

Üchtelhausen/Zell, 09.01.2025

Gutachten S 15/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

803 K 21/24

Qualitätsstichtag

30.12.2024 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97440 Werneck

Ortsteil/Straße

Zeuzleben/Marktplatz 8

Gebäude/Bebauung

1) Ein-/Zweifamilienwohnhaus
2) ehem. Scheune
3) ehem. Stall

Flurstück

36

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 62 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen				
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4		
2.0 Gegenstand der Wertermittlung				
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert	Seite(n) 38
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6	7.4.1 – 7.4.3 Sachwertberechnung	Seite(n) 38 – 41
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6		
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6 – 7		
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 9	7.5 Ertragswert	Seite(n) 41
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	9	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n) 41
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 13	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n) 41 – 42
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	13 – 15	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n) 42
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	15 – 16	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n) 42
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	16	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n) 42
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	16 – 18	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 43
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	18 – 19	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n) 43 – 44
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n) 44
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n) 44 – 45
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n) 45
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	19 – 20	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n) 45
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20	7.5.12 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger	Seite(n) 45
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	20 – 22	7.5.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 45
			7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n) 46
4.0 Gebäudebeschreibung			8.0 Verkehrswert	
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 46
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	24 – 25	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n) 46
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 47
5.0 Baubeschreibung			8.4 Marktanpassung	Seite(n) 47
5.1 Bauweise	Seite(n)	25	8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 47
5.2 Baujahre	Seite(n)	25		
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	25 – 26	9.0 Anlagen	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	26 – 28	9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n) 48
			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n) 49
6.0 Bautechnische Bewertung			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 49 – 50
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	28 – 29	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 50
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	30	9.5 Straßenkarte	Seite(n) 51
			9.6 Luftbild	Seite(n) 52
7.0 Wertermittlung			9.7 Ortsplan	Seite(n) 53
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	30	9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n) 54
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	30	9.9 Eingabepläne M 1 : 100	Seite(n) 55 – 57
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	30	9.10 Lichtbilder: 8 Stück (vom 30.12.2024)	Seite(n) 58 – 61
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	31	9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n) 62
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	31		
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	31		
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	31		
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	31		
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	31 – 32		
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	32		
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	32		
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	33		
7.3 Sachwert	Seite(n)	33		
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	33		
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	33		
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	33		
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	33		
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	34		
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	34		
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	34 – 35		
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	35		
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	35 – 36		
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	36		
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	36		
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite(n)	37		
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	37		

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 36, Marktplatz 8, 97440 Werneck
Gemarkung	Zeuzleben
Bewertungsgegenstand	1) Ein-/Zweifamilienwohnhaus 2) ehem. Scheune 3) ehem. Stall
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 47
Verkehrswert	157.000.- € (einhundertsiebenundfünfzigtausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (vermutlich Eigennutz durch Antragsgegner)
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 im Sinne von § 96 BGB	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Markt Werneck	Herr Hetterich	Tel: 09722 2221
Markt Werneck	Frau Stark	Tel: 09722 2224
Landratsamt Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt Haßberge (Gutachterausschuss)	H. Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster)	H. Nitzschner	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09721 542426
Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

www.werneck.de
www.meinestadt.de/werneck
www.wikipedia.org/wiki/Schraudenbach
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de
www.schweinfurt-land.com

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|---|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Schweinfurt
-Abt. für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt
(Abteilung für Immobilienvollstreckung) mit Schreiben
vom 11.10.2024 unter dem Geschäftszeichen 803 K
21/23 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene Flurstück
36 (bebaut mit Ein- oder Zweifamilienwohnhaus, ehem.
Scheune sowie ehem. Stall) Am Marktplatz 8 der Ge-
markung 97440 Zeuzleben (Markt Werneck) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung -zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft- soll der Verkehrswert des
beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungstichtag | 30.12.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | <p>Das Bewertungsobjekt wurde am Montag, 30. Dezember
2024 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt</p> <p>Alle am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom
14.12.2024 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungs-
termin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teil-
nahme am Ortstermin</p> <p>Die Antragsgegner wurde zudem gebeten, eventuell vor-
handene Mieter oder Bewohner des Anwesens über die
bevorstehende Besichtigung zu informieren</p> <p>Dennoch wurde eine Innenbesichtigung der Gebäude
nicht ermöglicht bzw. sind die Antragsgegner und Be-
wohner des Anwesens nicht erschienen</p> <p>Auftragsgemäß wurde die weitere 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</p> <p>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 9.30 Uhr</p> |
| - Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche) Unter-
lagen | <p>Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-
schafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermes-
sung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom
18.10.2024 |

- Grundbuchauszug (Schweinfurt für Zeuzleben, Blattstelle 5385), Abdruck vom 11.10.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Baugesuch mit Baubescheid und Eingabeplänen (Wohnhausumbau mit Dachausbau, Abriss des Stalles, Erweiterung des Wohnhauses, Einbau einer Heizung in das bestehende Nebengebäude, Erstellen von Pferdeboxen in der vorhandenen Scheune) des Bauunternehmers Manfred Ritz, Großlangheim von Oktober 2001 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 22.01.2002, Genehmigungsnummer 5.0 – B-907/2001) aus dem Besitz des Marktes Werneck
 - Flächennutzungsplan des Marktes Werneck für den Gemeindeteil Zeuzleben aus dem Besitz des Marktes Werneck (Stand 18.11.2024)
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
- Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Bebauungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt
 - Markt Werneck (Bauakte, Kasse, Flächennutzungsplan usw.)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97440 Werneck |
| - Gemeindeteil/Straße | Zeuzleben/Marktplatz 8 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|-------------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Schweinfurt |
| - Grundbuchamt | Schweinfurt |
| - Grundbuch von | Zeuzleben |
| - Blattstelle | 5 385 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	5
- Bisherige lfd. Nr.	1 u. 3
- Flurstücks- Nr.	36
- Wirtschaftsart u. Lage	Marktplatz 8, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße	772 m²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2a, 2b u. 2c
- Eigentümer	sh. Grundbuch
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	5 (= Fl. Nr. 36)
- Grundlage der Eintragung	sh. Grundbuch
- Eigentumsverhältnisse	Als Miteigentümer je zu 1/3

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	2, 3 u. 5
- Lfd. Nr. des Betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	5 (= Fl. Nr. 36)
- Lasten u. Beschränkungen	2 Dorflampenwartungsrecht für Markt Werneck; gemäß Bewilligung vom 20.03.2003 URNr. 328/2003 URNr. 328/2003 L Notar Leupold, Werneck, vom 07.07.2004 URNr. 445/2004 M Notar Michelfeit, Werneck, und vom 24.08.2006 URNr. 776/2006 M Notar Michelfeit, Werneck; eingetragen am 15.11.2006 3 Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB a) u. b) im Gleichrang untereinander gemäß Bewilligung vom 20.03.2003 URNr. 328/2003 URNr. 328/2003 L Notar Leupold, Werneck, vom 07.07.2004 URNr. 445/2004 M Notar Michelfeit, Werneck, und vom 24.08.2006 URNr. 776/2006 M Notar Michelfeit, Werneck; eingetragen am 15.11.2006

- 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Schweinfurt, AZ: 803 K 21/23); eingetragen am 04.04.2024

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

- Anmerkung

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

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Zeuzleben ist ein Gemeindeteil des Marktes Werneck im bayerischen Landkreis Schweinfurt in Unterfranken

Das sog. Haufendorf liegt größtenteils nördlich der Wern im Tal des Flusses. Der Stängersgraben fließt im Westen hindurch und mündet kurz darauf in die Wern. Der Haupt- bzw. Verwaltungsort Werneck befindet sich zudem ca. zwei Kilometer östlich, bzw. liegt der Hauptort Werneck am Rande der Gäuplatte im Maindreieck bzw. an einem Knie des Flüsschens Wern

Nächstgelegene größere Städte sind das Oberzentrum Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 15 km Entfernung), das Oberzentrum Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Süden (ca. 28 km Entfernung), die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 68 km Entfernung) sowie die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 20.000 Einwohner) im Norden (ca. 32 km Entfernung)

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe des Marktes Werneck (inklusive der Gemeindeteile Eckartshausen, Egenhausen, Ettleben, Eßleben, Mühlhausen, Rundelshausen, Schleerieth, Schnackenwerth, Schraudenbach, Stettbach, Vasbühl u. Zeuzleben) rd. 10.100 Einwohner, wobei rd. 950 Einwohner auf den Ortsteil Schraudenbach entfallen

- <i>Gebietsfläche</i>	Lt. Angabe des Marktes Werneck beträgt die gesamte Gebietsfläche (inklusive der o.g. Ortsteile) ca. 73,57 Quadratkilometer
- <i>Einwohnerdichte</i>	Ca. 123 Einwohner je Quadratkilometer
- <i>Höhenlage ü. NN.</i>	Markt Werneck ca. 220 m ü. NN. (katholische Kirche), Gemeindeteil Zeuzleben rd. 219 m ü. NN im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes ebenfalls ca. 219 m ü. NN. im Mittel
- <i>Bundesland</i>	Freistaat Bayern
- <i>Regierungsbezirk</i>	Unterfranken
- <i>Landeshauptstadt</i>	München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 276 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- <i>Innerörtliche Lage</i>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im alten Ortskern von Zeuzleben, unmittelbar am sog. Marktplatz bzw. zwischen Zehntstraße und Marktplatz, ca. 120 m südlich der örtlichen Hauptstraße (= „Obers Tor“ bzw. Bundesstraße 26), ca. 80 m nordwestlich der katholischen Kirche
- <i>Wohnlage</i>	Durchschnittliche Altort-Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile, mit rel. enger Nachbarschaftsbebauung u. teilw. wenig attraktivem Ausblick, zudem Gemeindeteil mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen Die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Werneck beträgt ca. 2 km
- <i>Geschäftslage</i>	Keine qualifizierte bzw. quantifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. prinzipiell für nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet, Lage jedoch abseitig bzw. kaum einsehbar, d.h. für Gewerbe mit Laufkundschaft ungeeignet
- <i>Anbindung an das überregionale Straßennetz</i>	Der Gemeindeteil Zeuzleben hat einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 26 sowie die Kreisstraße SW 12 Die Bundesstraße 26a befindet sich in ca. 1 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 6 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 1 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 21 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 13 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahnen 7 und 70 (Anschlußstelle Werneck) ist in ca. 5 km Entfernung, die Bundesautobahnen 7 (Kreuz Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 8 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 9 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 3 (Autobahnkreuz Biebelried) ist in ca. 30 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 38 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. 151 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 129 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 178 km Entfernung), sowie in Erfurt (ca. 155 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Der Ortsteil Zeuzleben selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Ein DB Haltepunkt auf der Kursbuchstrecke 810 (Bamberg – Schweinfurt – Waigolshausen – Eßleben – Würzburg) befindet sich beispielsweise im ca. 5 km entfernten Waigolshausen

Die nächstgelegenen Bahnhöfe für den Personenverkehr sind der Haupt- bzw. der Stadtbahnhof im ca. 15 km entfernten Schweinfurt

Der Hauptbahnhof Schweinfurt ist neben dem Bahnhof Schweinfurt Stadt und dem Haltepunkt Schweinfurt Mitte einer von drei betrieblich genutzten Bahnstationen für den Personenverkehr der Stadt, der täglich etwa 7.000 Reisende zählt. Er besteht aus einem kombinierten Durchgangs- und Kopfbahnhof. Im südlichen Bereich der Gleisanlagen befindet sich heute der einzige Güterbahnhof Mainfrankens, mit dem einzigen Containerterminal Unterfrankens

Am Schweinfurter Hauptbahnhof treffen sich jeweils zur vollen Stunde die Züge der drei Hauptstrecken und fahren kurz danach wieder ab. Eingebunden in dieses System sind die drei Regional-Express-Verbindungen (RE) und die Züge der EIB-Linie 4. In Richtung Würzburg und Bamberg entsteht durch Überlagerung von jeweils zwei RE-Linien ein Stundentakt, auf den Strecken nach Bad Kissingen und Meiningen bzw. Erfurt ergibt sich durch stündlich alternierende Fahrten der RE- und EIB-Züge ebenfalls ein stündliches Angebot. Auf der Achse Würzburg–Bamberg wird der RE-Takt durch den zusätzlichen Einsatz von Regionalbahnen ergänzt

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 26 km Entfernung

Der Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

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

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

- Omnibusverbindungen

Der Ortsteil Zeuzleben ist durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) zeitweise an die benachbarten Städte sowie das Umland angebunden

Am Ort besteht die Zusteigemöglichkeit zur Linie 8134 (Schweinfurt – Werneck – Schwebenried/Arnstein und zurück)

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zur vor genannten Linie ist die Haltestelle „Ortsmitte“ in fußläufiger Entfernung

Ab dem ca. 2 km entfernt gelegenen Haupt- bzw. Verwaltungsort Werneck besteht zudem die Zusteigemöglichkeit zu den OVF- Linien 8148 (Werneck – Schweinfurt) sowie 8162 (Bad Neustadt – Bad Kissingen – Würzburg)

Ab der Gemeinde Bergrheinfeld (ca. 9 km Entfernung) besteht zusätzlich die Zusteigemöglichkeit zum Stadtbusverkehr der Stadt Schweinfurt

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Unmittelbar nördlich und südlich (ehem.) landwirtschaftliche Anwesen, unmittelbar östlich Fahrradgeschäft, ehemalige Bäckerei usw., weiter südlich katholische Kirche und Kindergarten usw.

- Benachbarte (störende) Betriebe

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

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Ein Kindergarten unter religiöser (katholischer) Trägerschaft (Kindergarten „Kunterbunt“) ist im Ortsteil Zeuzleben vorhanden (in geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück)

Neben den Regelkindern im Alter von drei bis sechs Jahren, werden im Kindergarten Zeuzleben auch Kleinkinder ab dem ersten Lebensjahr betreut

Weitere Kindergärten (jeweils unter katholischer Trägerschaft) sind in den weiteren Gemeindeteilen sowie im Hauptort Werneck verfügbar

Insgesamt bietet der Markt Werneck damit rd. 465 Betreuungsplätze

Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Wald-, Montessori- u. Waldorfkindergarten) sind im ca. 15 km entfernten Schweinfurt zu finden

- Schulische Einrichtungen

Der Ortsteil Zeuzleben selbst verfügt über kein Schulhaus

Der ca. 2 km entfernt gelegene Haupt- bzw. Verwaltungsort Werneck ist Sitz der Grund- und Mittel- bzw. Verbandschule Werneck (Balthasar-Neumann Verbandschule) im Mittelschulverbund Bergrheinfeld – Werneck – Schwanfeld

Dort werden rd. 1.000 Schüler in den Klassen eins bis vier (Grundschule) bzw. in den Klassen fünf bis neun (Hauptschule) unterrichtet

Mit dem sog. „M-Zug“ bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn, besteht dort auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen (sog. mittlere Reife-Zug an Hauptschulen)

- Weiterführende Schulen

Abgesehen von der Krankenpflegeschule des Bezirkes Unterfranken sowie einer Musikschule (jeweils im Haupt- bzw. Verwaltungsort Werneck) verfügt der Markt Werneck über keine weiterführenden Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler aus Zeuzleben bzw. des Marktes Werneck für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 15 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humboldt sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (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)

Eine staatliche Realschule befindet sich beispielsweise im ca. 9 km entfernten Arnstein

Neben den vor genannten schulischen Einrichtungen verfügt zudem die ca. 26 km entfernte Stadt Würzburg über zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker) usw.

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) ist ebenfalls im ca. 15 km entfernten Schweinfurt, bzw. die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 26 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. 68 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Von einer Metzgerei sowie einem Fahrradgeschäft abgesehen, bestehen im Ortsteil Zeuzleben selbst keine Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe bzw. praktisch aller denkbaren Warengruppen bestehen jedoch im ca. 2 km entfernten Hauptort Werneck bzw. insbesondere im Gewerbegebiet zwischen der Julius-Echter- u. der Würzburger Straße (z.B. Werntal-Center mit Edeka-Aktivmarkt, KiK, Takko-Fashion, Netto-Markendiscount, dm-Drogeriemarkt, Eichetti Candy-Land, Norma, NKD, Sport-König usw.), am Balthasar-Neumann-Platz, sowie im Gewerbegebiet an der A70 (Lidl, Müller, Aldi, Bau-Spezi, Fundgrube, Landhandel, Logo-Getränkemarkt usw.)

Ebenso sind im nahe gelegenen Werneck bzw. auch im nahe gelegenen Gewerbegebiet alle gängigen Dienstleister (Banken, Sparkassen, Tankstellen, verschiedene Handwerksbetrieb usw.) verfügbar

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Abgesehen von zwei einfachen Rasenplätzen und einem Tennis-Parcours am südlichen Ortsrand, bietet der Ortsteil Zeuzleben keine nennenswerten Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Der Markt Werneck bietet seinen Einwohnern jedoch zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung bzw. zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Hallenbad mit Sauna, Kegelbahn, Tennisanlage, Rasenplätze für verschiedenen Ballsportarten, Freibad im ca. 3 km entfernten Schraudenbach, vielfältiges gastronomisches Angebot usw.)

Ebenso durchqueren zahlreiche Wander- bzw. Radwanderwege den Ort bzw. das Marktgebiet

Als Sehenswürdigkeiten des Ortsteils Zeuzleben gelten insbesondere die katholische Kirche St. Bartholomäus von 1753 bis 1754 mit einem Fenster des Passauer Glasmalers Alexander Sutor sowie der Bildstock von 1536 auf dem Dorfplatz, der als ältester Bildstock des Landkreis Schweinfurt gilt

Als Sehenswürdigkeiten des Marktes Werneck gelten die Schlossanlage von Balthasar Neumann die zwischen 1733 u. 1746 für Fürstbischof Carl von Schönborn erbaut wurde, sowie der angegliederte Schlossgarten im englischen Landschaftsstil mit der Schlosskapelle von 1744, die ehemaligen Kirchenburgen in den Ortsteilen Schleierieth und Schnackenwerth sowie das ehemalige Schloss von Vasbühl, das im Jahre 1677 erbaut wurde

- Vereinsleben

Das Vereinsleben im Markt Werneck kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Im Marktgebiet und den Ortsteilen bestehen zahlreiche aktive Vereine u. Interessengemeinschaften unterschiedlichster Art (z.B. kirchlicher, politischer u. kultureller Art)

Das Vereinsregister des Marktes Werneck weist insgesamt 23 aktive Vereine aus

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Der Markt Werneck ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

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

Beliebtes Ausflugsziel der Einwohner der Marktgemeinde Werneck ist auch das Naherholungsgebiet Gramschatzer Wald (z.B. mit der Waldgaststätte „Waldhaus Einsiedel“, dem Kletterwald, dem Walderlebniszentrum usw.)

- Medizinische Versorgung

Im Gemeindeteil Zeuzleben selbst ist kein Mediziner niedergelassen

Fünf Allgemeinmediziner, ein Facharzt für Frauenheilkunde u. Geburtshilfe, ein Hals-Nasen-Ohrenarzt, ein Facharzt für innere Medizin,

für Kinder- u. Jugendmedizin, ein Umweltmediziner, drei Zahnärzte und ein Veterinär sind jedoch im Marktgebiet niedergelassen

Medizinische Produkte und Medikamente können in den beiden Apotheken (im Hauptort Werneck) erworben werden

Ebenso ist im Hauptort Werneck das Krankenhaus des Marktes Werneck (Fachbereiche Chirurgie, Gynäkologie u. Geburtshilfe sowie innere Medizin), die orthopädische Klinik Schloss Werneck sowie das Krankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie u. psychosomatische Medizin vorhanden

Zusätzlich sind im Hauptort die verschiedensten Therapeuten niedergelassen (z.B. Praxis für Ergo- u. Physiotherapie, Optiker, Podologe u.ä.)

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur des Marktes Werneck ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Im Gemeindeteil Zeuzleben ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (katholische Kirche St. Bartholomäus)

Ein Kirche für die evangelische Bevölkerung des Marktes Werneck befindet sich im Hauptort Werneck („Schlosskirche“ die sowohl von der katholischen als auch von der evangelischen Gemeinde genutzt wird)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten, freie evangelische Gemeinde usw.) sind beispielsweise im ca. 15 km entfernten Schweinfurt zu finden

Eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich in der ca. 19 km entfernten Gemeinde Dittelbrunn

Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 32 km entfernten Bad Kissingen verfügbar

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Werneck 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 % (trotz ertragreicher Lößböden) eine nur untergeordnete Rolle

Der Markt Werneck ist vielschichtig wirtschaftlich geprägt (Handwerk, Medizin, Altenpflege, Gastronomie, Einzelhandel usw.), dennoch dominieren lediglich kleinere bis mittlere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen

Größere Arbeitgeber im Markt Werneck sind beispielsweise die Fa. WM-Mayer Anhänger-Karosseriebau, die Fa. Eichetti Confect Spezialitäten, die psychiatrische Institutsambulanz, das Krankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatische Medizin Schloss Werneck, das orthopädische Krankenhaus Schloss Werneck, das Krankenhaus des Marktes Werneck mit dem angegliederten Ärztehaus u.v.m.

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

Ein negativer Pendlersaldo von – 888 bei 4.551 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches bzw. durchaus gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb des Marktgebietes auf (ca. 3.663 zivile Arbeitsplätze im Marktgebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreises Schweinfurt beträgt im Berichtsmonat Dezember 2024 rd. 2,50 % und liegt damit unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 3,80 %

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

330,00 %
330,00 %
350,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Der Markt Werneck fungiert als Unterzentrum (Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Bei Bedarf sollen sie auch für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen wahrnehmen)

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

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

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

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

- Umsatzkennziffer

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

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

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

- Zentralitätskennziffer

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

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

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

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 **68,54**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart

Normale Altort-Erschließungsstraße

- Zufahrtsmöglichkeiten

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

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

- *Straßenausbau*

Die Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes sind rel. einfach jedoch voll ausgebaut

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes sind beiderseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden (im weiteren östlichen und nördlichen Verlauf Ausbau ohne baulich getrennte Gehwege)

Straßenlaternen sind ebenfalls in unregelmäßigen Abständen installiert (jeweils einseitig der Fahrbahn)

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (inklusive der Gehwege) zwischen 6 und 13 Metern

- *Öffentliche Stellflächen*

Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als günstig eingestuft werden

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

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

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden

- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*

- Öffentliches Kanalnetz

- Elektrische Energie

- Wasser

- Telefon

- DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause 250 mit bis zu 250 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- *Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen*

- Öffentliches Kanalnetz

- Elektrische Energie

- Wasser

- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt*

Vieleckig bzw. annähernd Trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)

- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge zur Straße „Marktplatz“ beträgt rd. 21,50 m

- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 23,00 m

- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe (von Osten nach Westen) beträgt rd. 35,50 m

- *Grundstückstopographie*

Annähernd ebenes Gelände

- *Baugrund/Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- *Grundwasserstand* Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt
- Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Wern bzw. der Stängersgraben) sind negative Grundwassereinflüsse zwar nicht zu befürchten, allerdings ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht (Höhenunterschied zur Wern ca. zwei Höhenmeter)
- Die Wertermittlung geht demnach -ohne Anspruch auf Richtigkeit- davon aus, dass der Baugrund ohne Grundwassereinflüsse ist bzw. das Grundwasser in rel. geringer, jedoch unbedenklicher Tiefe ansteht
- Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar
- Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)
- *Altlasten* Das Altlastenkataster des Landratsamtes Schweinfurt wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt
- Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt, ist das Flurstück 36 der Gemarkung Zeuzleben, im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis -Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt
- Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt
- Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten
- Tiefergehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen
- Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von völlig ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- *Kriegs-Altlasten* Keine bekannt. Die Wertermittlung unterstellt auch hier ungestörte Bodenverhältnisse
- *Oberflächenbeschaffenheit* Soweit ersichtlich sind rd. 45 % 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 Sick-erpackung auf eigenem Grund abgeführt wird

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- *Baulasten* Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird
- *Denkmalschutz* Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Schweinfurt bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) betreffen Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht (auch nicht in Teilbereichen)
- *Ensembleschutz* Lt. Angabe des Marktes Werneck befindet sich der Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches, d.h. mit Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Zeuzleben nicht zu rechnen
Auch augenscheinlich besteht in der unmittelbaren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes
- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren* Lt. Angabe des Marktes Werneck ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen
Lt. Angabe sind alle zurückliegenden Maßnahmen bereits veranlagt u. abgerechnet
Zudem ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
- *Beitragssituation* Lt. Aussage des Marktes Werneck kommt für das Bewertungsgrundstück keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung des Marktes Werneck in Betracht
Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Straße „Marktplatz“ als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten
Dies gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeitragssatzung des Marktes Werneck

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

Die genaue Höhe aller bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

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

Inwieweit die Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen mit der Wirklichkeit übereinstimmen, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht überprüft werden

Augenscheinlich handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus (eine Wohneinheit je Geschoss)

Bei den in der Anlage beigefügten Planunterlagen handelt es sich um ein Baugesuch (Wohnhausumbau mit Dachausbau, Abriss des Stalles, Erweiterung des Wohnhauses, Einbau einer Heizung in das bestehende Nebengebäude, Erstellen von Pferdeboxen in der vorhandenen Scheune) von Oktober 2001 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 22.01.2002, Genehmigungsnummer 5.0 – B-907/2001). Dieses Bauvorhaben wurde jedoch nie ausgeführt bzw. lediglich begonnen (soweit erkennbar lediglich Bodenplatte der geplanten Wohnhaus-Erweiterung ausgeführt). Die dahingehende Baugenehmigung ist zwischenzeitlich erloschen (Gültigkeit einer Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO maximal 4 Jahre nach Zustellung des Baubescheides)

Ursprungsbaugesuche konnten weder beim Markt Werneck, noch beim Landratsamt Schweinfurt bzw. dem Staatsarchiv Würzburg beschafft werden. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Gebäude damals legal errichtet wurden bzw. liegen weder dem Markt Werneck noch dem Landratsamt Schweinfurt Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen vor, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Plänen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (Abweichungen zum Baugesuch wurden -soweit möglich- ergänzt)

*- Stand der Bauleit-
planung*

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter Innenbereich)

Demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.....), d.h., hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen (sog. Umgebungsorientierung)

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude
- 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- 3 Sonstige Wohngebäude

- 4 Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 6 Sonstige Gewerbebetriebe
- 7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- 8 Gartenbaubetriebe
- 9 Tankstellen

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

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ)

BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 93,50 m ²
BGF 2) EG	(sh. Anlage)	= 147,58 m ²
BGF 3) EG	(sh. Anlage)	= 94,80 m ²

zusammen = 335,88 m²

Berechnung GRZ: $335,88 \text{ m}^2 : 772 \text{ m}^2 = 0,435$

GRZ tatsächlich: ~ 0,44 (max. zul. 0,60)

- Tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ)

BGF 1) EG	(sh. Anlage)	= 93,50 m ²
BGF 1) OG	(sh. Anlage)	= 93,50 m ²

zusammen = 187,00 m²

Berechnung GFZ: $187 \text{ m}^2 : 772 \text{ m}^2 = 0,242$

GFZ tatsächlich: ~ 0,24 (max. zul. 1,20)

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der GFZ ist das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m nicht über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist bzw. dieses vermutlich vollständig unausgebaut ist

Auch die Nebengebäude (ehem. Scheune u. ehem. Stall) sind nicht zu berücksichtigen, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind mindestens zwei KFZ-Abstellplätze bei vermutlich zwei abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert

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

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

1) Zweifamilienwohnhaus

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

2) ehem. Scheune

Nicht unterkellertes, eingeschossiges (ehem.) Scheunengebäude mit Satteldach (heute eventuell Pferdestall)

3) ehem. Stall

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges (ehem.) Stallgebäude mit Satteldach

- *Grundrissgestaltung*
Erdgeschoss

1) Zweifamilienwohnhaus

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen von 2001: Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad und Speisekammer

Obergeschoss

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen von 2001: Zweizimmerwohnung mit Küche u. Bad

Dachgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich nicht ausgebauter Dachraum

Erdgeschoss

2) ehem. Scheune

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen von 2001: offener Scheunen-/Tennenbereich mit drei Pferdeboxen und eventuell Rüben- bzw. Kartoffelkeller

Erdgeschoss

3) ehem. Stall

Nicht feststellbar, lt. Eingabeplänen von 2001: Heizraum, Sattelkammer sowie Garage

- Geschosshöhen

1) Zweifamilienwohnhaus	Erdgeschoss	: ~ 2,70 m
	Obergeschoss	: ~ 2,70 m
	Dachgeschoss	: ~ 3,68 m*
2) ehem. Scheune	Erdgeschoss	: ~ 4,25 m
	Dachgeschoss	: ~ 6,05 m*
3) ehem. Stall	Erdgeschoss	: ~ 2,60 m
	Obergeschoss	: ~ 2,60 m
	Dachgeschoss	: ~ 3,78 m*

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen (bis Oberkante First)

Anmerkung

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüberliegenden Geschosses (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

- Lichte Raumhöhen

1) Zweifamilienwohnhaus	Erdgeschoss	: ~ 2,50 m
	Obergeschoss	: ~ 2,50 m
	Dachgeschoss	: ~ 2,50 m*
2) ehem. Scheune	Erdgeschoss	: ~ 4,00 m
	Dachgeschoss	: ~ 2,80 m*
3) ehem. Stall	Erdgeschoss	: ~ 2,40 m
	Obergeschoss	: ~ 2,40 m
	Dachgeschoss	: ~ 1,80 m*

*) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen (bis Unterkante Zwischendecke/Kehlbalkendecke

Anmerkung

Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

- Erweiterungsmöglichkeiten

Eventuell Ausbau des Dachgeschosses des Wohnhauses zu Wohnzwecken sowie Erweiterung des Wohnhaus (wie im Baugesuch von 2001 geplant) möglich, ansonsten keine wirtschaftlich sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

- Deckennutzlasten

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

Die Wertermittlung geht davon aus, dass sämtliche Geschossdecken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit (für Wohnzwecke) aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden amtlichen Unterlagen (Eingabpläne aus dem Besitz des Marktes Werneck) durchgeführt

Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (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) ermittelt (Anlagen)

WFL demnach:

1) Zweifamilienwohnhaus

rd. 74 m² (Wohnung Erdgeschoss)

rd. 75 m² (Wohnung Obergeschoss)

- Nutzfläche (NFL)

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

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

NFL demnach:

1) Zweifamilienwohnhaus

2) ehem. Scheune

rd. 126 m² (nur Erdgeschflächen)

3) ehem. Stall

rd. 74 m² (nur Erdgeschossflächen)

- Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

BGF demnach:

1) Zweifamilienwohnhaus

rd. 281 m²

2) ehem. Scheune

rd. 148 m²

3) ehem. Stall

rd. 95 m²

- Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

	<u>BRI demnach:</u>	
1) Zweifamilienwohnhaus	rd. 729 m ³	
2) ehem. Scheune	rd. 1 103 m ³	
3) ehem. Stall	rd. 682 m ³	
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen		
1) Zweifamilienwohnhaus	<u>BGF/BRI</u> : 281 m ² : 729 m ³ = 0,39 (normal)	
	<u>WFL/BRI</u> : 149 m ² : 729 m ³ = 0,20 (normal)	
	<u>WFL/BGF</u> : 149 m ² : 281 m ² = 0,53 (normal)	
2) ehem. Scheune	<u>BGF/BRI</u> : 148 m ² : 1103 m ³ = 0,13 (schlecht)	
	<u>NFL/BRI</u> : 126 m ² : 1103 m ³ = 0,11 (normal)	
	<u>NFL/BGF</u> : 126 m ² : 148 m ² = 0,85 (gut)	
2) ehem. Stall	<u>BGF/BRI</u> : 95 m ² : 682 m ³ = 0,14 (schlecht)	
	<u>NFL/BRI</u> : 74 m ² : 682 m ³ = 0,11 (schlecht)	
	<u>NFL/BGF</u> : 74 m ² : 95 m ² = 0,78 (gut)	

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

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

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz	
1) Zweifamilienwohnhaus	Unbekannt, geschätzt Anfang der 1960er Jahre, Grundsubstanz vermutlich z.T. deutlich älter
2) ehem. Scheune	Unbekannt, geschätzt Ende des 19. Jahrhunderts
3) ehem. Stall	Unbekannt, geschätzt Ende des 19. Jahrhunderts
- Sanierung/Modernisierung	
1) Zweifamilienwohnhaus	Erneuerung der Fenster und Grundputz der Außenwände ca. 2001, ansonsten nicht feststellbar
2) ehem. Scheune	----
3) ehem. Stall	----

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 30.12.2024

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

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht garantiert werden

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Zweifamilienwohnhaus

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte
- Außenwände	Nicht feststellbar, vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich z.T. Beton-Hohlblock-Mauerwerk, eventuell z.T. Gipskarton-Metallständerwände
- Decken Konstruktion	Nicht feststellbar, über Erd- u. Obergeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken, über Dachgeschoss vermutlich Holz-Balkendecke (Kehl-balkendecke)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich Zement-Verbundestrich
Untersichten	Nicht feststellbar
- Dach Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar (vermutlich keine)
Eindeckung	Ton-Falzziegel
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech (gestrichen)
Sonstiges	----
- Treppen	Nicht feststellbar
- Wandbehandlung außen	Zementputzflächen (nur Grundputz)
innen	Nicht feststellbar
- Fenster	Kunststoff-Isolierglasfenster, vermutlich mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen (Baujahr 2001), keine Außen-Fensterbänke
- Sonnenschutz	Kein außenliegender Sonnenschutz
- Türen Eingangstüren	Nicht feststellbar
Innentüren	Nicht feststellbar
- Fußböden	Nicht feststellbar
- Heizung Zentrale	Nicht feststellbar, eventuell Elektro-Nachtspeicheröfen o.ä.

Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, eventuell Elektro-Boiler, Elektro-Kleinspeicher o.ä.
Brennstoffbevorratung	Nicht feststellbar
Heizkörper	Nicht feststellbar
Sekundärheizung	Nicht feststellbar
- Installation	
Frischwasser	Nicht feststellbar
Heizleitungen	Nicht feststellbar
Abwasser	Nicht feststellbar
- Sanitär	
Erdgeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabe-/Bestandsplänen: Bad (1 x Wanne, 1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Waschtisch), Küche (Spülenanschluss)
Obergeschoss	Nicht feststellbar, lt. Eingabe-/Bestandsplänen: Bad (1 x Wanne, 1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Doppelwaschtisch), Küche (Spülenanschluss)
- Elektro	Nicht feststellbar
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best- enfalls DIN 4108 – 1. Änderung von 1974 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechend Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar, jedoch zu vermuten (z.B. Dämmung zum unausgebauten Dachraum) Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienz- klasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteiger- ung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpacht- ung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht er- forderlich) Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforder- lich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrich- en)
- Schallschutz	Von außen keine besonderen Schallschutzmaß- nahmen erkennbar (eventuell Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden) Im Übrigen vermutlich DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechen- d
- Brandschutz	Von außen keine besonderen Brandschutzmaß- nahmen erkennbar Vermutlich DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend Zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder ist keine Aussage möglich

- Besondere Bauteile

Balkon-/Treppenanlage

An Westgiebel (einfache/primitive Holzkonstruktion)

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

2) ehem. Scheune

Vermutlich Bruchstein-Streifenfundamente, Außenwände Bruchstein-Mauerwerk (stellenweise Vollziegel-Mauerwerk), Zwischendecke vermutlich Holz-Balkendecke, Holz-Dachstuhl, Eindeckung Ton- Falzziegel, Rinnen und Fallrohre z.T. verzinktes Stahlblech, z.T. Kunststoff (keine weiteren Aussage möglich)

- Nebengebäude

Kurz-
Baubeschreibung

3) ehem. Stall

Vermutlich Bruchstein-Streifenfundamente, Außenwände z.T. Bruchstein-Mauerwerk, z.T. Vollziegel-Mauerwerk, z.T. Holz-Fachwerk (vermutlich mit Strohlehm-Ausfachung), Holz-Dachstuhl (Satteldach), Eindeckung (soweit erkennbar) Ton- Falzziegel, Rinnen und Fallrohre größtenteils verzinktes Stahlblech, z.T. Kunststoff, einige Holz-Brettertüren in Naturstein-Gewänden, zweiflügeliges Holztor, einige Stallfenster mit Einfachverglasung (keine weitere Aussage möglich)

- Außenanlagen

Bodenbefestigung
Einfriedungen

Größtenteils Mineralbeton-Fläche, z.T. Ziegel-Bruch, Zweiflügeliges Holz-Hoftor (lackiert) und einflügelige Holz-Hoftür (ebenfalls lackiert) zwischen historischen Natursteinstützen bzw. zwischen Hauswand und vor genannter Naturstein-Stütze, ansonsten sichtbare Naturstein-Hofmauer (ansonsten keine Aussage möglich)

Bepflanzung/Grünanlagen

soweit erkennbar, keine

- Belichtung u. Belüftung

Prinzipiell allseitig belichteter Baukörper, allerdings Fensterdurchdringungen in der Nordfassade so nicht zulässig (Grenzbrandwand), zudem großteils Verschattung durch Nebengebäude und Nachbarschaftsbebauung

**- Architektonische
Baugestaltung**

Baukörper ohne architektonische Besonderheiten, in derzeitigem Zustand wenig attraktiv wirkend

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

**- Vorhandene Baumängel
und Bauschäden**

1) Zweifamilienwohnhaus

- Fenster laienhaft eingebaut
- Fehlende Außenfensterbänke (eventuell Wärmedämm-Verbundsystem geplant, Dachüberstände jedoch nicht ausreichend)
- Fehlender Endputz
- Fehlendes Fenster im Dachgeschoss
- Erhebliche Rostschäden und Anstrichmängel an Rinnen und Fallrohren
- Vermutlich fehlende Dämmung zum unausgebauten Dachraum
- Dach vermutlich undicht (teilw. fehlende Firstziegel)
- Starke Anstrichmängel an Holzteilen

2) ehem. Scheune

3) ehem. Stall

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Zweifamilienwohnhaus

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

wie vor

wie vor

2) ehem. Scheune

3) ehem. Stall

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Zweifamilienwohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben, allerdings ist ein derartiger Befall nicht auszuschließen bzw. durchaus wahrscheinlich

wie vor

wie vor

2) ehem. Scheune

3) ehem. Stall

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Zweifamilienwohnhaus

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

wie vor

wie vor

2) ehem. Scheune

3) ehem. Stall

- Bauunterhalt

1) Zweifamilienwohnhaus

Soweit von außen erkennbar- bzw. beurteilbar, begonnener, jedoch nicht fertiggestellter Umbau (erkennbare Umbaumaßnahmen zudem laienhaft ausgeführt), Ausstattung und Haustechnik vermutlich lediglich einfach

Soweit erkennbar, weitestgehend altersgemäßer Normalzustand, seit dem Ursprungsbaupjahr vermutlich jedoch keine durchgreifenden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt

wie vor

2) ehem. Scheune

3) ehem. Stall

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vermutlich nicht unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges (ehem.) Scheunengebäude mit Satteldach sowie um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges (ehem.) Stallgebäude mit Satteldach, im alten Ortskern des Wernecker Gemeindeteils Zeuzleben (unmittelbar am sog. Marktplatz)

Ca. 2001 bestanden umfängliche Planungen zum Umbau und zur Erweiterung des Wohnhauses und der Nebengebäude. Eine Umsetzung dieses Vorhabens erfolgte jedoch (von Erstellung der Beton-Bodenplatte für die Wohnhaus-Erweiterung abgesehen) nicht. Grundsätzlich ist dieser Umbau bzw. diese Erweiterung vorstellbar, die mit Bescheid vom 22.01.202 unter der Genehmigungsnummer 5.0 –B-907/2001 erteilte Baugenehmigung ist zwischenseitlich jedoch erloschen (Gültigkeit einer Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO maximal 4 Jahre nach Zustellung des Baubescheides)

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand sowie Ausstattungsstandard usw. nicht möglich, insgesamt jedoch nur bedingt ungepflegt wirkendes Anwesen mit vermutlich lediglich einfacher Ausstattung u. Haustechnik

Gemeindeteil mit lediglich einfachen infrastrukturellen Einrichtungen, jedoch auch Nähe zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Werneck, sowie guter Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen 7 und 70

Gesamtes Anwesen vermutlich von der Antragsgegnerin und dem Antragsgegner selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse sind nicht bekannt bzw. bestehen vermutlich nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich vermutlich um ein Zweifamilienwohnhaus mit einem ehemaligen Scheunen- und einem ehemaligen Stallgebäude

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 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 zurückzugreifen

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Zeuzleben bzw. für die Bodenrichtwertnummer 19313001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 65.- €/m² für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 772 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- u. Zweifamilienhausgrundstücken)

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,0000, bei einer Grundstücksgröße von 772 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 0,9872 (interpoliert)

Umrechnungskoeffizient bei 772 m² demnach: (0,9872 : 1,0000) = 0,9872

Bodenwert bei 772 m² demnach: 65.- € x 0,9872 = 64,17 €/m²/rd. 64,00 €/m²

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Zeuzleben, Bodenrichtwertnummer 19313001) mit 64.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert (Fl. Nr. 36) zum 30.12.2024 demnach :

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst)	:	64,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch (m ²)	:	772,00 m ²
=		=
Bodenwert (ebf.)	:	49 408,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 36 (zum 30.12.2024):	49 408.- (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 (m ²)	sh. Seite
36	1) Wohnhaus	281 m ²	24 u. 49
	2) ehem. Scheune	148 m ²	24 u. 49
	3) ehem. Stall	95 m ²	24 u. 50

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m ²
36	1) Wohnhaus	1.32	mittel gehoben -----	555.-
	2) ehem. Scheune	33.4.2		220.-
	3) ehem. Stall	28.1-29 (Anhang)*		230.-

*) angenähert

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen

Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

Fl. Nr.	Gebäude	Baunebenkosten nach NHK 2000	gewählte Baunebenkosten
36	1) Wohnhaus	16 %	16 %
	2) ehem. Scheune	10 - 12 %	10 %
	3) ehem. Stall	10 - 12 %	10 %

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

Korrekturfaktor Bundesland (Bayern)	1,05 – 1,10	gewählt	1,05
Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 10.100)	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage (normal/gut)	0,90 – 1,00	gewählt	1,00
Gesamtkorrekturfaktor			0,97

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag (Dezember 2024) 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 August 2024) ist dort mit 214,00 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 114,00 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $214,00 : 100 = 2,14$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:	2,14
--	-------------

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 WertR 06, 10. Auflage 2010, Seiten 34 - 36, Abb. 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- | | | |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1) Zweifamilienwohnhaus | : 60 Jahre bis 100 Jahre | (gewählt 80 Jahre) |
| 2) ehem. Scheune | : 40 Jahre bis 60 Jahre | (gewählt 60 Jahre) |
| 3) ehem. Stall | : 40 Jahre bis 60 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) Zweifamilienwohnhaus | : 80 Jahre – 64 Jahre* | = RND: 16 Jahre |
| 2) ehem. Scheune | : 60 Jahre – 124 Jahre** | = RND: - 64 Jahre |
| 3) ehem. Stall | : 60 Jahre – 124 Jahre** | = RND: - 64 Jahre |

*) Ursprungsbaupjahr fiktiv mit 1960 angenommen

**) Ursprungsbaupjahr fiktiv mit 1900 angenommen

Rein mathematisch ergibt sich im Falle des ehem. Scheunen- u. Stallgebäudes jeweils eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von negativen 64 Jahren

Dies erscheint selbsterklärend als vollkommen ungeeignet, da die Gebäude noch nutzbar sind. Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Eischätzung 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 des nicht gänzlich ungepflegten Objektzustandes und der massiven Bauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **16 Jahren** (wie Wohnhaus) sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus	16 Jahre (bei GND 80 Jahre)
Gewählte wirtschaftliche RND: 2) ehem. Scheune	16 Jahre (bei GND 60 Jahre)
Gewählte wirtschaftliche RND: 3) ehem. Stall	16 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 Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV). Die beiden bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzensgeschosses). 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
36	1) Wohnhaus	~ 64	-----	80	-----	80,00 %
	2) ehem. Scheune	~ 124	44	-----	60	73,33 %
	3) ehem. Stall	~ 124	44	-----	60	73,33 %

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

Die vorhandenen Mängel- u. Schäden sind durch die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt (insbesondere in der gewählten wirtschaftlichen Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer, dem rel. hohen Abschreibungsdivisor usw.)

Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau innen (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung) halte ich im Falle des Wohnhauses einen pauschalen Abschlag von 25.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Baumängel u. Bauschäden: 1) Zweifamilienwohnhaus	25 000.- €
---	-------------------

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Weist das Bewertungsobjekt besonders zu 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 innerhalb der Bereiche „C“ nach DIN 277/2005 liegen (z.B. auskragende Balkone u.ä.)

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>
36	- Balkon/Treppenanlage	250.-
Zeitwert zusammen		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 scheitert jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Zweifamilienwohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)	m ²	281 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)	€	555.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	155 955.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	151 276.-
+			
Baunebenkosten (16 % aus 151 276.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33)	€	24 204.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	175 480.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)		2,14
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	375 527.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)	€	25 000.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	350 527.-
-			
Wertminderung wegen Alters (80,00 % aus 350 527.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)	€	280 422.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	70 105.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 70 105.- : 729 m³ = 96.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) ehem. Scheune

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)	m ²	148 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)	€	220.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	32 560.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	31 583.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 31 583.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33)	€	3 158.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	34 741.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)		2,14
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	74 346.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	74 346.-
-			
Wertminderung wegen Alters (73,33 % aus 74 346.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)	€	54 518.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	19 828.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 19 828.- : 1 103 m³ = 18.-

7.4.3 Sachwertberechnung: 3) ehem. Stall

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33)	m ²	95 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33)	€	230.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	21 850.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34)		0,97
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	21 195.-
+			
Baunebenkosten (10 % aus 21 195.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 33)	€	2 120.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	23 315.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34)		2,14
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	49 894.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	49 894.-
-			
Wertminderung wegen Alters (73,33 % aus 49 894.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35)	€	36 587.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	13 307.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 13 307.- : 682 m³ = 20.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	500.-	} entspricht rd. 3,63 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 000.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen (inkl. Bodenpl.)	€	2 000.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	-----	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	250.-	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen			
		↓	
		→	€ 3 750.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag) € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11 € 250.-

Wert der sonstigen Anlagen

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Seite 33 Pkt. 7.2.4) € 49 408.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) 2-Familienwohnhaus (sh. Seite 38, Pkt. 7.4.1) € 70 105.-

- 2) ehem. Scheune (sh. Seite 39, Pkt. 7.4.2) € 19 828.-

- 3) ehem. Stall (sh. Seite 40, Pkt. 7.4.3) € 13 307.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 39) € 3 750.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 250.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen € 107 240.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag € 156 648.-

Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag € 157 000.-

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Seite 33 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 36 (zum 30.12.2024)

49 408.- € (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 (Wohnhaus) bzw. die Berechnung der Nutzfläche in Anlehnung an DIN 277/2005

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Das gesamte Anwesen ist vermutlich von der Antragsgegnerin und dem Antragsgegner selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse sind bekannt bzw. bestehen solche vermutlich nicht (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

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 der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 1956 und 1966, bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmetern Wohnfläche u. mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung (Elektro-/Nachtspeicherheizung ist wegen ähnlichem Bedienkomforts als solche zu werten) von 5,30 bis 5,80 €/m² gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen. Da im vorliegenden Bewertungsfalle jedoch die typischen Vorzüge eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses entfallen (z.B. nutzbare Kellerflächen, umfänglich Gartenflächen usw.) wird auf diese Erhöhung verzichtet

Ich halte eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 5,30 €/m² (u.a. wegen der eher ländlich geprägten bzw. eher uninteressanten Wohnlage)

Für die Lagerflächen in den Nebengebäude (ehem. Scheune u. ehem. Stall) sind rd. 1.- € je Quadratmeter Nutzfläche ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m ² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Erdgeschoss	74 m ²	5,30	392,20	4 706,40
Wohnung Obergeschoss	75 m ²	5,30	397,50	4 770,00
ehem. Scheune	126 m ²	1,00	126,00	1 512,00
ehem. Stall	74 m ²	1,00	74,00	888,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			989,70	11 876,40 11 876,00

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 Bezugsfertigkeit 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 **6,92 %** (kalkulatorischer Ansatz ehem. Scheune u. ehem. Stall = 3 x KFZ-Abstellplatz)

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 Bezugsfertigkeit von 19 % 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 nicht 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 22,15 % (kalkulatorischer Ansatz ehem. Scheune u. ehem. Stall = 3 x KFZ-Abstellplatz)

Gewählte Instandhaltungskosten:	21 % des Rohertrages
--	-----------------------------

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1642 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

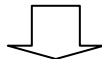
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 238.- € jährlich angespart

Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 - 6 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von 3 - 6 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 % + 21 % + 3 %) = 29 %
----------------------------	------------------------------------

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt, marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

Ich halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	3,50 %
---	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 36 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND demnach:	16 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 16 J. RND u. 3,50 % LZ:	12,09
--	--------------

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 36 Pkt. 7.3.9

Baumängel u. Bauschäden demnach:	25 000.- €
---	-------------------

7.6 Ertragswertberechnung: 1) Zweifamilienhaus + 2) ehem. Scheune + 3) ehem. Stall

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 42)	€		11 876.-
-				
Bewirtschaftungskosten (29 % aus 11 876.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 44)	€	-	3 444.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 44)	€	=	8 432.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (3,50 % aus 49 408.-)	sh. Pkt. 7.5.9 (Seite 45)	€	-	1 729.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 45)	€	=	6 703.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 45)		x	12,09
=				
Gebäudeertragswert		€	=	81 039.-
-				
Mängel u. Schäden	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 45)	€	-	25 000.-
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 33)	€	+	49 408.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	105 447.-
=				
Ertragswert gerundet		€		105 000.-

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(105 000.- : 149 m²) : 705.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von:
(105 000.- : 11 876.-) : 8,84

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. 36 (sh. Seite 40)	: 157 000.- €
Rechnerischer Ertragswert	Fl. Nr. 36 (sh. Seite 46)	: 105 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 41 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 31 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 weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (30.12.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Zeuzleben, Fl. Nr. 36

157.000.- €*

in Worten: einhundertsebenundfünfzigtausend 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, 09.01.2025

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

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus (Wohnung EG)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Flur	6,00	x	1,10				6,60
Bad/WC	2,635	x	2,90				7,64
Speisekammer	1,47	x	2,635				3,87
Schlafzimmer	1,52	x	2,635				4,01
	+ 4,135	x	3,85				15,92
Esszimmer	6,20	x	3,81				23,62
Küche	3,93	x	3,81				14,97
Grundflächensumme bei Fertigmaß							76,63
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							76,63
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,30
Anrechenbare Wohnfläche							74,33
Wohnfläche g e r u n d e t							74,00

Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus (Wohnung OG)

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
	m	x	m	m	x	m	
Flur	6,00	x	1,10				6,60
Bad/WC	4,25	x	2,635				11,20
Schlafzimmer	1,785	x	2,635				4,70
	+ 4,10	x	3,85				15,79
Esszimmer	6,20	x	3,81				23,62
Küche	3,93	x	3,81				14,97
Grundflächensumme bei Fertigmaß							76,88
Grundflächensumme bei Rohbaumaß							76,88
(abzüglich 3 v. Hundert für Putz)							2,31
Anrechenbare Wohnfläche							74,57
Wohnfläche g e r u n d e t							75,00

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

Gebäude: 2) ehem. Scheune (Erdgeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Scheune	8,50	x	14,80		125,80		
Summe					125,80		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				125,80 m²/rd. 126,00 m²			

Gebäude: 3) ehem. Stall (Erdgeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m ²	TF m ²
				HNF m ²	NNF m ²		
Raum 1	4,00	x	5,10		20,40		
Raum 2	6,47	x	5,10		33,00		
Garage	3,95	x	5,10		20,15		
Summe					73,55		
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				73,55 m²/rd. 74,00 m²			

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

Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	11,00	x	8,50		93,50			
Obergeschoss	11,00	x	8,50			93,50		
Dachgeschoss	11,00	x	8,50					93,50
Summe					93,50	93,50		93,50
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				280,50 m²/rd. 281,00 m²				

Gebäude: 2) ehem. Scheune								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	15,70	x	9,40		147,58			
Summe					147,58			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				147,58 m²/rd. 148,00 m²				

Gebäude: 3) ehem. Stall								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Erdgeschoss	15,80	x	6,00		94,80			
Summe					94,80			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				94,80 m²/rd. 95,00 m²				

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

Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	93,50	x	3,01	281,44
Obergeschoss	93,50	x	2,70	252,45
Dachgeschoss	93,50	x	0,50	46,75
	+	x	3,18 x ½	148,67
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				729,31
Brutto-Rauminhalt gerundet				729,00

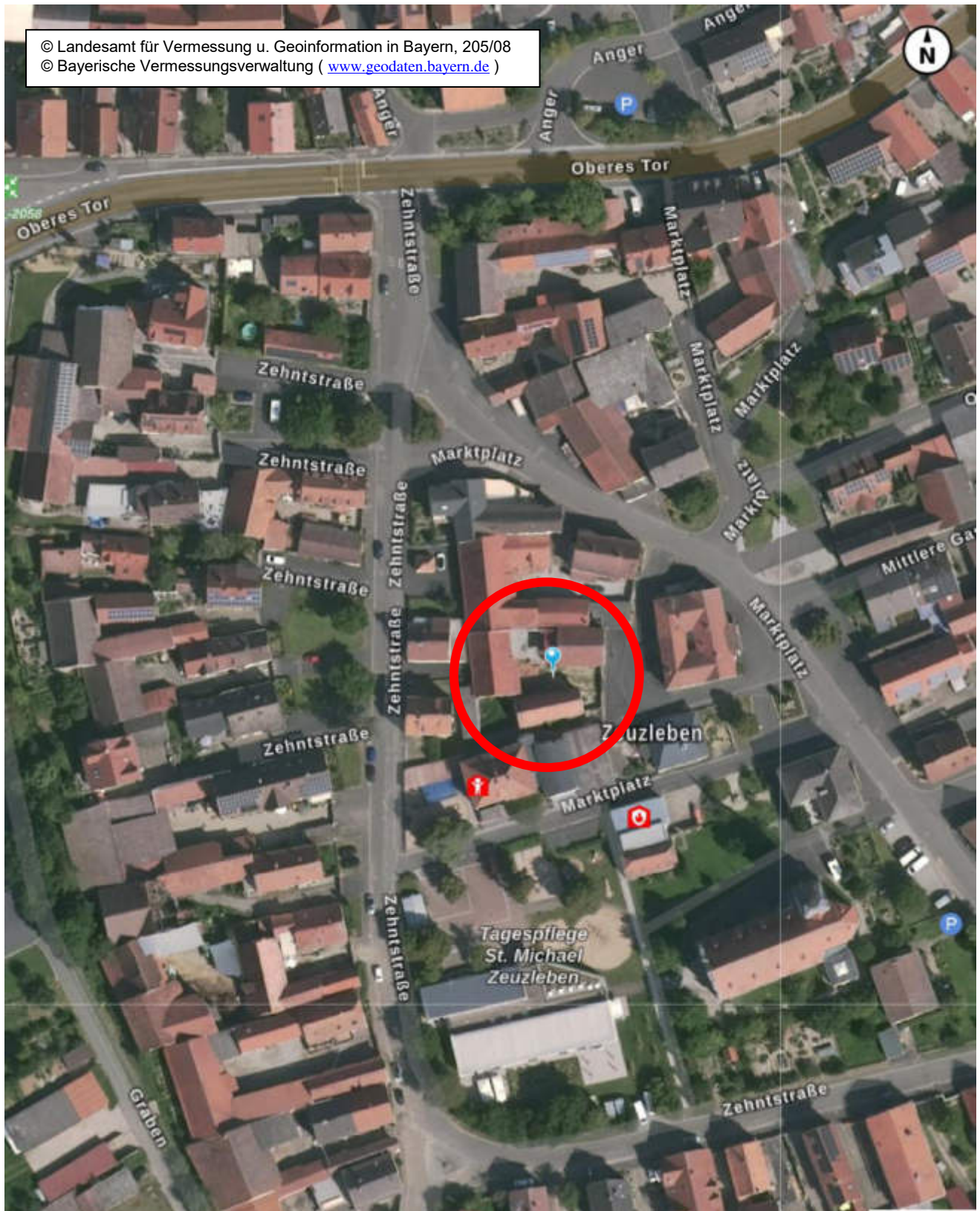
Gebäude: 2) ehem. Scheune				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	147,58	x	4,45	656,73
Dachgeschoss	147,58	x	6,05 x ½	446,43
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				1 103,16
Brutto-Rauminhalt gerundet				1 103,00

Gebäude: 3) ehem. Stall				
Gebäudeteil	Fläche über BGF m ²	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	94,80	x	2,70	255,96
Obergeschoss	94,80	x	2,60	246,48
Dachgeschoss	94,80	x	3,78 x ½	179,17
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)				681,61
Brutto-Rauminhalt gerundet				682,00

9.5 Straßenkarte



9.6 Luftbild



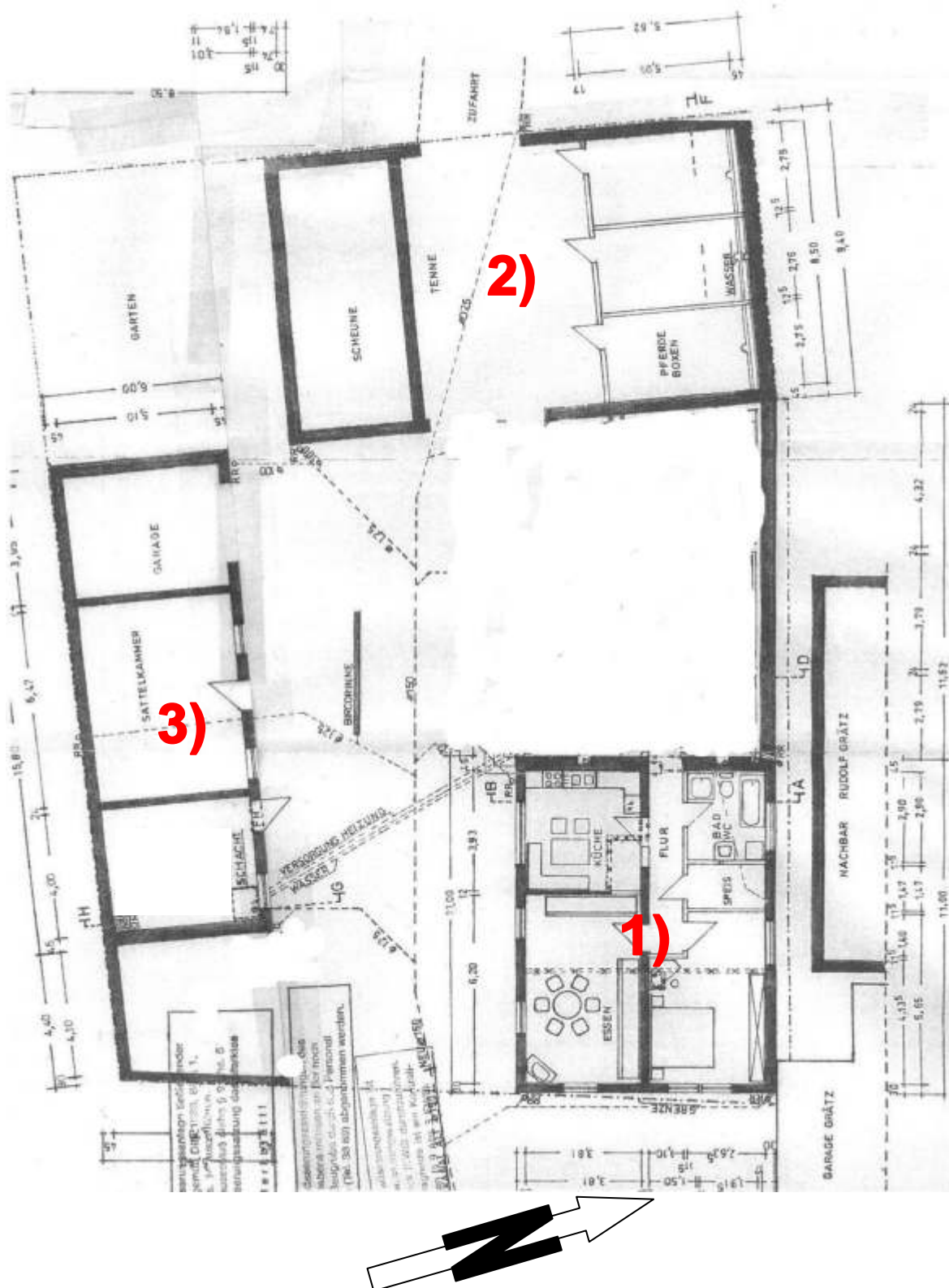
9.7 Ortsplan



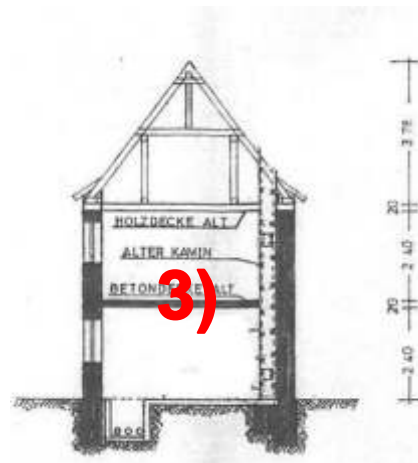
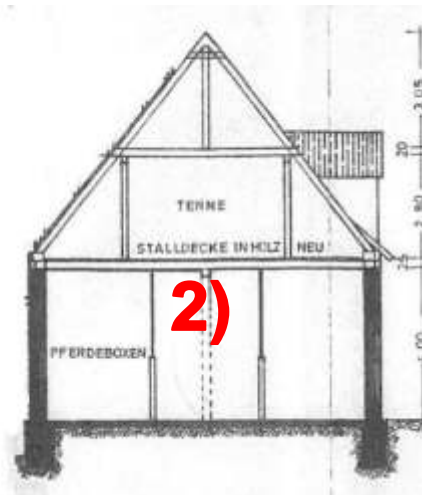
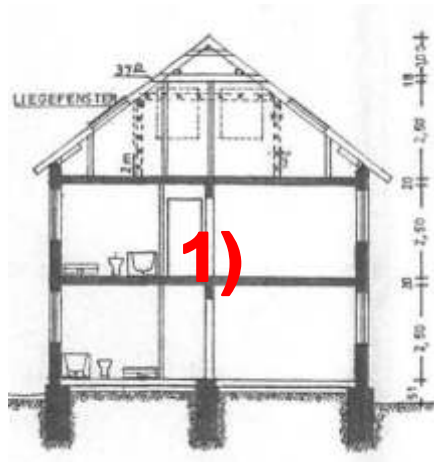
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



9.9 Eingabepläne M 1 : 200: (Grundriss Erdgeschoss)



(Querschnitte)



9.10 Lichtbilder (vom 30.12.2024)





1) Zweifamilienhaus: Nordseite, Giebel Ostseite (von O)



2) ehem. Scheune: Ostseite (von O)





Blick in „Marktplatz: von Süden nach Norden



Blick in „Marktplatz“: von Westen nach Osten

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