

Üchtelhausen/Zell, 30.08.2023

Gutachten S 11/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

801 K 18/23

Qualitätsstichtag	16.08.2023 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde 97526 Sennfeld

Ortsteil/Straße Gartenstraße 10

Gebäude/Bebauung 1) Wohn- u. Geschäftshaus
2) PKW-Garage

Flurstück 4214/67

Eigentümer **sh. Grundbuch!**



Umfang des Gutachtens: 57 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4	
2.0 Gegenstand der Wertermittlung			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5	7.4.1 – 7.4.2 Sachwertberechnung
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5	
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	5 – 6	
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	6 – 8	
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8	7.5 Ertragswert
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	8 – 11	7.5.1 Vorbemerkungen
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	11 – 13	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	13 – 14	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	14	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	14 – 16	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	16 – 17	7.5.6 Bewirtschaftungskosten
			7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor
			7.5.13 Baumängel u. Bauschäden
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	17	
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	17	
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	18 – 19	7.6 Ertragswertberechnung
4.0 Gebäudebeschreibung			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	19 – 20	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	20 – 21	
5.0 Baubeschreibung			
5.1 Bauweise	Seite(n)	21	
5.2 Baujahre	Seite(n)	21	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	22	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	22 – 25	
6.0 Bautechnische Bewertung			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	25	
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	26	
7.0 Wertermittlung			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	26	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	26	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	26	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	26 – 27	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	27	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	27	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	27	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	27	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	27 – 28	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	28	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	28 – 29	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	29	
7.3 Sachwert	Seite(n)	29	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	29	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	29	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	29	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	29 – 30	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	30	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	30	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	30 – 31	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	31	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	32	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	32	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	32 – 33	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	33	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	33	
			8.0 Verkehrswert
			8.1 Definition des Verkehrswertes
			8.2 Zusammenstellung der Berechnungen
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
			8.4 Marktanpassung
			8.5 Ergebnis (Verkehrswert)
			9.0 Anlagen
			9.1 Berechnung der Wohnfläche
			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes
			9.5 Straßenkarte
			9.6 Luftbild
			9.7 Ortsplan
			9.8 Lageplan (M 1 : 1000)
			9.9 Bestandspläne ca. M 1 : 100
			9.10 Lichtbilder: 6 Stück (vom 16.08.2023)
			9.11 Literaturverzeichnis

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 4214/67, Gartenstraße 10
Gemarkung	97526 Sennfeld
Bewertungsgegenstand	1) Wohn- u. Geschäftshaus 2) PKW-Garage
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 42
Verkehrswert	240.000.- € (zweihundertvierzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (leerstehend)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte i.S. von § 96 BGB i.V. mit § 21 Abs. 2 ZVG	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Sennfeld	Bauamt	Herr Bernhard	Tel: 09721 765118
Landratsamt Schweinfurt	Zentrale		Tel: 09721 550
	Altlastenkataster	Herr Nietzschner	Tel: 09721 55560
Landratsamt Haßberge	Gutachterausschuss	Herr Joos	Tel: 09521 27274
Vermessungsamt SW			Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt	Vollstreckungsgericht		Tel: 09721 5420
Amtsgericht Schweinfurt	Grundbuchamt	Frau Tröllenberg	Tel: 09721 542426

Hilfreiche Links

www.sennfeld.de
www.meinestadt.de/sennfeld
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|--|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Schweinfurt
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobilienvollstreckung), mit Schreiben vom 30.05.2023 unter dem Geschäftszeichen 801 K 18/ 23 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück 4214/67 (bebaut mit leerstehendem Wohn- u. Geschäftshaus samt Doppelgarage) in der Gartenstraße 10, der Gemarkung 97526 Sennfeld |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 16.08.2023 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 16. August 2023 durch den Unterzeichner ab 16.00 Uhr besichtigt

Alle am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom 21.07.2023 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert. Dennoch wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht

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

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 16.30 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche)
Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 05.06.2023- Grundbuchauszug (Sennfeld, Blattstelle 5127), amtlicher Ausdruck vom 26.04.2023 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Diverse Unterlagen (Pläne u.ä.) aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin |

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2022)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Schweinfurt
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen

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

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97526 Sennfeld
- *Gemeindeteil/Straße* Gartenstraße 10

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Schweinfurt
- *Grundbuchamt* Schweinfurt
- *Grundbuch von* Sennfeld
- *Blattstelle* 5 127

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
- *Gemarkung* Sennfeld
- *Flurstücks- Nr.* 4 214/67
- *Wirtschaftsart u. Lage* Gartenstraße 10, Gebäude- und Freifläche
- *Grundstücksgröße* 337 m²
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte* Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 2.1 und 2.2

- | | |
|---|--|
| - <i>Eigentümer</i> | Sh. Grundbuch! |
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 (= Fl. Nr. 4214/67) |
| - <i>Grundlage der Eintragung</i> | Auflassung vom 28.11.2014; eingetragen am 13.01.2015 |
| - <i>Eigentumsverhältnisse</i> | Als Miteigentümer je zu ½ |

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

- | | |
|---|--|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 1 |
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 (= Fl. Nr. 4214/67) |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i> | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt Abteilung für Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 18/23); eingetragen am 26.04.2023 |

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

- | | |
|--------------------|---|
| - <i>Anmerkung</i> | <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> <p>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt</p> |
|--------------------|---|

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- | | |
|--------------------------|---|
| - <i>Allgemeine Lage</i> | <p>Die Gemeinde Sennfeld liegt links des Mains im Schweinfurter Becken und reicht nicht ganz bis an das heutige Mainufer heran, sondern wird durch einen schmalen, teilweise nur wenige Meter umfassenden Streifen Schweinfurter Gebietes vom Flussufer getrennt. Der historische Ortskern liegt nur knapp 2 km ost-südöstlich vom Schweinfurter Marktplatz und wurde auf einer Sandbank gegründet</p> <p>Die Gemarkung grenzt an den Schweinfurter Stadtpark „Wehranlagen“. Im Norden des Dorfes liegt der Sennfelder Seenkranz, der den Verlauf des „Alten Mains“ erkennen lässt. An der östlichen Ortsgrenze erreicht die Gemarkung mit 262 m ü. N. ihren höchsten Punkt</p> |
|--------------------------|---|

Der Westen des Gemeindegebietes, mit Freizeiteinrichtungen und den Gewerbegebieten, bildet eine funktionale Einheit mit Schweinfurt, mit äußerlich nicht wahrnehmbarer Grenze. Im Südwesten hat Sennfeld Anteil am Schwebheimer Wald. Im Osten liegt der zu Schonungen gehörende Reichelshof, der allerdings von Sennfeld beansprucht wird

Nächstgelegene größere Städte sind neben der bereits erwähnten Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern, auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 53 km Entfernung) sowie die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 41 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Gemeinde Sennfeld rd. 4.600 Einwohner (mit geringfügig steigender Tendenz)
- *Gebietsfläche* Lt. Angabe der Gemeinde Sennfeld beträgt die gesamte Gemarkungsfläche rd. 6,98 km²
- *Einwohnerdichte* Ca. 659 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.* Gemarkung Sennfeld ca. 214 m ü. NN (katholische Kirche), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 211 und 212 m ü. NN im Mittel
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.512.000 Einwohner, ca. 271 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Rande des alten Ortskerns von Sennfeld, unmittelbar nordwestlich der Gartenstraße, Nähe Ecke Wichernstraße/Gartenstraße bzw. innerhalb des Vierecks Gartenstraße/Gerolzhöfer Straße (= Staatsstraße 2272)/Hauptstraße/Wichernstraße
- *Wohnlage* Durchschnittliche, leicht lärmbelastete Siedlungs- bzw. Altort-Wohnlage, dennoch beliebter Wohn-Vorort von Schweinfurt mit guten infrastrukturellen Einrichtungen
Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt von Sennfeld (z.B. das Gebiet um das Rathaus sowie die Dreieinigkeitskirche) beträgt rd. 800 m
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte Geschäftslage, allerdings Nähe zu stark befahrener Staatsstraße (Autobahnzubringer) bzw. Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO,

- d.h. grundsätzlich auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe, Praxis, Einzelhandel Büro o.ä. geeignet
- Anbindung an das überregionale Straßennetz*
- Die Gemeinde Sennfeld hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraßen 2272 und 2277 (beide in geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück)
- Die Bundesstraßen 26 u. 286 befinden sich in ca. 3 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 6 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 8 km Entfernung usw.
- Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Gochsheim) ist in ca. 1 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Schweinfurt/ Werneck) ist in ca. 16 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 9 km Entfernung erreichbar
- Flughäfen*
- Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 23 km entfernten Haßfurt
- Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht
- Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 144 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 101 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 192 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 147 km Entfernung) zu finden
- Bahnhöfe*
- Nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in der ca. 2 km entfernten „Alten Bahnhofstraße“ (Stadtbahnhof Schweinfurt) bzw. in der ca. 4 km entfernten „Hauptbahnhofstraße“ (Hauptbahnhof Schweinfurt)
- Eine weitere Zusteigemöglichkeit bietet seit 2006 der DB-Haltepunkt „Schweinfurt Mitte“ in ca. 2 km Entfernung
- Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Bahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 40 km Entfernung
- Omnibusverbindungen*
- Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtbusbereiches der Stadt Schweinfurt
- Eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch (in kurzen Zeitabständen gewährleistet)
- Nächstgelegene Zusteigemöglichkeit auf der Linie 81 (Roßmark – Sennfeld u. zurück) ist die Haltestelle Gartenstraße (Fahrtrichtung Roßmarkt) in wenigen hundert Metern Entfernung bzw. auf der Linie 82 (Roßmarkt – Sennfeld – Gochsheim u. zurück) ist die Haltestelle Gochsheimer Höhe (Fahrtrichtung Gochsheim) in ebenfalls wenigen hundert Metern Entfernung

Zusätzlich steht in der Gerolzhöfer Straße eine Zu-
steigemöglichkeit zu den OVF-Linien 8160 (Schwein-
furt-Gerolzhofen-Oberschwarzach) sowie 9306
(Gerolzhofen- Traustadt- Donnersdorf- Untereuer-
heim-Schweinfurt) zur Verfügung

2.3.3 Standort (Umfeld)

- *Umgebungsbebauung*

Unmittelbar östlich Werbeagentur mit DHL-Shop, an-
sonsten ältere Wohnhäuser, weiter nördlich Gewer-
begebiet (Autowerkstatt, Konservenfabrik usw.), weit-
er nordwestlich Gewerbegebiet „Schweinfurt Hafen“
- *Benachbarte (störende)
Betriebe*

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte
sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht we-
sentlich störend dar (eventuell zeitweise leichte Ge-
rüche durch nahe gelegene Konservenfabrik vor-
stellbar)
- *Beeinträchtigung durch/
Emissionen*

Gewisse Lärmbelastung durch Nähe zu rel. stark be-
fahrener Staatsstraße 2272 zumindest im Außenbe-
reich feststellbar

Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 9.500 KFZ
täglich im Bereich der Zählstelle 59279408 (=
Staatsstraße 2272) bzw. rd. 7.300 KFZ täglich im
Bereich der Zählstelle 59279401 (= Staatstraße
2271)

lt. Lärmkataster des Bayernatlas beträgt der über 24
Stunden gemittelte bzw. gewichtete Schalldruckpegel
zwischen 59,7 und 60,8 dB(A) (Pegelraster LDEN)
am Bewertungsgrundstück
- *Sonstige wertbeeinflussende
Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinder-
horte*

Am Ort ist sowohl ein katholischer (St. Elisabeth) als
auch ein evangelischer Kindergarten verfügbar

Neben den Regelkindern im Alter von drei bis sechs
Jahren werden in den Sennfelder Kindergärten auch
Kleinkinder ab dem 2. Lebensjahr sowie Schulkinder
bis zur zweiten Grundschulklasse betreut

Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B.
Montessori Kindergarten, Walldorf Kindergarten,
Waldkindergarten u.ä.) sind im benachbarten
Schweinfurt bzw. im ca. 19 km entfernten Gerolz-
hofen verfügbar
- *Schulische Einrichtungen*

Die Gemeinde Sennfeld verfügt sowohl über eine
Grundschule mit den Klassen eins bis vier als auch
über eine Haupt- und Mittelschule

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

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler aus Sennfeld für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 2 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) sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

Die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) ist im ca. 41 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 53 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe) stehen u.a. in geringer Entfernung zum Bewertungsobjekt zur Verfügung (z.B. Bäcker, Metzger, ALDI-Süd, Sagasser- Getränkehandel, dm-Drogeriemarkt, KiK-Modemarkt, Deichmann-Schuhhaus, Ernesting's Family, Nahkauf, Kühne-Werksverkauf usw.)

Ebenso sind am Ort auch alle gängigen Dienstleister (Banken, Sparkassen, verschiedenen Handwerksbetriebe usw.) ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Discounter, Drogerien, Bekleidungsgeschäfte, Baumärkte, Großmärkte usw.) befinden sich im benachbarten Gewerbegebiet „Schweinfurt Hafen“

Die Entfernung zum Geschäftszentrum der benachbarten Stadt Schweinfurt (z.B. das Gebiet um den Marktplatz) beträgt ca. 2 km

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Sennfeld bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung (Dreifachsporthalle, Waldsportanlage usw.) auch die verschiedensten Möglichkeiten zur Entspannung u. Erholung (z.B. Hallenbad mit Sauna u. Solarien, Naturbadesee, Licht- u. Luftbad usw.)

Ebenso ist die Nähe zu den Schweinfurter „Wehranlagen“ mit Jogging-Laufstrecken, sowie die Nähe zum „Baggersee“ am Schweinfurter Kreuz mit ausgedehnten Liegeflächen u. vielfältigen Wassersportmöglichkeiten erwähnenswert

Ein gutes (auch internationales) gastronomisches Angebot rundet das Gesamtbild ab

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Sennfeld gelten insbesondere die katholische Pfarrkirche St. Elisabeth von 1932, der Sennfelder Seenkranz, das ehemalige Kurhaus Bad Sennfeld sowie der Pulverturm aus der Mitte des 19 Jahrhunderts

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in Sennfeld kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

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

Das Vereinsregister der Gemeinde Sennfeld weist insgesamt 45 aktive Vereine aus

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

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

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

Erwähnenswert ist auch der Sennfelder Seenkranz der seit 1956 unter Landschaftsschutz steht

- Medizinische Versorgung

Am Ort selbst sind drei allgemeinmedizinische Praxen (u.a. Hausarzt-Zentrum, Mainbogenpraxis), ein Zahnarzt, eine Frauenärztin, ein Neurologe, ein Masseur, mehrere Physiotherapeuten sowie ein Podologe ansässig

Medizinische Produkte u. Medikamente können in der örtlichen Apotheke erworben werden (Apotheke in der Mainbogen-Praxis)

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

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

- Kirchen

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich im ca. 14 km entfernten Werneck

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

Die Bevölkerungsstruktur von Sennfeld ist gemischt katholisch/evangelisch geprägt (mit rd. 43 % Protestanten, 38 % Katholiken und 19 % konfessionslosen bzw. anders Gläubigen, jedoch überwiegend evangelisch)

Am Ort ist sowohl eine katholisches Gotteshaus (St. Elisabeth) als auch eine evangelische Kirche (Dreieinigkeitskirche) vorhanden

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

Eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich im ca. 6 km entfernten Dittelbrunn

Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist zudem im ca. 28 km entfernten Bad Kissingen zu finden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Sennfeld bzw. der des Landkreises Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,90 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,20 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,90 % eine nur untergeordnete Rolle, ist jedoch mit bestimmten Sonderkulturen (insbesondere Gemüse) vertreten

Große örtliche Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. Kühne, die Fa. Winora-Staiger, die Fa. Wadenklee, die Fa. Alba Metall Süd Franken usw. In der Gemeinde Sennfeld dominieren dennoch lediglich kleinere bis mittlere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sowie der Einzelhandel

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

Weiter ist die Gemeinde Sennfeld durch die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Schweinfurt und der verkehrsgünstigen Lage (u.a. Nähe zu den Bundesautobahnen 7 und 70) wirtschaftlich begünstigt

Ein positiver Pendlersaldo von rd. 700 bei rd. 1.985 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt das gute Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Sennfeld deutlich auf (ca. 2.685 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt beträgt im Juli 2023 rd. 2,50 % und liegt damit leicht unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 3,30 %

- *Steuerhebesätze*
 - a) *Grundsteuer A* 350,00 %
 - b) *Grundsteuer B* 310,00 %
 - c) *Gewerbsteuer* 370,00 %

- *Zentralitätsstufe* Kein Ort mit zentraler Einstufung bzw. Bedeutung

- *Gebietskategorie* LRV-H (ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen und besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer* Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt beträgt **98,60**

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

D.h. die Einwohner des Landkreises Schweinfurt verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 98,60 % 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

Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für den Landkreis Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **68,48**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart* Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße
- *Zufahrtsmöglichkeiten* Das Bewertungsobjekt in der Gartenstraße 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 Bewertungsobjektes ist voll ausgebaut
Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (Befestigung Fahrbahn u. Gehweg Bitumen-Schwarzdecke)
Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn) installiert
Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsobjektes ca. 8,50 m (inklusive der Gehwege)
- *Öffentliche Stellflächen* Die öffentlichen Parkmöglichkeiten im Bereich des Bewertungsgrundstückes können insgesamt als gut eingestuft werden
Zwar besteht in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes absolutes Halteverbot (entlang der Südseite der Gartenstraße) bzw. eingeschränktes Halteverbot (entlang der Nordseite der Gartenstraße), allerdings bestehen im weiteren nordöstlichen Verlauf der Gartenstraße (etwa ab der Einmündung zur Wichernstraße) Parkmöglichkeiten in gekennzeichneten Flächen (entlang der Südostseite der Gartenstraße)
Die vorhandenen Stellplätze unterliegen keiner zeitlichen Beschränkung und sind im Übrigen kostenfrei

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

- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon
- Gas
- Fernseh-Erdkabel
- Breitband-Erdkabel (z.B. Vodafone GigaZuhause CableMax 1000 mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- *Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen*

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt*

Trapezförmig (sh. Lageplan in Anlage)

- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge zur Gartenstraße beträgt rd. 14,00 m

- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt rd. 15,00 m

- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 23,00 m

- *Grundstückstopographie*

Leicht nach Nordwesten fallendes Gelände (maximaler Höhenunterschied von Südosten nach Nordwesten ca. 1,00 Höhenmeter)

- *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 zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht auszuschließen bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in rel. geringer Tiefe ansteht

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zwar nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes,

allerdings befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, einer sog. extremen Hochwasserkulisse (HQ extrem), was mit einer seltenen Hochwassergefahr, der keine Jährlichkeit für Hochwasserabflüsse zugrunde liegt (d.h. deutlich seltener als z.B. hundertjährige Hochwässer) einhergeht, d.h. eine Überschwemmung des Grundstückes bzw. der beiden Garagen-/Nebengebäude und Teilen des Wohnhauses) ist bei extremen Hochwasserabflüssen nicht ausgeschlossen

- Altlasten

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

Laut Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt befindet sich das Grundstück Fl. Nr. 4214/67 der Gemarkung Sennfeld **nicht** im Altlastenkataster „Abu-DIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landkreises Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

- Kriegs-Altlasten

Im zweiten Weltkrieg hatte die Gemeinde Sennfeld aufgrund der Nähe zur Industriestadt Schweinfurt auch sehr unter den Bombenangriffen auf Schweinfurt zu leiden

Am 31. März 1944 fielen während eines Fliegerangriffs eine englische Luftmine sowie eine Vielzahl an Spreng-, Brand- und Phosphorbomben auf den alten Dorfkern. Viele historische Baudenkmäler wie die alte evangelisch-lutherische Dreieinigkeitskirche, das Rathaus und die alte Schule wurden zerstört

Zudem wurden bei diesem Angriff 203 Wohnhäuser beschädigt, wovon 37 total zerstört, 42 schwer und 124 leicht beschädigt wurden. Mehrere Dutzend Nutzgebäude wie landwirtschaftliche Nebenbauten, Scheunen und Gewächshäuser waren ebenfalls betroffen

Zusammen mit den Angriffen am 17. August 1943 (im Rahmen der Operation Double Strike) und am 24. Februar 1944 fielen drei Luftminen, 35 Sprengstoff-, 550 Phosphor- und 600 Stabbrandbomben auf die Gemeinde Sennfeld

Ob auch das Gebiet um das Bewertungsgrundstück von diesen Angriffen tangiert wurde, ist nicht bekannt

Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eventuelle Kriegsalasten spätestens bei der Erschließung des Gebietes bzw. beim Bau/Wiederaufbau des Gebäudes ordnungsgemäß entfernt wurden, d.h. die Wertermittlung geht auch hier -ohne Anspruch auf Richtigkeit- von ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus

- Oberflächenbeschaffenheit

Soweit ersichtlich sind ca. 60 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerpackung auf eigenem Grund ausreichend abgeleitet 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 Landratsamtes Schweinfurt bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Anwesen Fl. Nr. 4214/67 der Gemarkung Sennfeld kein Denkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Gemeinde Sennfeld befindet sich der Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches, d.h. mit Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Sennfeld nicht zu rechnen

- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren

Lt. Aussage der Gemeinde Sennfeld 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 und der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- Beitragssituation

Lt. Angabe der Gemeinde Sennfeld ist die Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich der Erschließungsbeiträge ist die Gartenstraße als erstmalig hergestellt einzustufen

Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten anzunehmen

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

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

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

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Sennfeld sowie Einsicht der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist

Für eine Übereinstimmung aller Maße in den beigefügten Planunterlagen mit der Wirklichkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden

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

- Stand der Bauleitplanung

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

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

3.2 Entwicklungszustand

- Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

Lt. Aussage der Gemeinde Sennfeld handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche

- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 0,60 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

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

- *Zulässige Geschoss-
flächenzahl (GFZ)*

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

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadrat-
meter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücks-
fläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20 Abs. 2)

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grund-
flächenzahl (überschlägig)*

BGF 1) EG	(sh. Anlage)	=	75,15
BGF 2) EG	(sh. Anlage)	=	45,00
Garagenzufahrt	14,00 x 6,00	=	84,00

zusammen = **204,15**

Berechnung GRZ: $204,15 \text{ m}^2 : 337 \text{ m}^2 = 0,606$

GRZ tatsächlich: ~ 0,61 (max. zul. 0,60)

- *Tatsächliche Geschoss-
flächenzahl (überschlägig)*

BGF 1) EG	(sh. Anlage)	=	75,15
BGF 1) OG	(sh. Anlage)	=	75,15
BGF 1) DG	(75,15 x 0,75)	=	56,36

zusammen = **206,66**

Berechnung GFZ: $206,66 \text{ m}^2 : 337 \text{ m}^2 = 0,613$

GFZ tatsächlich: ~ 0,61 (max. zul. 1,20)

- *Erforderliche Stell-
plätze*

Auf dem Grundstück sind mindestens drei KFZ-Ab-
stellplätze bei einer abgeschlossenen Wohneinheit
und einer ehemaligen Gewerbeeinheit realisiert bzw.
nachweisbar (2 x Garagenstellplatz mind. 1 x KFZ-
Abstellplatz im Freien)

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

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

1) Wohn- u. Geschäftshaus

Voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- u. Ge-
schäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Sattel-
dach)

2) Garage

Nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelgarage mit
Flachdach bzw. flach geneigtem Pulldach

- *Grundrissgestaltung*
 - Kellergeschoss *1) Wohn- u. Geschäftshaus:*
Nicht feststellbar, vermutlich Waschküche, Heizraum sowie zwei Keller-Lagerräume
 - Erdgeschoss Nicht feststellbar, straßenseitig Ladenfläche, hofseitig vermutlich Büroraum, Küche u. WC/Bad
 - Obergeschoss Nicht feststellbar, vermutlich zwei Wohn-/Schlaf-räume, Küche und Bad sowie Balkon
 - Dachgeschoss Nicht feststellbar, vermutlich zwei weitere Schlaf-räume sowie WC/Bad

- *Erweiterungsmöglichkeiten* Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeit erkennbar

- *Deckennutzlasten* Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen. Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Decken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (für Wohn-zwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- *Vorbemerkung* Die Berechnung/Zusammenstellung der Wohn- u. Nutzflächen wurde anhand der vorliegenden Bestandspläne aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin durchgeführt

Für die Übereinstimmung aller Maße in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen bzw. der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- *Wohnfläche (WFL)* Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) überschlägig ermittelt (Anlagen)

WFL demnach:
1) Wohn- u. Geschäftshaus rd. 95 m² (Wohnung OG und DG)

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

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

NFL demnach:
1) Wohn- u. Geschäftshaus rd. 63 m² (Kellergeschoss)
rd. 61 m² (ehem. Gewerbeeinheit EG)
2) Garage rd. 37 m²

- <i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert <u>BGF demnach:</u>
1) Wohn- u. Geschäftshaus 2) Garage	rd. 301 m² rd. 45 m²
- <i>Brutto-Rauminhalt (BRI)</i>	Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005 <u>BRI demnach:</u>
1) Wohn- u. Geschäftshaus 2) Garage	rd. 800 m³ rd. 113 m³
- <i>Funktions- u. Nutzungskennzahlen</i> 1) Wohn u. Geschäftshaus	<u>BGF/BRI</u> : 301 m ² : 800 m ³ = 0,38 (normal) <u>WFL/BRI</u> : 156 m ² : 800 m ³ = 0,20 (normal) <u>WFL/BGF</u> : 156 m ² : 301 m ² = 0,52 (normal)
- <i>Funktions- u. Nutzungskennzahlen</i> 2) Garage	<u>BGF/BRI</u> : 45 m ² : 113 m ³ = 0,40 (normal) <u>NFL/BRI</u> : 37 m ² : 113 m ³ = 0,33 (gut) <u>NFL/BGF</u> : 37 m ² : 45 m ² = 0,82 (gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Baujahre

- <i>Grundsubstanz</i> 1) Wohn- u. Geschäftshaus 2) Garage	ca. 1954 ca. 1954
- <i>Sanierung/Modernisierung</i> 1) Wohn- u. Geschäftshaus	- Einbau eines Ladengeschäftes im EG vermutlich 1963 - Erneuerung der Fenster, der Dachhaut samt Rinnen und Fallrohre sowie der Gaubenverkleidungen usw. geschätzt Mitte bis Ende der 1990er Jahre - Teilweise Modernisierung des Innenausbaus geschätzt Mitte der 2010er Jahre
2) Garage	- Erneuerung der Garagentore, der Dachhaut und der Rinnen und Fallrohre geschätzt Mitte bis Ende der 1990er Jahre

5.2 Bautechnische Beschreibung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 16.08.2023

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

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

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

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente
- Außenwände	Nicht feststellbar, Kellerumfassungswände vermutlich Stampfbeton-Massivwände (eventuell gegen Erdreich betoniert), Geschossumfassungswände vermutlich Vollziegel- bzw. Bimsbeton-Hohlblock-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Vollziegel-Mauerwerk, ansonsten vermutlich wie vor
- Decken	
Konstruktion	Nicht feststellbar, über Kellergeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke (vermutlich Ortbetondecken), über Erd- u. Obergeschoss vermutlich Holz-Balkendecke
Aufbau	Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Zement-Verbundestrich, ansonsten vermutlich Holz-Dielen, Verlegeplatten o.ä.
Untersichten	Nicht feststellbar
- Dach	
Konstruktion	Nicht feststellbar, soweit erkennbar Nadelholz-Sparrendachstuhl mit Aufschieblingen
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, eventuell Mineralwolle zwischen Sparren bzw. innerhalb der Kehlbalkendecke
Eindeckung	Soweit erkennbar, Ton-Ziegel
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech
- Treppen	Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Beton-Blockstufen, ansonsten vermutlich eingestemnte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholzgeländer
- Wandbehandlung	
außen	Sockel Werkstein-Verkleidung, ansonsten mineralische Putzflächen mit Farbanstrich, Erdgeschoss straßenseitig Naturstein-Riemenverkleidung

innen	Nicht feststellbar, vermutlich Tapeten verschiedener Arten
- Fenster	Soweit erkennbar, Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen, vor Ladengeschäft Erdgeschoss Leichtmetall-Schaufenster mit Einfachverglasung (festverglast)
- Sonnenschutz	Soweit erkennbar, mechanische Kunststoff-Rollläden, Schaufenster Erdgeschoss ohne außenliegenden Sonnenschutz
- Türen	
Eingangstüren	Vor Eingang Ladengeschäft Stahl-/Leichtmetalltür mit Glasfüllung sowie verglastem Stahl/Leichtmetall-Oberlicht, ansonsten nicht feststellbar
Innentüren	Nicht feststellbar
- Fußböden	Nicht feststellbar, vermutlich Laminat, Teppichware usw.
- Heizung	
Zentrale Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich Öl-Zentralheizung Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
Heizkörper	Nicht feststellbar
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar
Heizleitungen	Nicht feststellbar
Abwasser	Nicht feststellbar
- Sanitär	Nicht feststellbar
- Elektro	Nicht feststellbar
- Wärmeschutz	Nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 4. Heizungsanlagenverordnung von 1994 entsprechend Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar Insgesamt vermutlich jedoch nur durchschnittlicher bzw. eher einfacher Wärmedämmstandard (Fenster bereits großteils isolierverglast, Außenwände ohne zusätzlichen Wärmeschutz usw.) Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich)

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (insbesondere in Bezug auf Tritt- und Körperschalldämmung -bauartbedingt- eher einfacher Standard)

Insbesondere Trennwand zum Nachbargebäude nicht beurteilbar, vermutlich jedoch einschalige Kommunitätswand ohne akustische Trennlage

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

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, im Übrigen vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

Zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Rauch- bzw. Brandmelder sind keine Aussagen möglich

- Zubehör

Von außen keines feststellbar

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) Garage:

Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk (außen verputzt), Dachkonstruktion vermutlich Holz-Balkenlage mit Verschalung, Dachhaut (soweit erkennbar) beschieferte Bitumen-Schweißbahn, Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech, 2 x Stahlblech-Sektionaltor usw.

- Außenanlagen

Bodenbefestigungen

Vor Ladengeschäft EG und Zugang zum rückwärtigen Eingang sowie vor den Garagen (zumindest im Bereich der Garagenzufahrt) rotes Beton-Rechteckpflaster, Garagenzufahrt Bitumen-Schwarzdecke

Einfriedungen

Vor Garagenzufahrt zweiflügeliges Stahl-Hoftor zwischen Beton-Werksteinstützen, zwischen Wohnhaus u. Hoftor einflügelige Stahl-Hoftür zwischen Beton-Werksteinstützen sowie Stahl-Zaunelement auf Beton-Sockel, sonstige Einfriedung stark schadhafter Maschendrahtzaun an Stahlrohrstützen

Sonstiges

Nicht feststellbar

- Belichtung u. Belüftung

Von Nordwestgiebel abgesehen, allseitig belichteter Baukörper, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

**- Architektonische
Baugestaltung**

Durchschnittlicher Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, überwiegend z.T. typische gestalterische Merkmale der 1960er Jahre

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

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

**- Vorhandene Baumängel
und Bauschäden**

1) Wohn- u. Geschäftshaus

- Leichte Putzmängel am Gebäudesockel
- Anstrichmängel an Fenstergewänden
- Schaufensterverglasung im EG energetisch veraltet
- Garagentore leicht unfachmännisch eingebaut
- Dachhaut leicht unfachmännisch ausgeführt

2) Garage

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Wohn- u. Geschäftshaus

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
wie vor

2) Garage

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Wohn- u. Geschäftshaus

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

2) Garage

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Wohn- u. Geschäftshaus

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe bzw. Baumaterialien (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
wie vor

2) Garage

- Bauunterhalt

1) Wohn- u. Geschäftshaus

Insgesamt nicht ungepflegt wirkender Baukörper. Vermutlich nicht unerhebliche Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen mit Schwerpunkt Mitte bis Ende der 1990er Jahre und Anfang bis Mitte der 2010er Jahre ausgeführt

2) Garage

Soweit erkennbar, nicht gänzlich ungepflegter Baukörper, ausgeführte Modernisierungen augenscheinlich jedoch leicht laienhaft ausgeführt

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- u. Geschäftshaus (Erdgeschoss ehemaliges Ladengeschäft, Ober- u. Dachgeschoss vermutlich eine Wohneinheit) mit ausgebautem Satteldach sowie einer nicht unterkellerten, eingeschossigen Doppelgarage mit Flachdach bzw. minimal geneigtem Pultdach

Das vermutlich ca. 1954 errichtete Gebäude wurde vermutlich mit Schwerpunkt Mitte bis Ende der 1990er Jahre bzw. mit Schwerpunkt Mitte der 2010er Jahre saniert bzw. modernisiert (zumindest die Wohnräume im OG und DG). Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand bzw. dem Ausstattungsstandard nicht möglich. Augenscheinlich jedoch nicht ungepflegtes Anwesen

Insgesamt zwar beliebter Wohn-Vorort von Schweinfurt (Entfernung bis Geschäftszentrum von Schweinfurt ca. 2 km) mit guten infrastrukturellen Einrichtungen, Objektlage wegen Nähe zur stark befahrener Staatsstraße 2272 und damit verbundener Lärmbelastung durch Straßenverkehr nur bedingt attraktiv (lt. Straßenverkehrszählung 2021 ca. 9.500 KFZ täglich)

Anwesen offensichtlich vollständig leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

In der Mehrzahl der Bewertungsfälle 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 Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- u. Geschäftshaus bzw. um ein Einfamilienhaus mit ehemaligem Ladengeschäft im Erdgeschoss sowie um zwei PKW-Garagen. Die Gebäude sind -trotz der ehemaligen Gewerbeinheit im Erdgeschoss- nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

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

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

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2022) nennt für die Gemarkung Sennfeld bzw. für die Bodenrichtwertnummer 17801001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 140.- €/m² für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen. Das Grundstück befindet sich jedoch im Übergangsbereich zur Richtwertzone 17801002 mit einem erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 250.- € für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

Das Grundstück ist also keiner Richtwertzone eindeutig zuzuordnen, ich halte deshalb eine Orientierung am mittleren Wertniveau für sachgerecht (mithin 195.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche)

Dieser Bodenwert bezieht sich jedoch ausdrücklich auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 700 Quadratmetern

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 337 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksgröße von 700 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 337 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 1,03 (Koeffizient für ein Grundstück mit 500 Quadratmetern Fläche, da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 337 m² demnach: $(1,03 : 1,00) = 1,03$

Bodenwert bei 337 m² demnach: $195.- € \times 1,03 = 200,85 €/\text{m}^2/\text{rd. } 201,00 €/\text{m}^2$

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert bereits inkludiert

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der gemittelte und an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Sennfeld, Bodenrichtwertnummern 17801001 und 17801002) mit 201.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert Fl. Nr. 4214/67 (zum 16.08.2023) demnach:

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	201.-/m ² (ebf.*)
x		
Grundstücksgröße lt. Grundbuch (m ²)	:	337 m ²
=		
Bodenwert (ebf.*)	:	67 737.- €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 4214/67 (zum 16.08.2023)	67 737.- (ebf.*)
---	---------------------------

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m²)	sh. Seite
4214/67	1) Wohnhaus 2) Garage	301 m ² 45 m ²	21 u. 44 21 u. 44

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m²
4214/67	1) Wohnhaus 2) Garage	2.11 (Kopfhaus) 28.1 – 29 (Anhang)	mittel -----	606.- 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

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
4214/67	1) Wohnhaus 2) Garage	14 % 10 – 12 %	14 % 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 (~ 4.600)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (normal/gut)	0,90 – 1,10	gewählt	1,05
Gesamtkorrekturfaktor			1,01

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 2023) muss berücksichtigt werden

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

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

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

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

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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

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

1) Wohnhaus (Massivbauweise)	: 60 bis 100 Jahre	(gewählt 80 Jahre)
2) Garage (Massivbauweise)	: 50 bis 70 Jahre	(gewählt 60 Jahre)

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

- 1) Wohnhaus (Massivbauweise) : 80 Jahre – 69* Jahre = RND: 11 Jahre
 2) Garage (Massivbauweise) : 60 Jahre – 69* Jahre = RND: - 9 Jahre

**) 1954 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des Wohn- u. Geschäftshauses eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von lediglich 11 Jahren bzw. im Falle des Garagengebäudes eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen neun Jahren. Dies erscheint selbst-erklärend als ungeeignet, da die Gebäude noch längerfristig nutzbar sind bzw. in der Vergangenheit vermutlich bereits modernisiert/saniert wurden

Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

Bei der Restnutzungsdauer handelt es sich nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV um die Anzahl der Jahre in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich nutzbar sind. So können durchgeführte Modernisierungen oder Instandsetzungen, gleichwohl aber auch unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund diverser durchgeführter Instandhaltungs-, Modernisierungs- u. Sanierungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren (Wohn- u. Geschäftshaus)** sowie **15 Jahren (Garage)** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus	30 Jahre (bei GND 80 Jahre)
Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Garage	15 Jahre (bei GND 60 Jahre)

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

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

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

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

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
4214/67	1) Wohnhaus	69	50	-----	80	62,50 %
	2) Garage	69	45	-----	60	75,00 %

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 durch die rel. hohen Abschreibungsdivisoren bzw. die angewendeten Berechnungsparameter weitestgehend berücksichtigt

Lediglich wegen des anzunehmenden Reparaturstaus innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) halte ich einen pauschalen Abschlag von 15.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel u. Bauschäden: 1) Wohnhaus	15 000.-
---	-----------------

7.3.10 Außenanlagen

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

Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1791, 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.)

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Besonderes Bauteil</i>	<i>Zeitwert zum Stichtag (p.g.)</i>
4214/67	- Überdachung vor Laden EG - Balkon Obergeschoss	1 500.- € 750.- €
Zeitwert zusammen		2 250.- €

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) Wohn- u. Geschäftshaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 29)	m ²	301 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 29)	€	606.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	182 406.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 30)		1,01
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	184 230.-
+			
Baunebenkosten (14 % aus 184 230.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 30)	€	25 792.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	210 022.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 30)		2,069
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	434 536.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 32)	€	15 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	419 536.-
-			
Wertminderung wegen Alters (62,50 % aus 419 536.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 31)	€	262 210.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	157 326.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 157 326.- : 800 m³ = 197.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Garage

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 29)	m ²	45 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 29)	€	230.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	10 350.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 30)		1,01
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	10 454.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 10 454.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 30)	€	1 045.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten		€	11 499.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 30)		2,069
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag		€	23 791.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 32)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	23 791.-
-			
Wertminderung wegen Alters (75,00 % aus 23 791.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 31)	€	17 843.-
=			
Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	5 948.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 5 948.- : 113 m³ = 53.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	}	entspricht rd. 3,98 % des Gebäude-Sachwertes	
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.)	€	2 000.-			
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	2 000.-			
- Stützwände/Einfassungen	€	-----			
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 500.-			
- Sonstiges	€	-----			
zusammen			↓	€	6 500.-

Wert des Zubehörs (Zeitwert zum Stichtag)	€	-----
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 33 Pkt. 7.3.11	€	2 250.-
Wert der sonstigen Anlagen	€	-----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 29)	€	<u>67 737.-</u>
--	---	-----------------

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

1) Wohnhaus (sh. Seite 34 Pkt. 7.4.1)	€	157 326.-
2) Garage (sh. Seite 35 Pkt. 7.4.2)	€	<u>5 948.-</u>

Wert der Außenanlagen (sh. Seite 35)	€	<u>6 500.-</u>
---	---	----------------

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile (sh. oben)	€	<u>2 250.-</u>
---	---	----------------

Wert des Zubehörs (sh. oben)	€	<u>-----</u>
---------------------------------------	---	--------------

Wert der baulichen Anlage zusammen	↓ → €	<u>172 024.-</u>
------------------------------------	-------	------------------

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes	€	239 761.-
---	---	------------------

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag	€	240 000.-
--	---	------------------

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 29 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 4214/67 (zum 16.08.2023)

67 737.- € (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

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

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen steht vermutlich leer, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze des (nicht qualifizierten) Mietspiegels der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2023- für angemessen, da Mietniveau in Sennfeld dem In Schweinfurt gleicht

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem fiktiven Baujahr zwischen 1967 und 1975 bei einer Wohnungsgröße von über 80 Quadratmetern Wohnfläche u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung (Annahme) von 5,38 bis 5,97 €/m² genannt

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am oberen Wertniveau für angemessen (u.a. wegen des augenscheinlich guten Pflegezustandes). Quadratmetermiete demnach: ~ 6,00 € je Quadratmeter Wohnfläche (gilt auch für die ehemaligen Geschäftsräume im EG, da hier keine besondere Geschäftslage erkennbar)

Für die KFZ-Abstellplätze im Garagengebäude sind pauschal 40.- € je Stellplatz u. Monat nachhaltig erzielbar bzw. ortsüblich

Für die Kellerräume und die wenigen Außenanlagen sind keine expliziten Mieten erzielbar

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ehem. Laden EG	61 m ²	6,00	366,00	4 392,00
Wohnung OG und DG	95 m ²	6,00	570,00	6 840,00
Garagenstellplatz 1	-----	pauschal	40,00	480,00
Garagenstellplatz 2	-----	pauschal	40,00	480,00
Summe (R o h e r t r a g)			1 016,00	12 192,00
Rohrertrag gerundet				12 192,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 343,69 € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 44,83 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **6,37 %**

Gewählte Verwaltungskosten:

5 % des Rohertrages

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 16 % 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 **21,64 %**

Gewählte Instandhaltungskosten:	19 % des Rohertrages
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages

Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

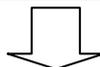
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 244.- € jährlich angespart

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 drei Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

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



Gesamt-BWK demnach:	(5 % + 19 % + 3 %) = 27 %
----------------------------	------------------------------------

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 (Zweifamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshausgrundstücke) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches, wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Reduktion um ein Prozent auf 2,50 % für sachgerecht bzw. angemessen (u.a. wegen der Nähe zur Stadt Schweinfurt, des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinssatzes sowie der noch rel. hohen Immobiliennachfrage)

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

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 31 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	28,80 Jahre
--	--------------------

*) gewichtet nach Mietertragsanteil (8 % x 15 Jahre + 92 % x 30 Jahre)

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

Vervielfältiger bei 28,80 J. RND u. 2,50 % LZ:	20,36
---	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 32 Pkt. 7.3.9

Da hier keine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bzw. keine fiktive Verjüngung der Gebäude vorgenommen wurde, dürfen die Sanierungsaufwendungen lediglich in diskontierter Höhe (also mit 37,50 % der tatsächlich entstehenden Kosten) in den Ertragswert eingeführt werden (sh. hierzu Seite 32 Pkt. 7.3.9 erster Absatz bzw. Seite 31 Pkt. 7.3.8)

Baumängel u. Bauschäden demnach: (15.000 x 37,50 %)	5 625.-
--	----------------

7.6 Ertragswertberechnung:

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 37)	€		12 192.-
-				
Bewirtschaftungskosten (27 % aus 12 192.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 39)	€	-	3 292.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 39)	€	=	8 900.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (2,50 % aus 67 737.-)	sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 39)	€	-	1 693.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 40)	€	=	7 207.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 40)		x	20,36
=				
Gebäudeertragswert		€	=	146 735.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 40)	€	-	5 625.-
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 29)	€	+	67 737.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	208 847.-
=				
Ertragswert gerundet		€		209 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohn-/Nutzfläche von:
(209 000.- : 156 m²) : 1 340.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:
(209 000.- : 12 192.-) : 17,14

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert	Fl. Nr. 4214/67 (sh. Seite 36)	: 240 000.- €
Rechnerischer Ertragswert	Fl. Nr. 4214/67 (sh. Seite 41)	: 209 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 34 bis 36 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

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

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

8.4 Marktanpassung

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

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (16.08.2023) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Sennfeld, Fl. Nr. 4214/67 : 240 000.- €

(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

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

Üchtelhausen/Zell, 30.08.2023

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Wohn- u. Geschäftshaus (Wohnung Ober- u. Dachgeschoss)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Obergeschoss	8,45	x	7,75				65,49
Dachgeschoss	0,90	x	8,45 x ½				3,80
	+ 4,50	x	8,45				38,03
	+ 0,90	x	8,45 x ½				3,80
	+ 2,50	x	1,50 x ¼				0,94
Grundflächensumme bei Fertigmaß							112,06
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							
(abzüglich 15 v. Hundert für Putz, Wände, Treppe usw.)							16,81
Anrechenbare Wohnfläche							95,25
Wohnfläche g e r u n d e t							95,00

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

Gebäude: 1) Wohn- u. Geschäftshaus (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Kellergeschoss	8,45	x	8,75		73,94		
Summe					73,94		
abzügl. 15 % für Wände usw.					11,09		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				62,85 m²/rd. 63,00 m²			

Gebäude: 1) Wohn- u. Geschäftshaus (Ladenfläche EG)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Ladenfläche 1	4,30	x	4,125	17,74			
Ladenfläche 2	4,03	x	4,125	16,62			
Treppe	3,325	x	1,24			4,12	
Flur	3,325	x	1,00			3,33	
Zwischenflur	3,00	x	1,00			3,00	
Küche	2,20	x	1,00		2,20		
Bad	2,20	x	1,80		3,96		
Büro	3,325	x	3,00		9,98		
Summe				34,36	16,14	10,45	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				60,95 m²/rd. 61,00 m²			

Gebäude: 2) Garage							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Garage 1	7,00	x	3,30		23,10		
Garage 2	5,00	x	2,75		13,75		
Summe					36,85		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				36,85 m²/rd. 37,00 m²			

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

Gebäude: 1) Wohn- u. Geschäftshaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Kellergeschoss	9,00	x	8,35	75,15				
Erdgeschoss	9,00	x	8,35		75,15			
Obergeschoss	9,00	x	8,35			75,15		
Dachgeschoss	9,00	x	8,35					75,15
Summe				75,15	75,15	75,15		75,15
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				300,60 m²/rd. 301,00 m²				

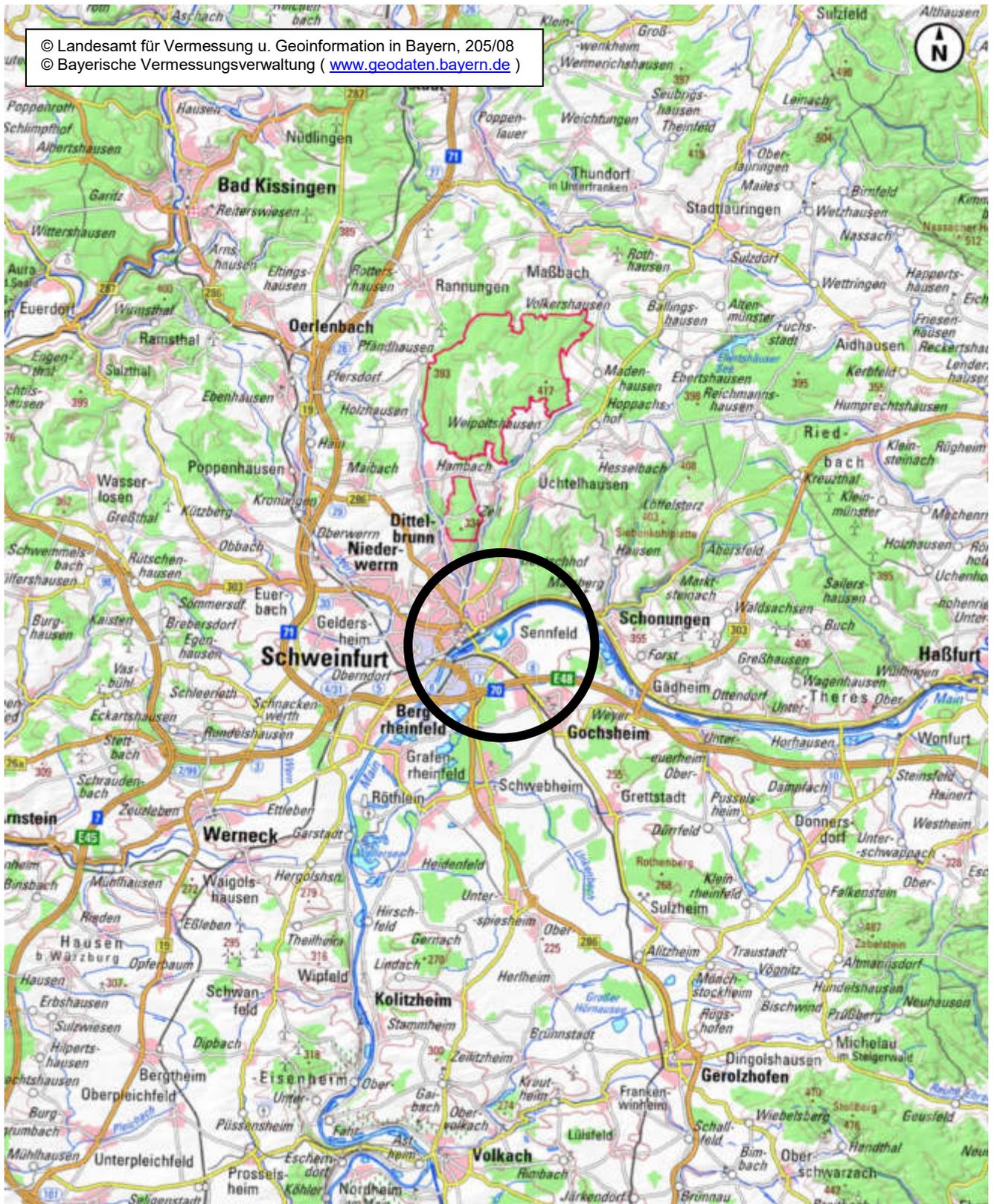
Gebäude: 2) Garage								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	7,50	x	3,80		28,50			
	+ 5,50	x	3,00		16,50			
Summe					45,00			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				45,00 m²/rd. 45,00 m²				

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

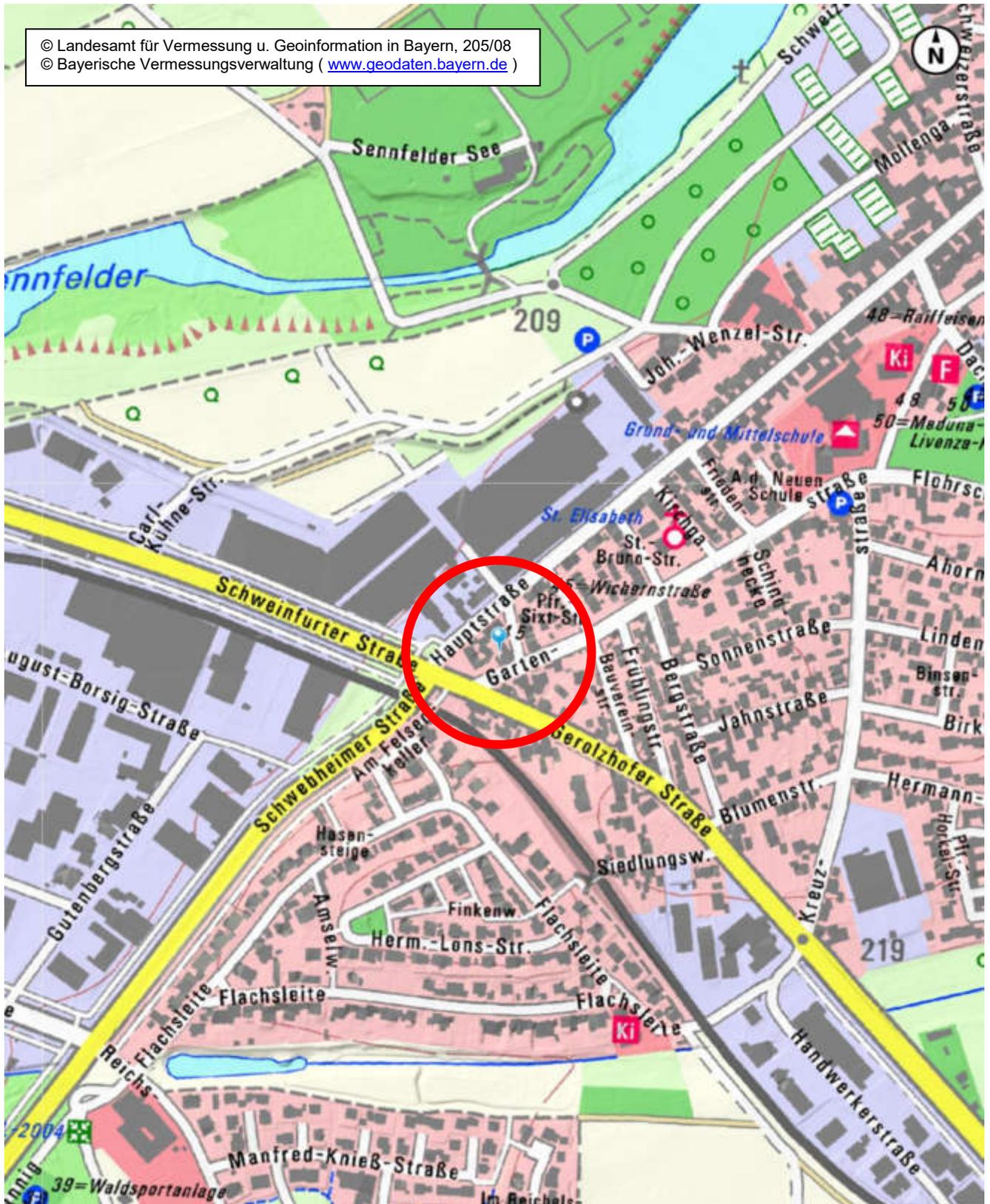
Gebäude: 1) Wohn- u. Geschäftshaus							
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³	
Kellergeschoss	9,00	x	8,35	x	2,60	195,39	
Erdgeschoss	9,00	x	8,35	x	2,75	206,66	
Obergeschoss	9,00	x	8,35	x	2,75	206,66	
Dachgeschoss	9,00	x	8,35	x	5,10 x ½	191,63	
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						800,34	
Brutto-Rauminhalt gerundet						800,00	

Gebäude: 2) Garage						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m³
Garage	7,50	x	3,80	x	2,50 (i.M.)	71,25
	+ 5,50	x	3,00	x	2,50 (i.M.)	41,25
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						112,50
Brutto-Rauminhalt gerundet						113,00

9.5 Straßenkarte



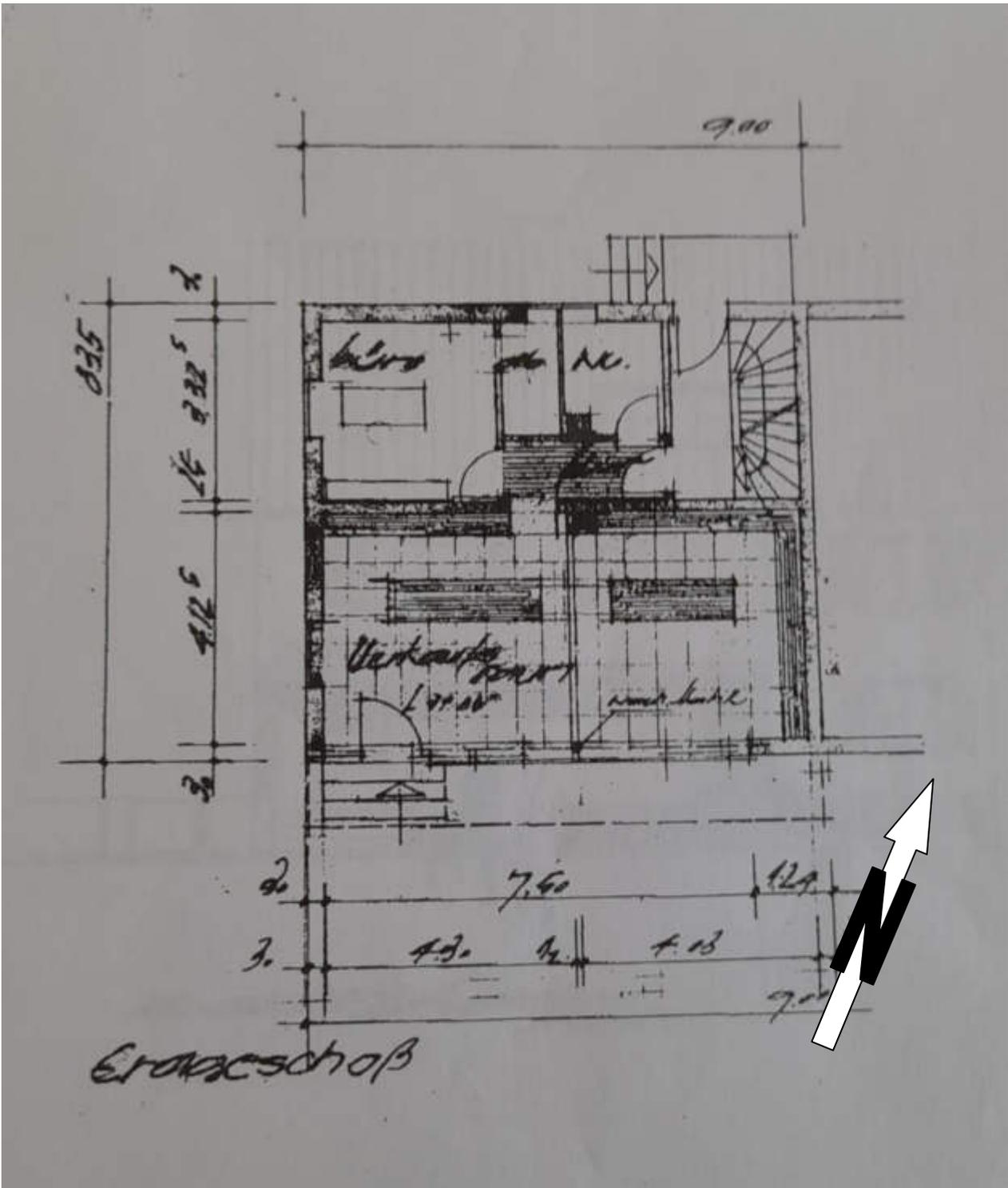
9.7 Ortsplan



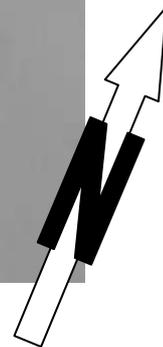
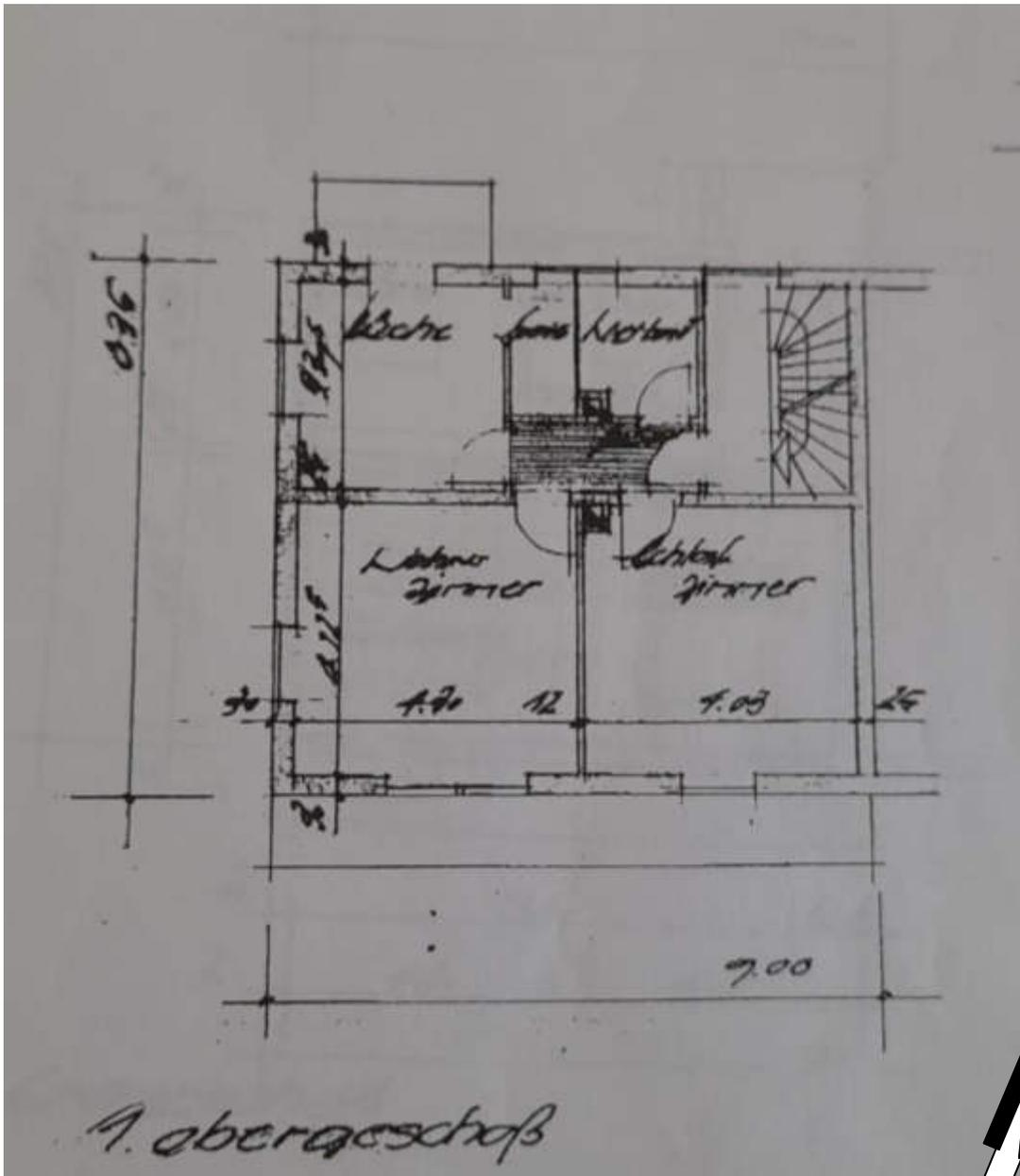
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



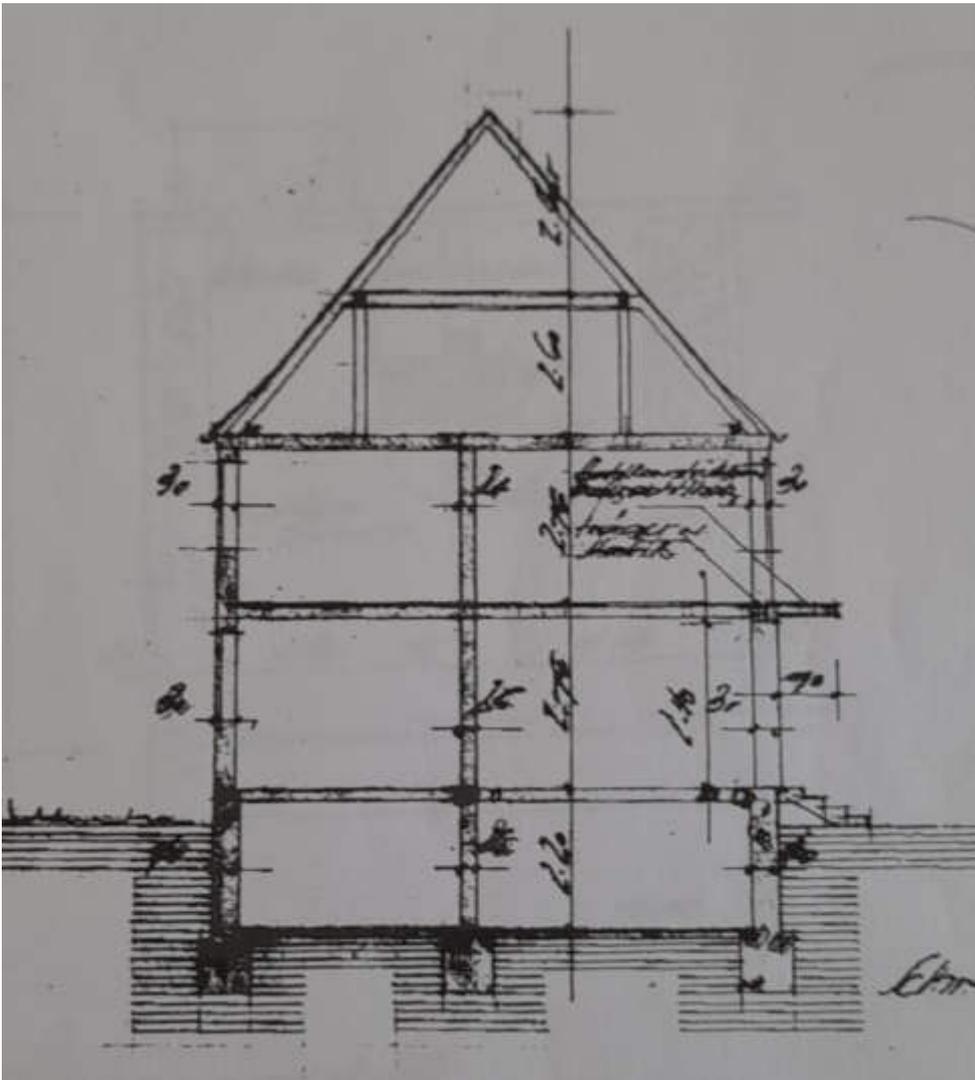
9.9 Eingabe/Bestandspläne ca. M 1 : 100: 1) Wohnhaus: (Grundriss Erdgeschoss)



1) Wohnhaus: (Grundriss Obergeschoss)



1) Wohnhaus: (Querschnitt)



1) Wohnhaus: (Straßenansicht)



9.10 Lichtbilder (vom 16.08.2023)







Blick in Gartenstraße (von Südwesten nach Nordosten)



Blick in Gartenstraße (von Nordosten nach Südwesten)

9.11 Literaturverzeichnis

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