

Üchtelhausen/Zell, 09.12.2023

# Gutachten S 17/2023

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**Aktenzeichen** 801 K 22/23

<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>07.12.2023 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
--------------------------	--

**Stadt/Gemeinde** 97469 Gochsheim

**Ortsteil/Straße** Nähe Uhlandstraße

**Flurstück** 9306/6

**Gebäude/Bebauung** Unbebaut ( befestigter Wohnweg )

**Bewertungsgegenstand** 1/5 Miteigentumsanteil an Flurstück 9306/6



**Umfang des Gutachtens: 30 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>					
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4			
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>					
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4			
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5			
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5			
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	5 – 6			
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	6 – 8			
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	8			
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	8 – 10			
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	10 – 12			
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	12 – 13			
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	13			
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	13 – 15			
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	15 – 16			
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>					
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	16			
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	16			
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	16 – 17			
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>					
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	17			
<b>5.0 Baubeschreibung</b>					
5.1 Bauweise	Seite(n)	18			
5.2 Baujahre	Seite(n)	18			
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	18			
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	18			
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>					
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	18 – 19			
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	19			
<b>7.0 Wertermittlung</b>					
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	19			
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	19			
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichsverfahrens	Seite(n)	19			
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	19 – 20			
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	20			
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	20			
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	20			
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	20			
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	20 – 21			
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	21			
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	21 – 22			
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	22			
<b>8.0 Verkehrswert</b>					
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	22			
8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	22			
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	22			
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	22			
8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n)	23			
<b>9.0 Anlagen</b>					
9.1 Straßenkarte	Seite(n)	24			
9.2 Luftbild	Seite(n)	25			
9.3 Ortsplan	Seite(n)	26			
9.4 Lageplan ( M 1 : 1000 )	Seite(n)	27			
9.5 Lichtbilder: 4 Stück ( vom 07.12.2023 )	Seite(n)	28 – 29			
9.6 Literaturverzeichnis	Seite(n)	30			

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 9306/6: Nähe Uhlandstraße
<b>Gemarkung</b>	97469 Gochsheim
<b>Bewertungsgegenstand</b>	unbebaut ( Wohnweg )
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	<b>Sh. Seite 23</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>Des 1/5 Miteigentumsanteils:        6.000.- €</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Keine ( Eigennutz durch Grundstücksmiteigentümerin )
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	-----
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	-----
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	-----
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	-----

## Ansprechpartner

Gemeinde Gochsheim	Herr Scholl	Tel: 09721 6444738
Landratsamt SW ( Zentrale )		Tel: 09721 550
Landratsamt HAS ( Gutachterausschuss )	Herr Schäfer	Tel: 0952127311
Landratsamt SW ( Altlastenkataster )	Herr Hacker	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt ( Zentrale )		Tel: 09721 5420
Amtsgericht Schweinfurt ( Grundbuchamt )		Tel: 09721 542568

## Hilfreiche Links

[www.gochsheim.de](http://www.gochsheim.de)  
[www.meinestadt.de/gochsheim](http://www.meinestadt.de/gochsheim)  
[www.landkreis-schweinfurt.de](http://www.landkreis-schweinfurt.de)  
[www.lrasw.de](http://www.lrasw.de)  
[www.schweinfurt-land.com](http://www.schweinfurt-land.com)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |   |  |
|---|--|
| - Auftraggeber  | Amtsgericht Schweinfurt<br>-Abteilung für Immobilienvollstreckung-<br>Rüfferstraße 1<br>97421 Schweinfurt  |
| - Auftragserteilung                                     | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt ( Abteilung für Immobilienvollstreckung ), mit Schreiben vom 22.11.2023 unter dem Geschäftszeichen 801 K 22/23 erteilt   |
| - Auftragsinhalt  | Zu bewerten ist der nachfolgend beschriebene 1/5-Miteigentumsanteil an Flurstück 9306/6 (unbebauter Wohnweg), Nähe Uhlandstraße, der Gemarkung 97469 Gochsheim   |
| - Zweck des Gutachtens                                  | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden   |
| - Wertermittlungsstichtag                               | <b>07.12.2023 ( Datum der Ortsbegehung )</b>   |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                       | Das Bewertungsobjekt wurde am Donnerstag, 07.12.2023 durch den Unterzeichner ab 11.00 Uhr besichtigt<br><br>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 11.15 Uhr   |
| - Zur Wertermittlung verwendete ( amtliche ) Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen ) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original bzw. Kopie übergeben<br><br>Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Schweinfurt ) im Maßstab 1 : 1000 vom 24.11.2023</li><li>- Grundbuchauszug ( Gochsheim, Blattstelle 7.266 ) amtlicher Ausdruck vom 10.11.2023 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Urkunde aus der Grundakte (Nachtrag) des Notariats Dr. Manfred Bengel, Schweinfurt, vom 08.11.1979, URNr. 2659-B-79 ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt</li><li>- Urkunde aus der Grundakte (Nachtrag-Auflassung) des Notariats Dr. Hans Friedel Ott, Schweinfurt, vom 06.05.2008, URNr. 782 T/2008 ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt</li><li>- Urkunde aus der Grundakte (Nachtrag-Auflassung) des Notariats Dr. Hans Dieter Kutter, Schweinfurt, vom 13.05.2008, URNr. 789 T/2008 ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt</li></ul> |

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
  - Bebauungsplan Gochsheim Nord vom 22.11.1965 aus dem Besitz der Gemeinde Gochsheim
  - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamt Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge ( Stand 01.01.2022 )
  - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge
  - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
  - Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
  - Landratsamt Schweinfurt ( Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw. )
  - Vermessungsamt Schweinfurt
  - Gemeinde Gochsheim ( Bebauungsplan, Bauakte, Kasse usw. )

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97469 Gochsheim
- *Gemeindeteil/Straße* Nähe Uhlandstraße

### **2.2 Grundbuchdaten**

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

- *Amtsgerichtsbezirk* Schweinfurt
- *Grundbuchamt* Schweinfurt
- *Grundbuch von* Gochsheim
- *Blattstelle* 7 266

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

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 1
- *Gemarkung* Gochsheim
- *Flurstücks- Nr.* Fl. Nr. 9306/6
- *Wirtschaftsart u. Lage* Nähe Uhlandstraße, Verkehrsfläche
- *Grundstücksgröße* 118 m<sup>2</sup>
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte* Keine feststellbar

### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1.7                    |
| - Eigentümer              | sh. Grundbuch!         |
| - Eigentumsverhältnisse   | 1/5 Miteigentumsanteil |

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

- |   |  |
|---|--|
| - Lfd. Nr. der Eintragung                       | 1 u. 3   |
| - Lasten u. Beschränkungen<br>1) Fl. Nr. 9306/4 | 1 Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:<br>a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft<br>b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB<br>a) u. b) im Gleichrang untereinander<br>gemäß Bewilligung vom 08.11.1979 URNr. 2659 B/79, Notar Dr. Bengel, Schweinfurt samt Nachträgen vom 06.05.2008, URNr. 782 T/2008, Notar Dr. Ott, Schweinfurt und vom 13.05.2008, URNr. 789 K/2008, Notar Dr. Kutter, Schweinfurt; eingetragen am 25.08.2008 und hierher übertragen am 25.09.2015 |
| am Anteil Abt I/1.7                             | 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( AG Schweinfurt - Abteilung für Immobiliervollstreckung, AZ: 801 K 52/20 ); eingetragen am 10.11.2023  |

### 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<br><br>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<br><br>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 | Gochsheim ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und liegt circa fünf Kilometer südöstlich von Schweinfurt<br><br>Das Gemeindegebiet liegt wenige Kilometer südlich des Mains, im Osten des Schweinfurter Beckens, und erstreckt sich im Nordosten mehr als einen Kilometer über die BAB 70 hinaus und grenzt im Osten an den Main, wo es einen kleinen Anteil an der Schonunger Bucht besitzt |
|-------------------|---|

Im Südwesten grenzt es an die Auen des Unkenbachs und im Westen an den Schwebheimer Wald, an dem es mit dem Naturschutzgebiet Spitalholz bei Gochsheim ebenfalls einen kleineren Anteil besitzt

Neben der bereits erwähnten Industriestadt Schweinfurt mit rd. 54.000 Einwohnern, sind weitere größere Städte auch die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg ( ca. 70.000 Einwohner ) im Osten ( ca. 58 km Entfernung ) u. die Universitätsstadt Würzburg ( ca. 128.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 35 km Entfernung )

- *Ortsteile* Es existieren nur die Gemarkungen Gochsheim u. Weyer
- *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim rd. 6.400 Einwohner ( inklusive des Gemeindeteils Weyer ) mit leicht steigender Tendenz ( Stand 31.12.2022 )
- *Gebietsfläche* Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim beträgt die gesamte Gebietsfläche ca. 20,67 km<sup>2</sup>
- *Einwohnerdichte* Ca. 310 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.* Gemeinde Gochsheim ca. 237 m ü. NN im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstücks rd. 227 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.512.000 Einwohner, ca. 280 km Entfernung )

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

- *Innerörtliche Lage* Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Neubaugebiet „Nord“ von Gochsheim, mit Nähe zum nordwestlichen Ortsrand, nördlich der Uhlandstraße bzw. zwischen Uhlandstraße, Mozartstraße und Am Setzen
- *Wohnlage* Insgesamt nicht unangenehme Wohnlage innerhalb von beliebtem Wohn-Vorort von Schweinfurt bzw. innerhalb von nicht mehr ganz jungem, leicht städtisch wirkendem Wohngebiet  
Ort mit überdurchschnittlicher Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte Geschäftslage bzw. Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet, d.h. für störendes Gewerbe o.ä. nicht geeignet

*- Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Die Gemeinde Gochsheim hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2272, 2277 u. die Kreisstraße SW 3

Die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich ebenfalls in ca. 4 km Entfernung, sowie die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 5 km Entfernung

Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Gochsheim) ist in ca. 2 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 ( Autobahndreieck Werntal ) ist in ca. 11 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 ( Anschlußstelle Wiesentheid ) ist in ca. 27 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Schweinfurt/ Werneck) ist in ca. 17 km Entfernung zu erreichen

*- Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 20 km entfernten Haßfurt. Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 145 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 99 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 193 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 149 km Entfernung ) zu finden

*- Bahnhöfe*

Die Gemeinde Gochsheim verfügt heute über keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, bzw. bedient die durch Gochsheim führende Bahntrasse lediglich zeitweise den Güterverkehr )

Nächstgelegene Bahnhöfe für den Personen- und Güterverkehr sind demnach der Haupt- bzw. der Stadtbahnhof im ca. 5 km entfernten Schweinfurt

Eine weitere Zusteigemöglichkeit bietet seit 2006 der DB-Haltepunkt „Schweinfurt Mitte“ in ebenfalls ca. 5 km Entfernung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 35 km Entfernung

*- Omnibusverbindungen*

Der Ort Gochsheim liegt innerhalb des Stadtbusbereiches der Stadt Schweinfurt. Eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch ( in rel. kurzen Zeitabständen ) gewährleistet

Die nächstgelegenen Zusteigemöglichkeiten auf der Stadtbuslinie 82 sind die Haltestellen „Frankenstraße“ bzw. „Schweinfurter Straße“ in jeweils fußläufiger Entfernung

Zudem stehen am Ort mehrere Zusteigemöglichkeiten zu den OVF-Linien 8.137 ( Schweinfurt – Schwebheim – Volkach ), 8.160 ( Schweinfurt – Gerolzhofen Oberschwarzach ) u. 9.306 ( Schweinfurt – Donnersdorf – Gerolzhofen ) zur Verfügung

Diese gewährleisten eine umfangreiche Erreichbarkeit der Orte des Landkreises u. der benachbarten Landkreise, die nicht über das Liniennetz des Stadtbusverkehrs abgedeckt sind

### 2.3.3 Standort ( Umfeld )

- *Umgebungsbebauung*

Überwiegend Einfamilienwohnhäuser ( Reihenhäuser, freistehende Gebäude ) kleinere Mehrfamilienwohnhäuser, weiter nördlich ehemaliger Selbstbedienungsmarkt mit Videothek ( heute wohl anderweitig gewerblich genutzt )

- *Benachbarte ( störende ) Betriebe*

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

- *Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermines keine wesentlich störenden Emission wahrnehmbar ( insgesamt ruhiges Wohngebiet ohne größeren Durchgangsverkehr o.ä. )

### 2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Am Ort ist ein katholischer (St. Matthias), ein evangelischer (St. Michael) sowie ein Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt vorhanden

Neben den Regelkindern im Alter von drei bis sechs Jahren, werden in den Gochsheimer Kindergärten auch Klein- sowie Schulkinder bis zur vierten Grundschulklasse betreut

- *Schulische Einrichtungen*

Die Gemeinde Gochsheim verfügt über eine eigene Grund-, Haupt- und Mittelschule ( Volks- bzw. Mittelschule Gochsheim )

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

- *Weiterführende Schulen*

Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler aus Gochsheim für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 5 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 ) sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ( Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen )

Die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten ( katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaften ) ist zudem im ca. 35 km entfernten Würzburg zu finden

*- Einkaufsmöglichkeiten*

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe stehen am Ort zur Verfügung ( u.a. auch in geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück )

Neben Selbstbedienungsmärkten, mehreren Discountern, Metzgern, Bäckern, Drogeriemarkt, Getränkemärkte, Bekleidungsgeschäfte, Blumenladen, Elektro-Fachhandel usw., sind hier auch die verschiedensten bzw. gängigsten Dienstleister ( Frisöre, Handwerksbetriebe, Banken, Sparkassen, Fahrschule, Tankstelle usw. ) vorhanden

*- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Gemeinde Gochsheim bietet ihren Einwohnern neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Betätigung ( Fußballplatz, Tennisplatz usw. ), auch die verschiedensten Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung ( z.B. durch das Hallenbad, den Zeltplatz mit Grillstellen usw. )

Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Gochsheim gelten insbesondere das Apostelhaus ( Renaissancebau von 1612 ), die historischen Kirchgaden, das Reichsdorfmuseum u.v.m.

Zusätzlich bietet sich den Einwohner von Gochsheim ein vielfältiges -internationales- gastronomisches Angebot ( Griechen, Italiener, Asiate usw. )

*- Vereinsleben*

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

Das Vereinsregister weist insgesamt 45 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften aus ( z.B. kirchlicher u. kultureller Art )

*- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

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

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

Weiter ist das Natur- u. Vogelschutzgebiet „Am alten Main“ u. „Im Kies“ im Gemeindegebiet von Berggrnefeld, sowie das Naturschutzgebiet „Elmuß“ auf dem Gemeindegebiet des nahe gelegenen Röhlein beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Gochsheim

#### *- Medizinische Versorgung*

Die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung von Gochsheim ist durch drei Allgemeinmediziner, einen Facharzt für Innere Medizin, zwei Zahnärzte u. einen Physiotherapeuten gewährleistet

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

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

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

Ein Zentrum für Orthopädie u. Psychiatrie befindet sich im ca. 17 km entfernten Werneck

#### *- Kirchen*

Die Bevölkerungsstruktur von Gochsheim war früher überwiegend evangelisch geprägt. Insbesondere durch die Ausweisung von Neubaugebieten u. dem damit verbunden Zuzug, ist der Anteil von Katholiken u. Protestanten heute annähernd gleich

Am Ort ist sowohl eine katholische Kirche ( St. Matthias ) als auch eine evangelische Kirche ( St. Michael ) vorhanden

Ein weiteres katholisches Gotteshaus ( St. Bonifatius ) steht im Gemeindeteil Weyer zur Verfügung

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen ( z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten usw. ) sind im Stadtgebiet des nahe gelegenen Schweinfurt ( ca. 5 km Entfernung ) vorhanden

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### *- Allgemein*

Der Wirtschaftsstandort Gochsheim bzw. der des Landkreises Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,90 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor ( sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,30 % ). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,80 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Gochsheim dominieren -u.a. wegen der Ausweisung von weitläufigen Gewerbegebieten- mittlere Gewerbe- u. Industrieunternehmen ( große Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. Finstral, Edeka, Eggersmann, Bestaendig, Käfer u. viele mehr )

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

Ein positiver Pendlersaldo von 294 bei ca. 2.919 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das gute Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Gochsheim auf ( ca. 3.213 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt beträgt im Berichtsmonat November rd. 2,40 % und liegt damit unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,30 %

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

310 %  
310 %  
360 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Gemeinde Gochsheim fungiert als Kleinzentrum ( Kleinzentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes versorgen )

- *Gebietskategorie*

Stadt- u. Umlandbereich im Verdichtungsraum Schweinfurt

- *Kaufkraftkennziffer*

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

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

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

- *Umsatzkennziffer*

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

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

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

*- Zentralitätskennziffer*

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

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

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

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

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

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

### **2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

*- Straßenart*

Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

*- Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstücke in der Umlandstraße 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 Straße im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist voll ausgebaut

- Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden ( Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke )
- Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen ( einseitig der Fahrbahn ) installiert
- Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich der Bewertungsgrundstücke ( inklusive der Gehwege ) ca. 6,50 m
- *Öffentliche Stellflächen*
- Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als gut eingestuft werden
- Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahnen bzw. entlang der Gehwege vorhanden ( entlang der Nordseite der Umlandstraße besteht jedoch eingeschränktes Halteverbot )
- Darüber hinaus unterliegen die vorhandenen Stellflächen keiner zeitlichen Beschränkung u. sind im Übrigen kostenfrei
- Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermines muss jedoch als leicht erhöht eingestuft werden ( zudem insbesondere in der Umlandstraße Einschränkungen durch zahlreiche Garagen- und Grundstücksausfahrten )
- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
- Öffentliches Kanalnetz
  - Elektrische Energie
  - Wasser
  - Gas
  - Telefon
  - Breitband-Erdkabel ( mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload )

### **2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )**

- *Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen* -----
- *Zuwegungen innerhalb des Grundstückes*
- Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes ausreichend befestigt ( sh. auch Beschreibung der Außenanlagen )

### **2.3.8 Gestalt u. Form**

- *Grundstücksgestalt*
- Langgestrecktes Rechteck bzw. langgestrecktes Trapez
- *Straßenfrontlänge*
- Die Straßenfrontlänge zur Umlandstraße beträgt rd. 3,00 m
- *Grundstücksbreite*
- Die mittlere Grundstücksbreite ( von Südosten nach Nordwesten ) beträgt rd. 2,75 m

- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe ( von Südosten nach Nordwesten ) beträgt rd. 39,50 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 der Main bzw. der Unkenbach ) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu vermuten

Die Wertermittlung geht demnach -ohne Anspruch auf Richtigkeit- davon aus, dass der Baugrund ohne Grundwassereinflüsse ist bzw. das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

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

Laut Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt befindet sich das Grundstück Fl. Nr. 9306/6 der Gemarkung Gochsheim **nicht** im Altlastenkataster „AbuDIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landkreises Schweinfurt) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

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

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

*- Kriegs-Altlasten*

Das Resultat des Zweiten Weltkriegs waren für Gochsheim 205 Tote und 60 Vermisste

Im Dorf gab es viele Zerstörungen, darunter 93 Brände. 30 Wohnhäuser wurden zerstört, die Hälfte davon vollständig. Des Weiteren wurden 37 Scheunen und 127 Nebengebäude beschädigt oder ganz zerstört

Insgesamt sind somit auch entsprechende Altlasten auf dem Gebiet des Bewertungsgrundstückes nicht gänzlich auszuschließen, wenngleich diese auch unwahrscheinlich sind

Insgesamt ist davon auszugehen, dass eventuelle Kriegsaltlasten ( Blindgänger, Munitionsreste u.ä. ) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Erschließung/ Bebauung des Gebietes ordnungsgemäß beseitigt wurden. Die Wertermittlung geht demnach auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

*- Baulasten*

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

*- Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern ( als obere Denkmalschutzbehörde ), berühren Belange des Denkmalschutzes die Bewertungsgrundstücke nicht ( auch nicht in Teilbereichen )

*- Ensembleschutz*

Lt. Angabe der Gemeinde Gochsheim, keine Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz in diesem Bereich von Gochsheim vorhanden

Auch augenscheinlich besteht in der unmittelbaren bzw. näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble

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

Lt. Aussage der Gemeinde Gochsheim ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet.

Aus heutiger Sicht bzw. in absehbarer Zeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant

*- Beitragssituation*

Lt. Auskunft der Gemeinde Gochsheim kommt für das Bewertungsgrundstück keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Gochsheim in Betracht, da die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Straßen vollständig abgerechnet ist

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

Für die Verbesserung der Entwässerungseinrichtung wurde in der Vergangenheit eine Vorauszahlung erhoben. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die endgültige Abrechnung jedoch voraussichtlich keine weiteren Beiträge nach sich ziehen ( ohne Anspruch auf Richtigkeit )

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

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

- *Bauordnungsrecht* Da vollständig unbebaut, berühren bauordnungsrechtliche Belange nicht
  
- *Stand der Bauleitplanung* Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB  
Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1 ( Art u. Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen u. die örtlichen Verkehrsflächen ). Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“

#### **3.2 Entwicklungszustand**

- *Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )* Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück eine sonstige Fläche, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lässt

#### **3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung**

- *Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung* Lt. Aussage der Gemeinde Gochsheim handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche ( W )
  
- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung* Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen  
Gemäß Abs. 2 sind zulässig:
  - 1 Wohngebäude
  - 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeGemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:
  - 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3 Anlagen für Verwaltungen
- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

*- Zulässige Grund-  
flächenzahl ( GRZ )*

Der Bebauungsplan schreibt hier keine Obergrenze vor

Die zulässige Grundfläche ergibt sich jedoch indirekt aus der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien

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

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

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

*- Zulässige Geschoss-  
flächenzahl ( GFZ )*

Der Bebauungsplan schreibt auch hier keine Obergrenze vor

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich jedoch indirekt aus der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, der Anzahl der Vollgeschosse usw.

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

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

*- Tatsächliche Grund-  
flächenzahl*

---

*- Wertrelevante Ge-  
schossflächenzahl*

---

*- Bezeichnung des B-Planes*

Bebauungsplan der Gemeinde Gochsheim für das Baugebiet „Nord“ in der Erstfassung vom 22.11.1965

#### **4.0 Gebäudebeschreibung**

##### **4.1 Allgemeine Angaben**

*- Bebaut/bebaubar mit*

Unbebautes Wegegrundstück, nicht bebaubar (dient der Erschließung einer Reihenhäuser-Anlage mit insgesamt fünf Reihenhäusern )

## 5.0 Baubeschreibung

### 5.1 Bauweise

- *Allgemein*

Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen

Die Gebäude sind zwar ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, allerdings weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

### 5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*

ca. 1978 ( Bodenbefestigung )

- *Sanierung/Modernisierung/Erweiterung*

----

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### **Vorbemerkung**

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 07.12.2023

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

### 5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- **Außenanlagen**

Bodenbefestigungen

Gesamte Fläche graues Beton-S-Pflaster zwischen Beton-Rabatten ( vermutlich auf Sand verlegt )

### 6.0 Bautechnische Bewertung

#### 6.1 Baumängel u. Bauschäden

- *Definition*

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

- **Vorhandene Baumängel u. Bauschäden**

z.T. rel. starke Absenkungen der Bodenbefestigung ( insbesondere im nordöstlichen Randbereich )

- **Gesundheitsgefährdende Baumaterialien**

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

**- Bauunterhalt**

Seit der Erstellung vermutlich keine Verbesserungen  
vorgenommen

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

### **Fl. Nr. 9306/6**

Bei dem Flurstück 9306/6 handelt es sich um ein befestigtes Wegegrundstück, das der Erschließung bzw. dem Zugang einer Reihenanlage dient. Im Speziellen handelt es sich um einen näher nicht definierten 1/5 Miteigentumsanteil, der der Erschließung des Flurstückes 9306/4 dient (Gegenstand eines anderen Zwangsversteigerungsverfahrens)

Lt. Urkunde 2659-B-79, des Notariats Dr. Manfred Bengel vom 08.11.1979, Ziffer VI, darf das Grundstück von den Miteigentümern nur als Wegefläche genutzt werden und zwar nur zum Begehen. Der Aufenthalt von Kraftfahrzeugen ist nur zum Zweck des Be- und Entladens desselben auf der Wegefläche gestattet. Im Übrigen ist das Befahren des Weges mit Kraftfahrzeugen aller Art nicht gestattet. Ebenso ist das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen für immer ausgeschlossen

Sinnvolle Verwertbarkeit dieses 1/5 Miteigentumsanteils ohne vor genanntes Flurstück kaum vorstellbar, d.h. Einzelausgebot ohne das Flurstück 9306/4 nicht sinnvoll

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten ( sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3 )

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

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

#### **7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17- 20 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

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

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

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

#### **7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall**

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen 1/5 Miteigentumsanteil an einem Wegegrundstück, das insbesondere der Erschließung eines Reihenhauses dient

Derartige Immobilien werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt bzw. der Eigennutz steht (wie beim Wohnhaus auch ) 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

#### **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- od. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen ( prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann )

### **7.2 Bodenwertermittlung**

#### **7.2.1 Grundlage**

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

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

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

### **7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes**

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge ( Stand 01.01.2022 ) nennt für die Gemarkung Gochsheim bzw. für die Bodenrichtwertnummer 13501012 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 230.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 118 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksgröße von 700 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient ( UK ) bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 118 m<sup>2</sup> ( = Bewertungsobjekt ) beträgt dieser 1,03 ( Vergleichsgrundstück mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup>, da weitere Extrapolation über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht )

**Umrechnungskoeffizient bei 118 m<sup>2</sup> demnach: (1,03 : 1,00) = 1,03**

**Bodenwert bei 118 m<sup>2</sup> demnach: 230.- € x 1,03 = 236,90 €/m<sup>2</sup>/rd. 237.- €/m<sup>2</sup>**

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

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

### **7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung**

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge ( für die Gemarkung Gochsheim, Bodenrichtwertnummern 13501012) mit 237.- €/m<sup>2</sup> ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

**Bodenwert Fl. Nr. 9306/6 ( zum 07.12.2023 ) demnach:**

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst)	:	237,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	118,00 m <sup>2</sup>
=		=
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	:	27 966,00 €
+		
Wert der Bodenbefestigung ( 118 m <sup>2</sup> x 20.- )	:	2 360,00 €
=		
<b>Sachwert Fl. Nr. 9306/6</b>	<b>:</b>	<b>30 326,00 €</b>

---

**Daraus 1/5 Miteigentumsanteil : 6 065,20 €/rd. 6.000.- €**

#### 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Vergleichs-/Sachwert des 1/5 Anteils Fl. Nr. 9306/6 (zum 07.12.2023): 6.000.- € (ebf.)</b>
---

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

#### 8.0 Verkehrswert

##### 8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

##### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Sachwert des 1/5 Anteils Fl. Nr. 9306/6 ( sh. Seite 22 Pkt.7.2.4 )</b>	<b>:</b>	<b>6 000.- €</b>
---	----------	------------------

##### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 22 durchgeführte Sach-/Vergleichswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 20 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

##### 8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sach-/Vergleichswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

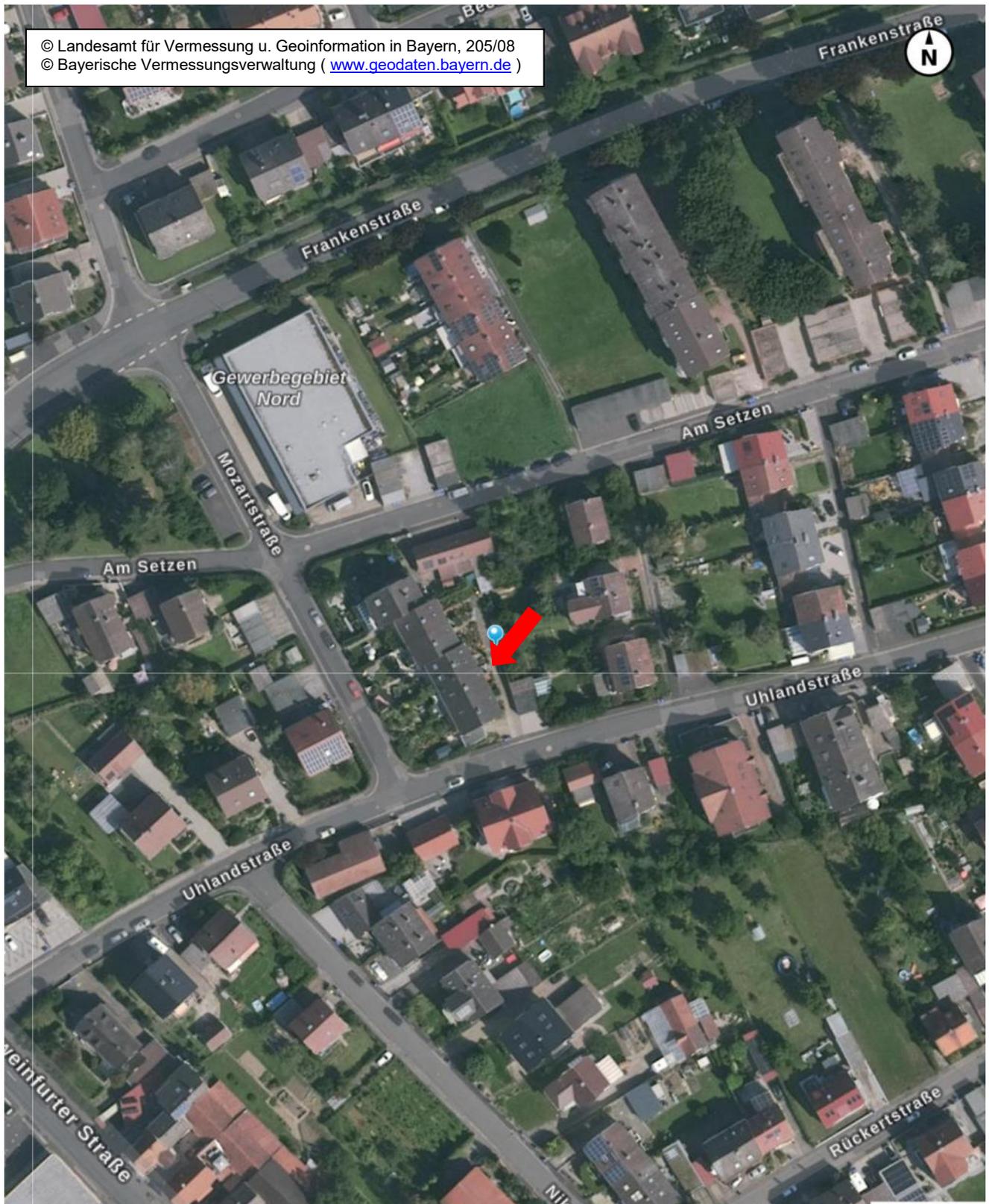


## 9.0 Anlagen

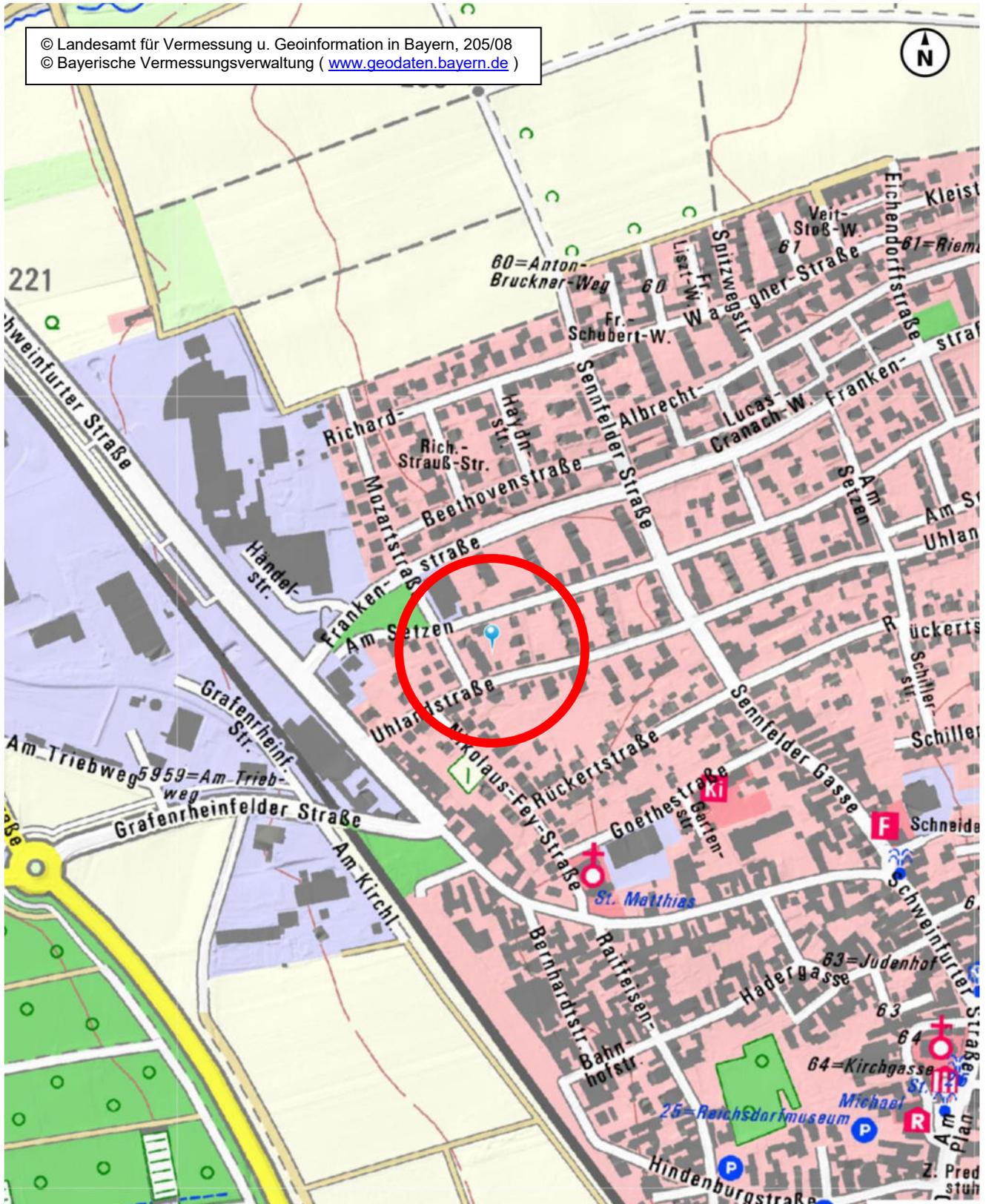
### 9.1 Straßenkarte



## 9.2 Luftbild



### 9.3 Ortsplan



### 9.4 Lageplan ( M 1 : 1000 )



**9.5 Lichtbilder** ( vom 07.12.2023 )





## 9.6 Literaturverzeichnis

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