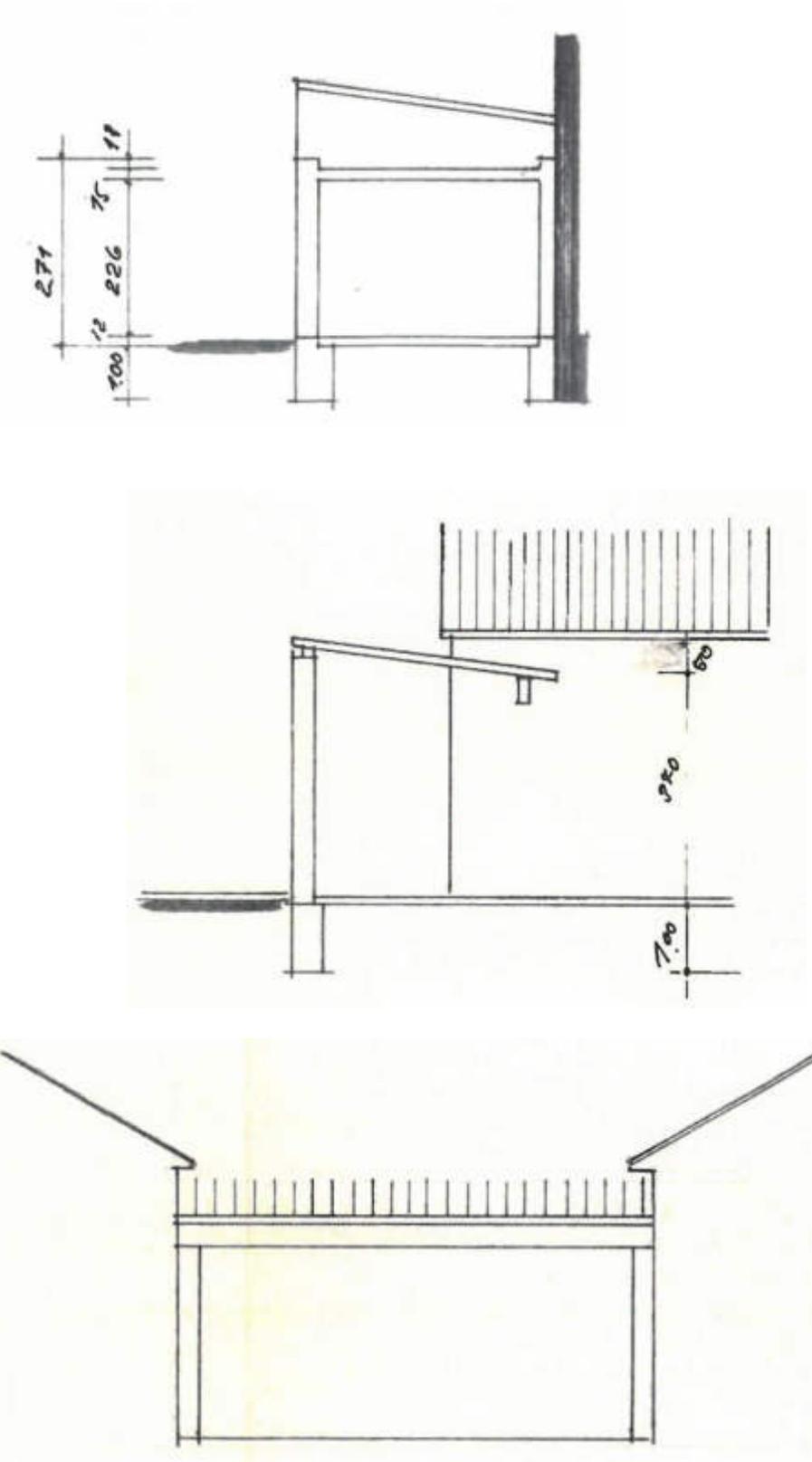
### 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )



9.9 Eingabepläne M 1 : 100: 2) Garage u. 3) Überdachung ( Grundriss EG )



2) Garage u. 3) Überdachung ( Querschnitte u. Hofansicht )



**9.10 Lichtbilder ( vom 14.08.2024 )**



**1) Wohnhaus u. 2) Garage: Nordwestseite, Giebel Nordostseite (von N)**



**1) Wohnhaus u. 4) Nebengebäude: Nordwestseite, Giebel Südwestseite (von W)**







**Gesamtanwesen Südostseite, Giebel Südwestseite (von S)**



**Blick in Wettringer Straße (von Südosten nach Nordwesten)**



### 9.11 Literaturverzeichnis

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