

Üchtelhausen/Zell, 27.04.2021

# Gutachten S 06/2021

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**Aktenzeichen** 801 K 43/20

<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>12.04.2021 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
--------------------------	--

**Stadt/Gemeinde** 97469 Gochsheim

**Ortsteil/Straße**  
1) Fl. Nr. 9 306/4: Mozartstraße 4  
2) Fl. Nr. 9 286/3: An der Mozartstraße

**Gebäude/Bebauung**  
1) Fl. Nr. 9 306/4: Einfamilien-Reihenmittelhaus  
2) Fl. Nr. 9 286/3: PKW-Reihenmittelgarage

**Eigentümer** *sh. Grundbuch!*



**Umfang des Gutachtens: 62 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>			
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 - 4	
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>			
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert Seite(n) 36
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 - 6	7.4.1 – 7.4.2 Sachwertberechnung Seite(n) 36 - 39
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	6 - 7	
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	7 - 8	7.5 Ertragswert Seite(n) 39
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	8	7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 39
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 - 11	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 39 - 40
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	11 - 13	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 40
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	13 - 14	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 40
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	14	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 40 - 41
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	14 - 16	7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	16 - 17	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 41 - 42
			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 43
			7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 43
			7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 43
			7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 43
			7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 44
			7.5.14 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 44
			7.6.1 – 7.6.2 Ertragswertberechnung Seite(n) 44 - 45
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>			
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	17	
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	18	
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	18 - 19	
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>			
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	19 - 20	
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	20 - 21	
<b>5.0 Baubeschreibung</b>			
5.1 Bauweise	Seite(n)	22	
5.2 Baujahre	Seite(n)	22	
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	22	
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	22 - 26	
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>			
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	26 - 27	
6.2 Zusammenfassung	Seite(n)	27	
<b>7.0 Wertermittlung</b>			
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	28	
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	28	
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	29	
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	29	
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	29	
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	29	
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	29 - 30	
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	30	
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	30	
7.3 Sachwert	Seite(n)	31	
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	31	
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	31	
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	31	
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	31	
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	31 - 32	
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	32	
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	32	
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	32 - 33	
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	33	
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	33 - 34	
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	34	
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung	Seite(n)	34	
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	34 - 35	
			<b>8.0 Verkehrswert</b>
			8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 45
			8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 45
			8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 46
			8.4 Marktanpassung Seite(n) 46
			8.5 Ergebnis ( Verkehrswert ) Seite(n) 46
			<b>9.0 Anlagen</b>
			9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 47
			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche Seite(n) 47 - 48
			9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 48
			9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 48 - 49
			9.5 Straßenkarte Seite(n) 50
			9.6 Luftbild Seite(n) 51
			9.7 Ortsplan Seite(n) 52
			9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 ) Seite(n) 53
			9.9 Eingabepläne M 1 : 100 Seite(n) 54 - 58
			9.10 Lichtbilder: 6 Stück ( vom 12.04.2021 ) Seite(n) 59 - 61
			9.11 Literaturverzeichnis Seite(n) 62

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	1) Fl. Nr. 9306/4: Mozartstraße 4 2) Fl. Nr. 9286/3: An der Mozartstraße
<b>Gemarkung</b>	97469 Gochsheim
<b>Bewertungsgegenstand</b>	1) Fl. Nr. 9306/4: Einfamilien-Reihenmittelhaus 2) Fl. Nr. 9286/3: PKW-Reihenmittelgarage
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	<b>Sh. Seite 46</b>
<b>Verkehrswert</b>	1) Fl. Nr. 9306/4: <b>282.000.- €</b> 2) Fl. Nr. 9286/3: <b>10.000.- €</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Keine ( Eigennutz durch Grundstückseigentümerin )
<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 03.12.2020 unter dem Geschäftszeichen 801 K 43/20 erteilt  |
| - Auftragsinhalt  | Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen Flurstücke 9306/4 ( bebaut mit Einfamilien-Reihenmittelhaus ) u. 9286/3 ( PKW-Reihenmittelgarage ), in der Mozartstraße 4 bzw. An der Mozartstraße, der Gemarkung 97469 Gochsheim  |
| - Zweck des Gutachtens                                  | Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden  |
| - Wertermittlungsstichtag                               | <b>12.04.2021 ( Datum der Ortsbegehung )</b>  |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                       | Das Bewertungsobjekt wurde am Montag, 12.04.2021 durch den Unterzeichner ab 13.00 Uhr besichtigt<br><br>Der zunächst für Mittwoch, 10.03.2021 anberaumte Besichtigungstermin wurde auf Wunsch der Grundstückseigentümerin zunächst auf Montag 22.03.2021 verschoben. Auf nochmaligen Wunsch der Grundstückseigentümerin wurde der Termin letztlich hierher verschoben<br><br>Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde durch die Grundstückseigentümerin ermöglicht<br><br>Die Ortsbesichtigung endete um ca. 13.45 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 06.12.2020</li><li>- Grundbuchauszug ( Gochsheim, Blattstelle 4948 ) amtlicher Ausdruck vom 30.10.2020 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li></ul> |

- Bauakte mit Baubescheid und Eingabeplänen ( Er-  
richtung eines Wohnhauses und einer Garage ) des  
Ingenieurbüros Peter Kern, Gerolzhofen, von Sep-  
tember 1977 ( genehmigt mit Bescheid des Land-  
ratsamtes Schweinfurt vom 19.01.1978, Genehmig-  
ungsnummer 583/88 ) aus dem Besitz der Gemeinde  
Gochsheim
- Urkunde aus der Grundakte (Abwasserkanalrechte)  
des Notariats Dr. Manfred Bengel, Schweinfurt, vom  
25.07.1978, URNr. 1954 - B - 78 ) aus dem Besitz  
des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Urkunde aus der Grundakte ( Kaufvertrag mit Auf-  
lassung ) des Notariats Dr. Hans-Dieter Kutter,  
Schweinfurt, vom 02.07.1997 ( URNr. 1228 K/97 )  
aus dem Besitz des Grundbuchamtes Schweinfurt
- Bebauungsplan Gochsheim Nord vom 22.11.1965  
aus dem Besitz der Gemeinde Gochsheim
  
- *Weitere zur Wertermittlung  
verwendete Unterlagen*
- Richtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamt Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge ( Stand 31.12.2018 )
- 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, Flächen-  
nutzungsplan, 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* 1) Fl. Nr. 9306/4: Mozartstraße 4  
2) Fl. Nr. 9286/3: An der Mozartstraße

### **2.2 Grundbuchdaten**

#### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Schweinfurt
- *Grundbuchamt* Schweinfurt
- *Grundbuch von* Gochsheim

- Blattstelle 4948

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. der Eintragung 1) Fl. Nr. 9306/4: 3  
2) Fl. Nr. 9286/3: 2

- Gemarkung Gochsheim

- Flurstücks- Nr. 1) Fl. Nr. 9306/4  
2) Fl. Nr. 9286/3

- Wirtschaftsart u. Lage 1) Fl. Nr. 9306/4: Mozartstraße 4, Wohnhaus, Garten  
2) Fl. Nr. 9283/3: An der Mozartstraße, Bauplatz

- Grundstücksgröße 1) Fl. Nr. 9306/4: 193 m<sup>2</sup>  
2) Fl. Nr. 9286/3: 33 m<sup>2</sup>

- Mit dem Eigentum  
verbundene Rechte Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- Lfd. Nr. der Eintragung 3

- Eigentümer sh. Grundbuch!

- Eigentumsverhältnisse Alleineigentum

- Grundlage der Eintragung Auflassung vom 02.07.1997; eingetragen am  
27.10.1997

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

- Lfd. Nr. der Eintragung 1) Fl. Nr. 9306/4: 2, 3 u. 4  
2) Fl. Nr. 9286/3: 3 u. 4

- Lasten u. Beschränkungen

1) Fl. Nr. 9306/4

2) Abwasseranlagenbetriebsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 9306/1 in Bd. 123 Bl. 4947, Flst. 9306/3 in Bd. 123 Bl. 4949, Flst. 9306/5 in Bd. 123 Bl. 4950 und Flst. 9306/2 in Bd. 123 Bl. 4951; gemäß Bewilligung vom 25.07.1978; eingetragen am 01.09.1978

3) Leibgeding für [REDACTED], Gochsheim; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 02.07.1997 ( URNr. 1228 K/97, Notariat Dr. Kutter, Schweinfurt); eingetragen am 27.10.1997

4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( AG Schweinfurt - Abteilung für Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 43/20 ); eingetragen am 30.10.2020

2) Fl. Nr. 9286/3

3) Leibgeding für [REDACTED], Gochsheim; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 02.07.1997 ( URNr. 1228 K/97, Notariat Dr. Kutter, Schweinfurt); eingetragen am 27.10.1997

- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( AG Schweinfurt - Abteilung für Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 43/20 ); eingetragen am 30.10.2020

### 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*

Gochsheim ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und liegt circa fünf Kilometer südöstlich von Schweinfurt

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

- *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 der Bewertungsgrundstücke rd. 227 m ü. NN. im Mittel
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München ( ca. 1.484.000 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, praktisch Ecke Mozartstraße/Uhlandstraße
- *Wohnlage* Insgesamt nicht unangenehme Wohnlage innerhalb von beliebtem Wohn-Vorort von Schweinfurt bzw. innerhalb von nicht mehr ganz jungem, leicht städtisch wirkenden 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 Dis-  
countern, Metzgereien, Bäckern, Drogeriemarkt, Ge-  
tränkemärkte, Bekleidungsgeschäfte, Blumenladen,  
Elektro-Fachhandel usw., sind hier auch die verschie-  
densten bzw. gängigsten Dienstleister ( Frisöre,  
Handwerksbetriebe, Banken, Sparkassen, Fahr-  
schule, Tankstelle usw. ) vorhanden
- *Sport- u. Freizeitmöglich-  
keiten*
- Die Gemeinde Gochsheim bietet ihren Einwohnern  
neben vielfältigen Möglichkeiten der sportlichen Be-  
tätigung ( Fußballplatz, Tennisplatz usw. ), auch die  
verschiedensten Möglichkeiten zur aktiven Freizeit-  
gestaltung ( z.B. durch das Hallenbad, den Zeltplatz  
mit Grillstellen usw. )
- Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Gochsheim  
gelten insbesondere das Apostelhaus ( Renaissance-  
bau von 1612 ), die historischen Kirchgaden, das  
Reichsdorfmuseum u.v.m.
- Zusätzlich bietet sich den Einwohner von Gochsheim  
ein vielfältiges -internationales- gastronomisches An-  
gebot ( Griechen, Italiener, Asiate usw. )
- *Vereinsleben*
- Das Vereinsleben in Gochsheim kann als vielschich-  
tig u. regen bezeichnet werden
- Das Vereinsregister weist insgesamt 45 aktive Ver-  
eine u. Interessengemeinschaften aus ( z.B. kirch-  
licher u. kultureller Art)
- *Naherholungs- u. Natur-  
schutzgebiete*
- Gochsheim ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt  
in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzge-  
biete
- Die Naturparks Bayerische Rhön, Spessart, Hass-  
berge, 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 Bergerein-  
feld, sowie das Naturschutzgebiet „Elmuß“ auf dem  
Gemeindegebiet des nahe gelegenen Röhlein be-  
liebtes 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 ge-  
legenen 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. bei der Großindustrie wie ZF-Sachs, SKF, Mannesmann, INA usw. )

Ein positiver Pendlersaldo von 302 bei ca. 2.811 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt das gute Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Gochsheim auf ( ca. 3.113 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden )

- Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt beträgt derzeit rd. 2,80 % und liegt damit unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 3,80 %
- *Steuerhebesätze*
    - a) *Grundsteuer A* 310 %
    - b) *Grundsteuer B* 310 %
    - c) *Gewerbsteuer* 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 **98,92**

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 Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Schweinfurt verfügt im Mittel über 98,92 % 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 **68,74**

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

- *Straßenart* Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße
- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstücke in der Mozartstraße bzw. in der Uhlandstraße ( Hauseingang über Uhlandstraße/Wohnweg ) sind über ein gut ausgebaut-es 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 )

Direkte Zufahrt zu dem Wohnhaus auf Flurstück 9306/4 ( Wohnhaus ) mit PKW nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ( Erreichbarkeit lediglich über schmalen -ca. 2,75 m breiten- Wohnweg möglich )

Laufstrecke von PKW-Garage auf Flurstück 9286/3 bis Wohnhaus auf Flurstück 9306/4 ca. 100 Meter ( gartenseitig rd. 30 m )
- *Straßenausbau*

Die Straßen im Bereich der Bewertungsgrundstücke sind voll ausgebaut

Sowohl in der Mozart- als auch in der Uhlandstraße sind beiderseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden ( Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Wohn-/Stichweg graues Beton-S-Pflaster )

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

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich der Bewertungsgrundstücke ( jeweils inklusive der Gehwege ) ca. 7,50 m ( Mozartstraße ) ca. 6,50 m ( Uhlandstraße ) bzw. ca. 2,75 m ( Wohn-/Stichweg )
- *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 Uhlandstraße besteht jedoch eingeschränktes Halteverbot )

Darüber hinaus unterliegen die vorhandenen Stellflächen keiner Zeitbeschränkung u. sind im Übrigen kostenfrei

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermines muss jedoch als leicht erhöht eingestuft werden ( zudem insbesondere in der Uhlandstraße 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

- Öffentliches Kanalnetz  
- Elektrische Energie  
- Wasser  
- Gas  
- Telefon } nur 1) Fl. Nr. 9306/4

- Zuwegungen innerhalb des Grundstückes

Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes ausreichend befestigt ( sh. auch Beschreibung der Außenanlagen )

### 2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

- 1) Fl. Nr. 9306/4
- 2) Fl. Nr. 9286/3

Trapezförmig ( sh. Katasterplan in der Anlage )  
Annähernd rechteckig ( sh. Katasterplan in der Anlage )

- Straßenfrontlänge

- 1) Fl. Nr. 9306/4
- 2) Fl. Nr. 9286/3

Die Straßenfrontlänge zur Mozartstraße bzw. dem Wohn-/Stichweg beträgt rd. 6,50 m  
Die Straßenfrontlänge zur Mozartstraße beträgt rd. 3,00 m

- Grundstücksbreite

- 1) Fl. Nr. 9306/4
- 2) Fl. Nr. 9286/3

Die mittlere Grundstücksbreite ( von Südosten nach Nordwesten ) beträgt rd. 6,50 m  
Die mittlere Grundstücksbreite ( von Südosten nach Nordwesten ) beträgt rd. 3,00 m

- Grundstückstiefe

- 1) Fl. Nr. 9306/4
- 2) Fl. Nr. 9286/3

Die mittlere Grundstückstiefe ( von Nordosten nach Südwesten ) beträgt rd. 29,00 m  
Die mittlere Grundstückstiefe ( von Nordosten nach Südwesten ) beträgt rd. 10,50 m

- Grundstückstopographie

- 1) Fl. Nr. 9306/4
- 2) Fl. Nr. 9286/3

Annähernd ebenes Gelände  
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 befinden sich die Grundstücke Fl. Nr. 9306/4 und 9286/3 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  
Tieferegehende 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-, Flurber-  
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 Maß-nahmen geplant

- *Beitragssituation*

Lt. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Gochsheim vom 11.03.2021 kommt für das Bewertungsgrundstück keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungs-satzung 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*

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

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Gochsheim u. nach Einsicht der Bauakte, erscheint die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen weitestgehend gewährleistet bzw. konnten keine Abweichungen mit bauordnungsrechtlicher Relevanz festgestellt werden

Lediglich für den Ausbau des Dachraums liegen der Gemeinde Gochsheim bzw. dem Landratsamt Schweinfurt keine entsprechenden Baugesuche vor

Grundsätzlich erscheinen diese Abweichungen jedoch genehmigungsfähig ( nach Einreichung entsprechender Baugesuche/Eingabepläne )

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

Für eine Übereinstimmung aller Maße, sowie der Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Plänen mit der Wirklichkeit, kann jedoch keine Gewähr übernommen werden

Die baulichen Anlagen ( mit Ausnahme der vor erwähnten Abweichung ) sind mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 19.01.1978 unter der Genehmigungsnummer 1653/77 bauordnungsrechtlich genehmigt

##### *- 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. 4 ImmoWertV sind die Bewertungsgrundstücke in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Flächen nach öffentlich-/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, d.h. die Grundstücke sind geordnet u. erschlossen

Ebenso sind alle Gebühren ( Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge ) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

### 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach  
der allgemeinen Art  
der baulichen Nutzung

Lt. Aussage der Gemeinde 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 Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

- 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3 Anlagen für Verwaltungen
- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

- Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )

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 städtebau-liche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

- *Zulässige Geschoss-  
flächenzahl ( GFZ )*

Der Bebauungsplan schreibt auch hier keine Ober-  
grenze vor

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich jedoch in-  
direkt aus der Festsetzung von Baugrenzen und Bau-  
linien, der Anzahl der Vollgeschosse usw.

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

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grund-  
flächenzahl*

BGF EG	( sh. Anlage )	= 66,23
--------	----------------	---------

nur 1) Fl. Nr. 9306/4

<b>zusammen</b>		<b>= 66,23</b>
-----------------	--	----------------

Berechnung GRZ:  $66,23 \text{ m}^2 : 193 \text{ m}^2 = 0,343$

**GFZ tatsächlich: ~ 0,34**

- *Wertrelevante Ge-  
schossflächenzahl*

BGF EG	( sh. Anlage )	= 66,23
--------	----------------	---------

BGF OG	( sh. Anlage )	= 66,23
--------	----------------	---------

BGF DG	( $66,23 \times 0,75$ )	= 49,67
--------	-------------------------	---------

nur 1) Fl. Nr. 9306/4

<b>zusammen</b>		<b>= 182,13</b>
-----------------	--	-----------------

Berechnung WGFZ:  $182,13 \text{ m}^2 : 193 \text{ m}^2 = 0,944$

**GFZ tatsächlich: ~ 0,94**

- *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

- *Gebäudeart u. Nutzung*

1) Wohnhaus

Voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilien-  
Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

2) PKW-Garage

Nicht unterkellerte, eingeschossige PKW-Reihen-  
mittelgarage mit Flachdach

- *Grundrissgestaltung*

Kellergeschoss

#### 1) Wohnhaus

Zentraler Flur, Heiz- bzw. Haustechnikraum, Abstell-  
und ein großer Hobby- bzw. Kellerraum ( von dort  
Außentreppe zum rückwärtigen Garten )

Erdgeschoss

Windfang mit Diele/Garderobe sowie Zugang zum  
Gäste-WC und Küche sowie offenem Wohn-/Ess-  
bereich ( davor teilweise überdeckte Terrasse )



Für die Übereinstimmung aller Maße sowie der Übereinstimmung der Darstellungen mit der Wirklichkeit, kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- Wohnfläche ( WFL )

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen und wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) ermittelt (Anlagen)

1) Fl. Nr. 9306/4

WFL demnach:  
rd. 128 m<sup>2</sup> ( Wohnhaus )

- 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

1) Fl. Nr. 9306/4

NFL demnach:  
rd. 49 m<sup>2</sup> ( Kellergeschoss Wohnhaus )

2) Fl. Nr. 9286/3

rd. 17 m<sup>2</sup> ( Garage )

- 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

1) Fl. Nr. 9306/4

BGF demnach:  
rd. 258 m<sup>2</sup> ( Wohnhaus )

2) Fl. Nr. 9286/3

rd. 18 m<sup>2</sup> ( Garage )

- 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

1) Fl. Nr. 9306/4

BRI demnach:  
rd. 686 m<sup>3</sup> ( Wohnhaus )

2) Fl. Nr. 9286/3

rd. 47 m<sup>3</sup> ( Garage )

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

1) Fl. Nr. 9306/4

BGF/BRI: 258 m<sup>2</sup> : 686 m<sup>3</sup> = 0,38 (normal)

WFL/BRI: 128 m<sup>2</sup> : 686 m<sup>3</sup> = 0,19 (normal)

WFL/BGF: 128 m<sup>2</sup> : 258 m<sup>2</sup> = 0,50 (normal)

2) Fl. Nr. 9286/3

BGF/BRI: 18 m<sup>2</sup> : 47 m<sup>3</sup> = 0,38 (normal)

NFL/BRI: 17 m<sup>2</sup> : 47 m<sup>3</sup> = 0,36 (normal)

NFL/BGF: 17 m<sup>2</sup> : 18 m<sup>2</sup> = 0,94 (gut)

## 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

1) Wohnhaus

ca. 1978

2) PKW-Garage

ca. 1978

- Sanierung/Modernisierung/Erweiterung

1) Wohnhaus

- Ausbau des Dachgeschosses ca. 1988  
- Erneuerung der Fenster, Modernisierung der Nassräume im EG u. OG sowie Erneuerung der Türen ca. 1997

- Erneuerung der Heizzentrale bzw. Umstellung auf Erdgas geschätzt Anfang der 1990er Jahre

2) PKW-Garage

Erneuerung des Garagentores geschätzt in den vergangenen 10 bis 15 Jahren

### 5.3 Bautechnische Beschreibung

#### Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 12.04.2021 bzw. die Angaben während der Begehung

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

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

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

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

### 5.4 Bauausführung u. Ausstattung

#### 1) Fl. Nr. 9 306/4: Wohnhaus

- Fundamente/Gründung

Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente, Stahlbeton-Kellersohlplatte

- Außenwände**

Kellergeschoss vermutlich Schwerkton-Mauerwerk, Geschosswände vermutlich Poroton- bzw. HL-Ziegelmauerwerk bzw. Haustrennwände vermutlich zweischaliges KSL-Mauerwerk mit akustischer Trennlage
- Innenwände**

Kellergeschoss vermutlich KSL-Mauerwerk, Geschosswände vermutlich HLZ-Mauerwerk
- Decken**

Konstruktion Schlaßf bewehrte Stahlbeton-Massivdecken ( vermutlich Ortbetondecken )

Aufbau Nicht feststellbar ( vermutlich schwimmender Zementestrich )

Untersichten Kellergeschoss z.T. sichtbare Betonflächen ( teilweise mit Farbanstrich ), z.T. Polystyrol-Zierplatten, Wohnräume Holz-Paneeelen in unterschiedlichen Ausführungen
- Dach**

Konstruktion Nadelholz-Dachstuhl ( Sparren- bzw. Kehlbalckendach )

Wärmedämmung Nicht feststellbar, vermutlich alukaschierte Mineralwolle ( Glaswolle ) zwischen Sparren bzw. in Kehlbalckendecke )

Eindeckung Soweit erkennbar, engobierte Ton-Ziegel

Rinnen u. Fallrohre Kupferblech

Sonstiges Schneefanggitter
- Treppen**

KG – DG Lackierte Stahl-Holmtreppe mit aufgesattelten Holz-Trittstufen u. Stahlgeländer bzw. Holz-Handlauf
- Wandbehandlung**

außen Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten mineralische Putzfläche ( mehrlagig ) mit abgetönter Edelputzschicht

innen Kellergeschoss z.T. glatte Putzflächen mit Farbanstrich, z.T. sichtbares KSL-Mauerwerk ( z.T. mit hellem Farbanstrich ), Treppenhaus Baumwollputz, ansonsten Tapeten verschiedener Arten, Nassräume keramische Fliesen
- Fenster**

Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhand-Dreh-/Kippbeschlägen ( außen Holz-Optik innen weiß ), Dachgeschoss einige Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefenster ( Schwingflügel ) innerhalb des Bades Holz-Isolierglas-Dachliegefenster ( ebenfalls Schwingflügel )
- Sonnenschutz**

Mechanische Kunststoff-Rollläden
- Türen**

Eingangstüren Kellergeschoss ( vor äußerem Abgang ) Stahlblech-FH-Türe mit Katzenklappe, Haupteingang EG außen lasierte, innen lackierte Holztür ( z.T. profiliert, z.T. mit Lichtausschnitten )

Innentüren	Kellergeschoss laminierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung, vor Heizraum Stahlblech-FH-Türe, Erd-, Ober- und Dachgeschoss furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung ( z.T. glatte Türblätter, z.T. profilierte Holztürblätter mit Gussglas-Lichtausschnitten, z.T. Füllungstüren )
<b>- Fußböden</b>	Kellergeschoss keramische Fliesenbeläge, Erdgeschoss ebenfalls keramische Fliesenbeläge ( unterschiedliche Arten ), Obergeschoss Laminat ( ein Schlafraum ohne Endbelag ), Dachgeschoss ebenfalls Laminat
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Gasbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung ( „System Buderus G 124 Lownox“ mit „Buderus-Ecomatic“-Steuerung, Nennwärmeleistung nicht feststellbar, Baujahr vermutlich Anfang der 1990er Jahre )
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizzentrale bzw. separater Warmwasserspeicher ( System „Buderus TBS-Isocal“, Nenninhalt nicht feststellbar, Baujahr vermutlich Anfang der 1990er Jahre )
Heizkörper	Pulverbeschichtete Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
<b>- Installation</b>	
Frischwasser	Soweit erkennbar, Kupferleitungen ( Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal )
Heizleitungen	Soweit erkennbar, z.T. Kupferleitungen ( Zustand -soweit erkennbar- altersgemäß normal bzw. gut, z.T. vermutlich Schwarzstahlleitungen ( Zustand größtenteils nicht beurteilbar bzw. -soweit ersichtlich- altersgemäß normal )
Abwasser	Innerhalb des Gebäudes Hochtemperaturrohre ( Zustand -soweit erkennbar und beurteilbar- altersgemäß normal ), außerhalb des Gebäudes eventuell Tonrohre ( Zustand nicht beurteilbar )
<b>- Sanitär</b>	
Kellergeschoss	Heizraum ( Waschmaschinen- u. Trockneranschluss sowie ein Abguss mit Kalt- u. Warmwasseranschluss )
Erdgeschoss	WC ( 1 x WC, 1 x WT ) raumhoch gefliest, Küche ( Spülen- u. Spülmaschinenanschluss )
Obergeschoss	Bad ( 1 x WC, 1 x WT, 1 x Wanne mit Duschwand ) raumhoch gefliest
Dachgeschoss	Bad ( 1 x WC, 1 x WT, 1 x Dusche ) raumhoch gefliest
<b>- Elektro</b>	
	Funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend
	Gesamte Installation unter Putz mit Schutzkontakten u. Fehlerstromabsicherung
	Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

**- Besondere Bauteile**

Vordach	Über Hauseingang ( Leichtmetall-/Acrylglas-Konstruktion )
Markise 1	Über Terrasse EG ( mechanische Textil-Gelenkarmmarkise, Breite ca. 4,00 m, Ausfall nicht bekannt )
Äußerer Kellerabgang	Wangenwände vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, Treppenlauf Beton mit Natursteinbelag u. Stahlhandlauf, Brüstung lackierte Leichtmetall-Konstruktion )
Balkon	Vor Südwestseite ( auskragende Stahlbeton-Massivplatte, Brüstung lackierte Leichtmetall-Konstruktion )
Markise 2	Über Balkon OG ( mechanische Textil-Gelenkarmmarkise, Breite ca. 2,50 m, Ausfall nicht bekannt )

**- Wärmeschutz**

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 sowie der 3. Heizungsanlagenverordnung von 1989 entsprechend

Insgesamt durchschnittlicher Wärmedämmstandard ( Fenster bereits isolierverglast, Heizungsanlage jedoch ohne Brennwerttechnologie, Wände ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Dach vermutlich ebenfalls nur baujahrsentsprechend gedämmt usw. )

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV jedoch nicht erkennbar

Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt ( da die Zwangsversteigerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich )

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich ( Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude nach Baujahr 1965- bereits seit 01.07.2008 verstrichen )

**- Schallschutz**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar ( vermutlich jedoch Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden bzw. Haustrennwand zum Nachbargebäude vermutlich zweischalig mit akustischer Trennlage )

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

**- Brandschutz**

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

Im Übrigen vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 ( Brandschutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung entsprechend

**- Außenanlagen**

Bodenbefestigungen

Vor Hauseingang Waschbeton-Plattenbeläge auf Magerbeton, Gartenseitiger Zugang ( von Mozartstraße ) graues Beton-Rechteckpflaster, Terrasse Wohnhaus Naturstein-Bruchplatten, südwestliche Terrasse rote Beton-Plattenbeläge

Freitreppen

Vor Hauseingang Beton-Wangen, darauf Waschbeton-Trittstufen, Brüstung lackierter Stahl ( insgesamt vier Steigungen ), gartenseitig Betontreppe mit Natursteinbelag sowie lackiertem Stahlgeländer ( insgesamt sechs Steigungen )

Einfriedungen

Vorgarten uneingefriedet, straßenseitig lasierter Holzzaun mit lasierter Holz-Gartentür, ansonsten Maschendrahtzaun

Bepflanzung/Grünanlagen

Vorgarten Buchs, Thuja sowie einige Ziergehölze, rückwärtiger Garten Rasenflächen, einige Blühpflanzen ( überwiegend älterer Bestand an dauergrünen Gehölzen und Hecken )

**- Belichtung u. Belüftung**

Durchschnittliche bzw. durchaus günstige Verhältnisse; Belichtungsrichtungen Nordosten u. Südwesten ( Südost- und Nordwestseite nicht belichtet, da Anbau an Nachbargebäude ); alle wesentlichen Räume befenstert bzw. ausreichend natürlich belichtet und belüftet

**- Architektonische Baugestaltung**

Baukörper ohne Besonderheiten, Baugestaltung und Materialauswahl jedoch rel. zeitlos

**- Nebengebäude**

Kurz-  
Baubeschreibung

**2) Fl. Nr. 9286/3: Reihenmittelgarage**

Stahlbeton-Fertigteilegarage mit Flachdach auf Beton-Streifenfundamenten ( System „Hochtief“, Hersteller „Montagebau Glöckle GmbH“, elektrisches Leichtmetall-Sektionaltor ( Handsender u. Schlüsselschalter), Garagenvorplatz graues Beton-S-Pflaster

**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**

1) Wohnhaus

- Ein Schlafräum im Obergeschoss ohne Boden-Endbelag
- Dachliegefenster im Bad DG prinzipiell erneuerungsbedürftig

2) PKW-Garage	----
<b>- Tierische Schädlinge</b>	
1) Wohnhaus	Ein Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall ( z.B. durch Anobienlarven o.ä ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
2) PKW-Garage	wie vor
<b>- Pflanzliche Schädlinge</b>	
1) Wohnhaus	Ein Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall ( z.B. durch Schwämme o.ä. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
2) PKW-Garage	wie vor
<b>- Gesundheitsgefährdende Baumaterialien</b>	
1) Wohnhaus	Ein Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe ( z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw. ) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben
2) PKW-Garage	wie vor
<b>- Bauunterhalt</b>	
1) Wohnhaus	Insgesamt gepflegter Baukörper in altersgemäßem Normalzustand; gewisse Modernisierungsmaßnahmen ( Erneuerung der Fenster, teilw. Modernisierung des Innenausbau usw., ca. Mitte bis Ende der 1990er Jahre ausgeführt )
2) PKW-Garage	Altersgemäßer Normalzustand, Garagentor in der jüngeren Vergangenheit bereits erneuert

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

### **1) Fl. Nr. 9306/4**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, im nordwestlichen Ortsgebiet von Gochsheim (praktisch Ecke Mozartstraße/Uhlandstraße)

Insgesamt durchaus gepflegtes Gebäude in altersgemäßem Normalzustand bzw. keine wesentlichen Mängel u. Schäden erkennbar

Ansonsten nicht unangenehme Siedlungslage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Wohngebiet. Standortvorteil dieser Immobilie ist zudem die überdurchschnittliche Infrastruktur von Gochsheim, die Nähe zur BAB 70, die gute Verkehrsanbindung zur Stadt Schweinfurt ( Stadtbushaltestelle in geringer Entfernung ) usw.

Immobilie von der Grundstückseigentümerin und deren Familie selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

### **2) Fl. Nr. 9286/3**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Garagengrundstück mit einer PKW-Fertigteiligarage. Grundstück derzeit in Verbindung mit dem Wohnhaus auf vor beschriebenen Flurstück genutzt. Prinzipiell separat veräußerbar, allerdings Einzelausgebot nicht sinnvoll, da dem vor beschriebenen Flurstück 9306/4 dann der bauordnungsrechtlich erforderliche KFZ-Abstellplatz fehlt

Auch hier Eigennutz durch Grundstückseigentümerin, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. 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 das 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 ein Einfamilien-Reihenmittelhaus ( Flurstück 9306/4 ) sowie um eine PKW-Reihenmittelgarage ( Flurstück 9286/3 )

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

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

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

### **7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl**

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- 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 31.12.2018 ) nennt für die Gemarkung Gochsheim bzw. für die Bodenrichtwertnummer 13501012 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 180.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

Dieser Bodenwert bezieht sich jedoch ausdrücklich auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 750 Quadratmetern

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch 193 bzw. 33 Quadratmeter. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksgröße von 750 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient ( UK ) bei einer Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> ( = Vergleichsobjekt ) beträgt 0,9950 ( interpoliert ), bei einer Grundstücksgröße von 193 bzw. 33 m<sup>2</sup> ( = Bewertungsobjekte ) beträgt dieser 1,030 ( Grundstück mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup>, da weitere Extrapolation nach unten nicht sachgerecht )

**Umrechnungskoeffizient bei 193 u. 33 m<sup>2</sup> demnach: (1,030 : 0,995) = 1,035**

**Bodenwert bei 193 u. 33 m<sup>2</sup> demnach: 180.- € x 1,035 = 186,30 €/m<sup>2</sup>/rd. 186.- €/m<sup>2</sup>**

Der Wert der bestehenden Erschließung ist in diesem Richtwert bereits inkludiert

Eine Anpassung der Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Ende 2018 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 186.- €/m<sup>2</sup> ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

#### **Bodenwert 1) Fl. Nr. 9306/4 ( zum 12.04.2021 ) demnach:**

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst)	:	186,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	193,00 m <sup>2</sup>
=		=
<b>Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</b>	:	<b>35 898,00 €</b>

#### **Bodenwert 1) Fl. Nr. 9286/3 ( zum 12.04.2021 ) demnach:**

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst)	:	186,00 €/m <sup>2</sup> ( ebf.* )
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	33,00 m <sup>2</sup>
=		=
<b>Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</b>	:	<b>6 138,00 €</b>

### 7.2.4 Ergebnis Bodenwert

<b>Bodenwert 1) Fl. Nr. 9306/4 ( zum 12.04.2021 ):</b>	<b>35 898.- € ( ebf. )</b>
<b>Bodenwert 2) Fl. Nr. 9286/3 ( zum 12.04.2021 ):</b>	<b>6 138.- € ( ebf. )</b>

- \*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

## 7.3 Sachwert

### 7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

#### Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF ( m <sup>2</sup> )	sh. Seiten
1) 9306/4	- Reihenmittelhaus	258 m <sup>2</sup>	21 u. 48
2) 9286/3	- PKW-Garage	18 m <sup>2</sup>	21 u. 48

### 7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m <sup>2</sup>
1) 9306/4	- Reihenmittelhaus	2.11	mittel	673.-
2) 9286/3	- PKW-Garage	28.1-29 (Anhang)	-----	250.-

### 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 1807, 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
1) 9306/4	- Reihenmittelhaus	14 %	14 %
2) 9286/3	- PKW-Garage	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 ( ~ 6.400 )	0,91 – 1,05	gewählt	0,92
Korrekturfaktor Marktlage ( sehr gut )	0,90 – 1,10	gewählt	1,10
<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>			<b>1,06</b>

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

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (April 2021) 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 Februar 2021 ) ist dort mit 1,560 ( 2000 = 100 % ) beziffert. Das bedeutet demnach, dass die Baupreise sich seit 2000 um 56,00 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach  $156,00 : 100 = 1,560$

<b>Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:</b>	<b>1,560</b>
--	--------------

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

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. gemäß WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- Reihenmittelhaus : 80 – 100 Jahre ( gewählt 100 Jahre )\*
- PKW-Garage : 50 – 60 Jahre ( gewählt 60 Jahre )\*

*\*) wegen bereits ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen*

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

- Reihenmittelhaus : 100 Jahre – 43 Jahre = RND: 57 Jahre
- PKW-Garage : 60 Jahre – 43 Jahre = RND: 17 Jahre

<b>Gewählte wirtschaftliche RND - Reihenmittelhaus ( bei GND 100 Jahren ):</b>	<b>57 Jahre</b>
--	-----------------

<b>Gewählte wirtschaftliche RND - PKW-Garage ( bei GND 60 Jahren ):</b>	<b>17 Jahre</b>
---	-----------------

### 7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

Sie ist in einem Vornhundertersatz 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 Haubitzeneschützes )

Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>Alter tat.</b>	<b>Alter fikt.</b>	<b>GND tat.</b>	<b>GND fikt.</b>	<b>Divisor linear</b>
1) 9306/4	- Reihenmittelhaus	43	-----	100	-----	43,00 %
2) 9286/3	- PKW-Garage	43	-----	60	-----	71,67 %

### 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, das die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel u. Schäden größtenteils durch die rel. hohen Abschreibungsdivisoren bzw. die angewendeten Berechnungsparameter berücksichtigt

Lediglich für die nachfolgend aufgeführten Mängel- und Schäden, halte ich einen gesonderten Ansatz für erforderlich:

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Mängelbeschreibung</b>	<b>Beseitigungskosten ( p.g. )</b>
1) 9306/4	- Fehlender Bodenbelag Elternschlafzimmer OG ( ~ 15 m <sup>2</sup> x 50.- )	750.-
<b>Beseitigungskosten zusammen</b>		<b>750.-</b>

### 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 1791, Randnummer 33 )

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

### 7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Weist das Bewertungsobjekt besonders u veranschlagende Bauteile auf, die nicht in den Ansätzen der Brutto-Grundfläche berücksichtigt sind und den wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes erhöhen, so sind diese Bauteile zu kalkulieren und zu den Normalherstellungskosten -abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2000- zu addieren

In Betracht kommen beispielsweise Bauteile die nach DIN 277/2005 innerhalb der Bereiche „C“ ( z.B. auskragende Balkone u.ä. ) liegen

Trägt das besonders zu veranschlagende Bauteil jedoch nicht zum wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes bei, so ist dieses, trotz eventuell hoher Gestehungskosten nicht zu berücksichtigen ( z.B. gestalterische Vorsprünge u.ä. )

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Besonderes Bauteil</b>	<b>Zeitwert zum Stichtag ( p.g. )</b>
1) 9306/4	- Vordach - Markise 1 - Äußerer Kellerabgang - Balkon OG ( nur Zuschlag, da größtenteils in BGF enthalten ) - Markise 2	100.- 500.- 1 500.- 1 000.- 250.-
<b>Zeitwert zusammen</b>		<b>3 350.-</b>

### 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

### 7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle

Im Verkehrswert ist die MwSt. rechnerisch nicht enthalten Sie ist auch nicht aus dem Kaufpreis abzugsfähig

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

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

## 7.4 Sachwert

### 7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Fl. Nr. 9306/4: - Reihenmittelhaus

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 )	m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31 )	€	673.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur</b>		€	173 634.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 )		1,06
=			
<b>Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur</b>		€	184 052.-
+			
<b>Baunebenkosten ( 14 % aus 184 052.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 31 )	€	25 767.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten</b>		€	209 819.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32 )		1,560
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>		€	327 318.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 33 )	€	750.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	326 568.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters ( 43,00 % aus 326 568.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33 )	€	140 424.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>186 144.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 186 144.- : 686 m<sup>3</sup> = 271.-

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

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 500.-	} entspricht rd. 4,57 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen ( W, G, E, T, FS )	€	3 000.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	2 000.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	500.-	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	1 500.-	
<b>zusammen</b>		<b>€ 8 500.-</b>	

**Wert des Zubehörs**  
( Zeitwert zum Stichtag ) € -----

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 34, Pkt. 7.3.11 € 3 350.-

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

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4, Seite 30 ) € 35 898.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- Reihenmittelhaus ( sh. Seite 36, Pkt. 7.4.1 ) € 186 144.-  
- Geräteschuppen ( pauschal geschätzt ) € 750.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 36 ) € 8 500.-

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

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** ( sh. oben ) € 3 350.-

Wert der baulichen Anlage zusammen € 198 744.-

**rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag** € 234 642.-

**Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag** € 235 000.-

#### 7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Fl. Nr. 9286/3: - PKW-Garage

<b>Brutto-Grundfläche ( in m<sup>2</sup> )</b>	( sh. Pkt. 7.3.2, Seite 31 )	m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
x			
<b>Objekt- u. ausstattungsbezog-</b> <b>enem Quadratmeterpreis</b>	( sh. Pkt. 7.3.3, Seite 31 )	€	250.-
=			
<b>Normalherstellungskosten des</b> <b>Gebäudes vor Korrektur</b>		€	4 500.-
x			
<b>Korrekturfaktor</b>	( sh. Pkt. 7.3.5, Seite 32 )		1,06
=			
<b>Normalherstellungskosten des</b> <b>Gebäudes nach Korrektur</b>		€	4 770.-
+			
<b>Baunebenkosten</b> <b>( 10 % aus 4 770.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.4, Seite 31 )	€	477.-
=			
<b>Normalherstellungskosten nach</b> <b>Korrektur, inkl. Bauneben-</b> <b>kosten</b>		€	5 247.-
x			
<b>Baupreisindex</b>	( sh. Pkt. 7.3.6, Seite 32 )		1,560
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs-</b> <b>kosten zum Stichtag</b>		€	8 185.-
-			
<b>Wertminderung wegen baulicher</b> <b>Mängel u. Schäden</b>	( sh. Pkt. 7.3.9, Seite 33 )	€	-----
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs-</b> <b>kosten zum Stichtag abzüglich</b> <b>baulicher Mängel u. Schäden</b>		€	8 185.-
-			
<b>Wertminderung wegen Alters</b> <b>( 71,67 % aus 8 185.- )</b>	( sh. Pkt. 7.3.8, Seite 33 )	€	5 866.-
=			
<b>Berichtigte Normalherstellungs-</b> <b>kosten zum Stichtag abzüglich</b> <b>Wertminderung wegen Alters</b>		€	<b>2 319.-</b>

Das entspricht einem Wert je m<sup>3</sup> BRI von: 2 319.- : 47 m<sup>3</sup> = 49.-

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

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	250.-	
- Versorgungseinrichtungen ( E )	€	250.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	750.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	-----	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	-----	
			↓
zusammen			→
			€ 1 250.-

**Wert des Zubehörs**  
( Zeitwert zum Stichtag ) € -----

**Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile**  
( Zeitwert zum Stichtag ) sh. Seite 34, Pkt. 7.3.11 € -----

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

**Zusammenstellung Sachwert :**

**Bodenwert** ( sh. Pkt. 7.2.4, Seite 30 ) € 6 138.-

**Wert der baulichen Anlagen:**

rechnerischer **Gebäudesachwert**  
- PKW-Garage ( sh. Seite 38, Pkt. 7.4.2 ) € 2 319.-

Wert der **Außenanlagen** ( sh. Seite 38 ) € 1 250.-

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

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 3 569.-

**rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag** € **9 707.-**

<b>Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g</b>	€	<b>10 000.-</b>
---	---	-----------------

**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 Vervielfältiger + abgezinsten Bodenwert = Ertragswert ) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert ( ohne Kapitalisierung ) betrachtet werden. Ergebnis Bodenwert sh. Pkt. 7.2.4 Seite 30

**Bodenwert 1) Fl. Nr. 9 306/4** : **35 898.- € ( ebf.\* )**

**Bodenwert 2) Fl. Nr. 9286/3** : **6 138.- € ( ebf.\* )**

### 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellt das Garagengebäude auf Flurstück 9286/3 eine vermietbare Fläche dar, das jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum „Stückpreis“ gewertet wird

### 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

Die Ansätze 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 Bewertungsfall halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen ( angelehnt an den -nicht qualifizierten- Mietspiegel der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2021- da Mietpreisniveau in Gochsheim dem in Schweinfurt gleicht bzw. ähnelt )

Im Falle der Wohnhauses werden dort durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 1976 u. 1984 u. guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung und einer Wohnungsgröße mit über 80 Quadratmeter Wohnfläche, von rd. 5,60 bis 6,20 €/m<sup>2</sup> genannt

Für Wohnungen innerhalb von Einfamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen ( u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen, wie Kellergeschoss zusätzlicher Gartennutzung usw. )

Insgesamt halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau zuzüglich der genannten 5 % für angemessen. Quadratmetermiete demnach 5,90 €/m<sup>2</sup> + 5 % = ~ 6,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Für den Garagenstellplatz auf Flurstück 9286/3 sind pauschal 40.- € je Monat nachhaltig erzielbar

### 7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

#### 1) Fl. Nr. 9306/4: Reihenmittelhaus

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
Wohnung EG + OG + DG	128 m <sup>2</sup>	6,20	793,60	9 523,20
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b>			<b>793,60</b>	<b>9 523,20</b>
<b>Rohrertrag gerundet</b>				<b>9 523,00</b>

**2) Fl. Nr. 9 286/3: PKW-Garage**

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
Garage	-----	pauschal	40,00	480,00
<b>Summe ( R o h e r t r a g )</b> <b>Rohrertrag gerundet</b>			<b>40,00</b>	<b>480,00</b> <b>480,00</b>

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

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

**7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten**

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26, Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens 298,41 € je Wohnung u. Jahr sowie höchsten 38,92 € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Fl. Nr. 9306/4: Reihemittelhaus : 3,13 %  
2) Fl. Nr. 9286/3: PKW-Garage : 12,33 %

**Gewählte Verwaltungskosten 1) Reihemittelhaus : 2 % des Rohertrages**

**Gewählte Verwaltungskosten 2) PKW-Garage : 4 % des Rohertrages**

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 9 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 14,92 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 22 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,36 € 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 88,23 € ( inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Fl. Nr. 9306/4: Reihemittelhaus : 18,23 %  
2) Fl. Nr. 9286/3: PKW-Garage : 18,38 %

**Gewählte Instandhaltungskosten 1) Reihemittelhaus : 13 % des Rohertrages**

**Gewählte Instandhaltungskosten 2) PKW-Garage : 13 % des Rohertrages**

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

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

Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 190.- € ( Wohnhaus ) sowie ca. 8.- € ( PKW-Garage ) jährlich angespart

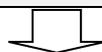
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht.

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um ein Prozent höheren Betrag

Im Übrigen müssen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Prozentsätze nicht zwingend für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden

**Gewähltes Mietausfallwagnis 1) u. 2): 3 % des Rohertrages**



**Gesamt-BWK 1) Reihemittelhaus: ( 2 % + 13 % + 3 % ) = 18 %**

**Gesamt-BWK 2) PKW-Garage: ( 4 % + 13 % + 3 % ) = 20 %**

### **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 jedoch 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 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für vergleichbare Immobilien ( Einfamilienwohnhäuser u. deren zugehörige Nebengebäude ), außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches werden dort Zinssätze zwischen 2,00 u. 3,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am mittleren Wertniveau, abzüglich 0,50 % für angemessen ( u.a. wegen des historisch niedrigen Kapitalmarktzinssatzes, der generell hohen Nachfrage nach derartigen Immobilien und der zunehmenden Kapitalflucht in Sachwerte )

<b>Gewählter Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>2,00 %</b>
---	---------------

### **7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Sh. Seite 32, Pkt. 7.3.7

<b>Gewählte wirtschaftliche RND 1) Reihenmittelhaus:</b>	<b>57 Jahre</b>
--	-----------------

<b>Gewählte wirtschaftliche RND 2) PKW-Garage:</b>	<b>17 Jahre</b>
--	-----------------

### **7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages**

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

### 7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

<b>Vervielfältiger bei 57 J. RND u. 2,00 % LZ:</b>	<b>33,83</b>
<b>Vervielfältiger bei 17 J. RND u. 2,00 % LZ:</b>	<b>14,29</b>

### 7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Mängel u. Schäden sh. Seite 33 Pkt. 7.3.9

<b>Baumängel u. Bauschäden: 1) Reihenmittelhaus:</b>	<b>750.-</b>
--	--------------

## 7.6 Ertragswert

### 7.6.1 Ertragswertberechnung: 1) Fl. Nr. 9306/4: Reihenmittelhaus

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 40 )	€		9 523.-
-				
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 18 % aus 9 523.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 42 )	€	-	1 714.-
=				
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 43 )	€	=	7 809.-
-				
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 2,00 % aus 35 898.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	718.-
=				
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 43 )	€	=	7 091.-
x				
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 44 )		x	33,83
=				
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	=	239 889.-
-				
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 44 )	€	-	750.-
+				
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.5.2 ( Seite 30 )	€	=	35 898.-
=				
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	=	275 037.-
=				
<b>Ertragswert gerundet</b>		€		<b>275 000.-</b>

Das entspricht einem Wert je m <sup>2</sup> Wohnfläche von: ( 275 000.- : 128 m <sup>2</sup> )	2 148.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von ( 275 000.- : 9 523.- )	28,88

## 7.6.2 Ertragswertberechnung: 2) Fl. Nr. 9286/3: Reihenmittelgarage

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.5 ( Seite 41 )	€	480.-
-			
<b>Bewirtschaftungskosten</b> ( 20 % aus 480.- )	sh. Pkt. 7.5.7 ( Seite 42 )	€	- 96.-
=			
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.5.8 ( Seite 43 )	€	= 384.-
-			
<b>Verzinsung des Bodenwertes</b> ( 2,00 % aus 6 138.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	- 123.-
=			
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.5.11 ( Seite 43 )	€	= 261.-
x			
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.5.12 ( Seite 44 )	x	14,29
=			
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	= 3 730.-
-			
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.5.13 ( Seite 44 )	€	- -----
+			
<b>Bodenwert</b>	sh. Pkt. 7.5.2 ( Seite 30 )	€	= 6 138.-
=			
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	= 9 868.-
=			
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>€</b>	<b>10 000.-</b>

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von  
( 10 000.- : 480.- )

16,67

## 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. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind**

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Sachwert</b>	<b>1) Fl. Nr. 9306/4 ( sh. Seite 37, Pkt.7.4.1 )</b>	<b>: 235 000.- €</b>
-------------------------------	--	----------------------

<b>Rechnerischer Sachwert</b>	<b>2) Fl. Nr. 9286/3 ( sh. Seite 39, Pkt.7.4.2 )</b>	<b>: 10 000.- €</b>
-------------------------------	--	---------------------

<b>Rechnerischer Ertragswert</b>	<b>1) Fl. Nr. 9306/4 ( sh. Seite 44, Pkt.7.6.1 )</b>	<b>: 275 000.- €</b>
----------------------------------	--	----------------------

<b>Rechnerischer Ertragswert</b>	<b>2) Fl. Nr. 9286/3 ( sh. Seite 45, Pkt.7.6.2 )</b>	<b>: 10 000.- €</b>
----------------------------------	--	---------------------

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 36 - 39 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 29 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

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

### 8.4 Marktanpassung

Wegen der derzeit günstigen Marktlage, des historisch niedrigen Kapitalmarktzinssatzes, der generell hohen Immobiliennachfrage, der zunehmenden Kapitalflucht in Sachwerte sowie der Diskrepanz zwischen Sach- u. Ertragswert halte ich -im sachverständigen Ermessen- einen Marktanpassungszuschlag von 20 % im Falle des Wohnhauses auf Flurstück 9306/4 für erforderlich

Verkehrswert 1) Fl. Nr. 9306/4 demnach: 235.000.- € x 1,20 = **282.000.- €**

Im Falle des Flurstückes 9286/3 entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert

### 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 ( 12.04.2021 ) ermittle ich:*

<b>einen Verkehrswert von:</b>	<b>Gochsheim, 1) Fl. Nr. 9 306/4</b>	<b>282 000.- €* </b>
	<b>Gochsheim, 2) Fl. Nr. 9 286/3</b>	<b>10 000.- €* </b>

*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, 27.04.2021

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenberechnung ( nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004 )

Einheit: 1) Fl. Nr. 9306/4 ( Wohnhaus )

Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFIV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
<b><u>Erdgeschoss:</u></b>							
Garderobe/Windfang	1,635	x	1,70				2,78
WC	1,01	x	1,70				1,72
Küche	2,385	x	3,075				7,33
	+ 0,51	x	0,125				0,06
Flur	1,135	x	2,635				2,99
Essplatz	3,20	x	2,25	0,285	x	0,80	6,97
Wohnzimmer	4,01	x	5,95				23,86
Terrasse (überdeckt)	4,71	x	0,94 x 1/2				2,21
<b><u>Obergeschoss:</u></b>							
Flur	1,00	x	2,635				2,64
	+ 1,135	x	1,50				1,70
Bad/WC	2,635	x	1,70				4,48
Kinderzimmer 1	3,20	x	3,94				12,61
Abstellraum	0,76	x	1,385				1,05
Kinderzimmer 2	4,075	x	2,635	1,25	x	0,50	10,12
Elternschlafzimmer	4,705	x	3,20	0,695	x	0,285	14,86
Loggia	3,015	x	1,50 x 1/2				2,26
<b><u>Dachgeschoss:</u></b>							
1 - 2 m	1,40	x	5,95 x 1/2	2 %			4,08
> 2 m	4,50	x	5,95	2 %			26,24
1 - 2 m	1,40	x	5,95 x 1/2	2 %			4,08
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b>							<b>132,04</b>
<b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b>							
( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							3,96
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>							<b>128,08</b>
<b>Wohnfläche g e r u n d e t</b>							<b>128,00</b>

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 9306/4 ( Kellergeschoss )							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Treppe/Flur	2,635	x	2,635			6,94	
Kellerraum 1	2,635	x	1,70		4,48		
Kellerraum 2	5,95	x	4,01		23,86		
Heizraum	3,20	x	2,01				
	- 0,56	x	0,285				6,27
	3,20	x	2,385				7,63
<b>Summe</b>					<b>28,34</b>	<b>6,94</b>	<b>13,90</b>
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>49,18 m<sup>2</sup>/rd. 49,00 m<sup>2</sup></b>			

Gebäude: 2) Fl. Nr. 9286/3 (Garage)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Garage	5,90	x	2,89		17,05		
<b>Summe</b>					<b>17,05</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>				<b>17,05 m<sup>2</sup>/rd. 17,00</b>			

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 9306/4 (Wohnhaus)								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	9,30	x	6,43	59,80				
Erdgeschoss	10,30	x	6,43		66,23			
Obergeschoss	10,30	x	6,43			66,23		
Dachgeschoss	10,30	x	6,43					66,23
<b>Summe</b>				<b>59,80</b>	<b>66,23</b>	<b>66,23</b>		<b>66,23</b>
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>258,49 m<sup>2</sup>/rd. 258,00 m<sup>2</sup></b>				

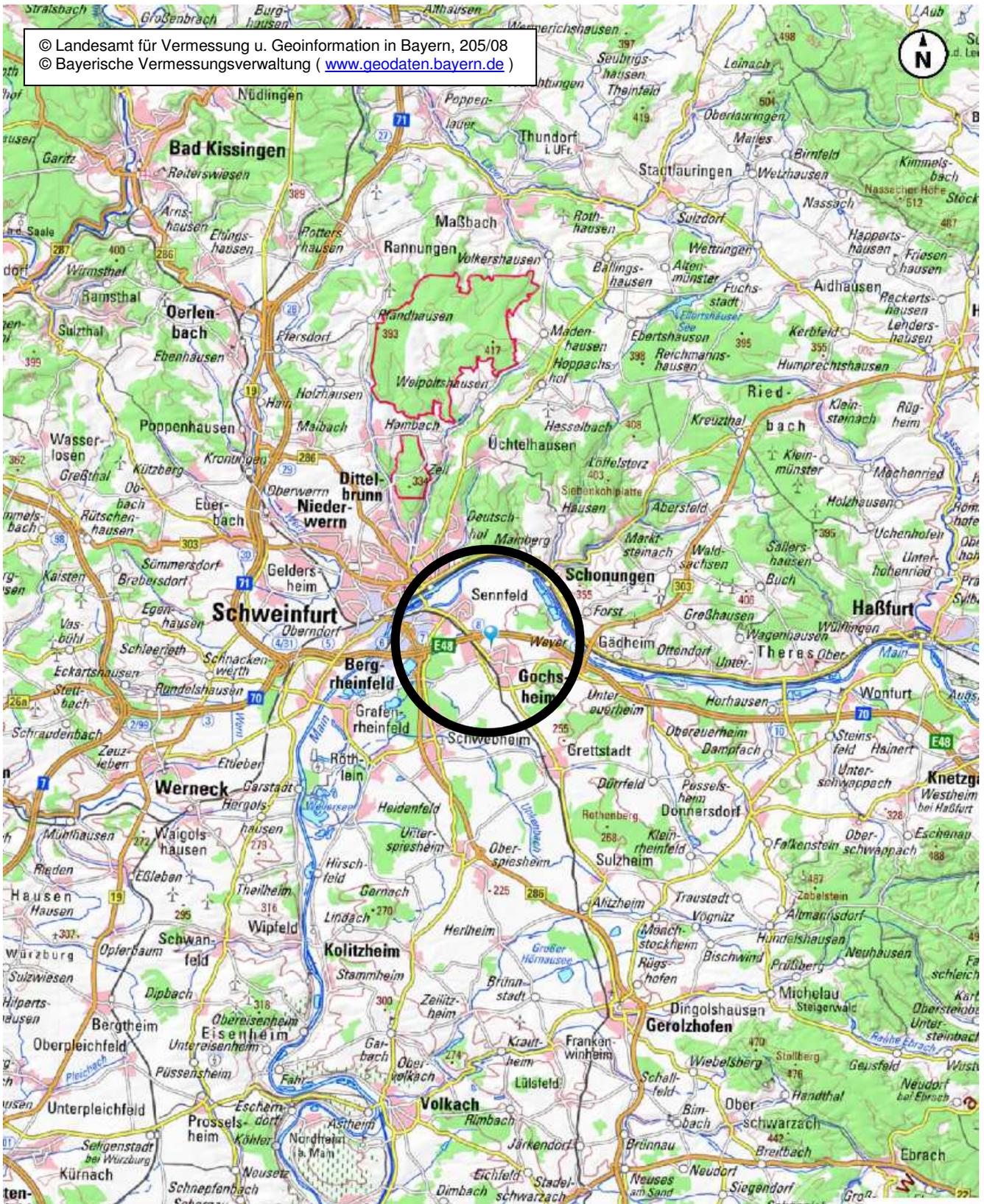
Gebäude: 2) Fl. Nr. 9286/3 (Garage)								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m <sup>2</sup>	EG m <sup>2</sup>	1.OG m <sup>2</sup>	2.OG m <sup>2</sup>	DG m <sup>2</sup>
Garage	6,00	x	2,99		17,94			
<b>Summe</b>					<b>17,94</b>			
<b>Brutto-Grundfläche ( insgesamt )</b>				<b>17,94 m<sup>2</sup>/rd. 18,00 m<sup>2</sup></b>				

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 9306/4 (Wohnhaus)								
Gebäudeteil	Länge m		x	Breite m		x	Höhe m	BRI m <sup>3</sup>
Kellergeschoss	9,30	x	6,43	x	2,72		162,65	
Erdgeschoss	10,30	x	6,43	x	2,81		186,10	
Obergeschoss	10,30	x	6,43	x	2,81		186,10	
Dachgeschoss	10,30	x	6,43	x	0,15		9,93	
	+	10,30	x	6,43	x	4,25 x 1/2	140,74	
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>								<b>685,52</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>								<b>686,00</b>

<b>Gebäude: 2) Fl. Nr. 9286/3 (Garage)</b>						
<b>Gebäudeteil</b>	<b>Länge m</b>	<b>x</b>	<b>Breite m</b>	<b>x</b>	<b>Höhe m</b>	<b>BRI m<sup>3</sup></b>
Garage	6,00	x	2,99	x	2,60	46,64
<b>Brutto-Rauminhalt ( insgesamt )</b>						<b>46,64</b>
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet</b>						<b>47,00</b>

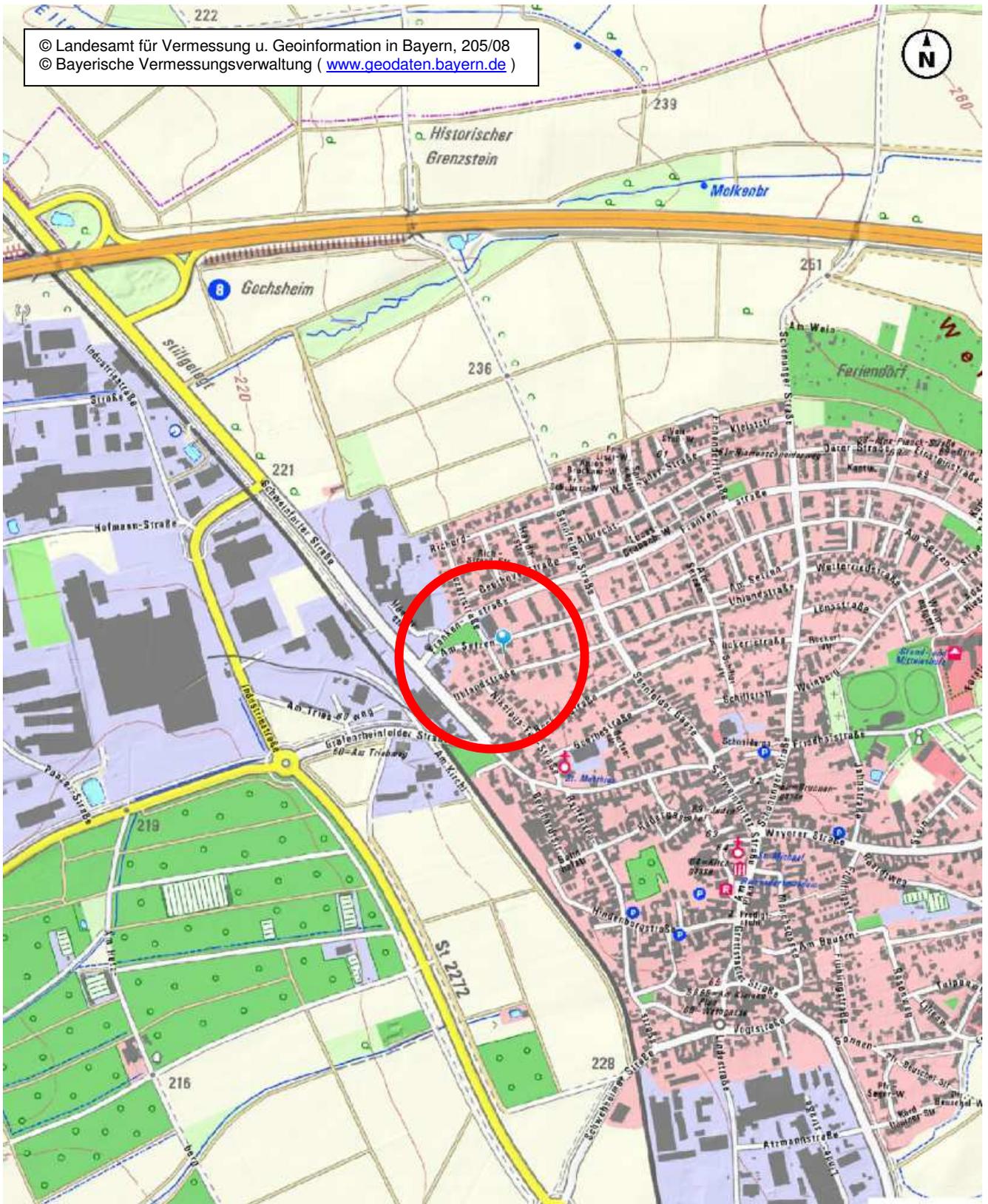
## 9.5 Straßenkarte



## 9.6 Luftbild



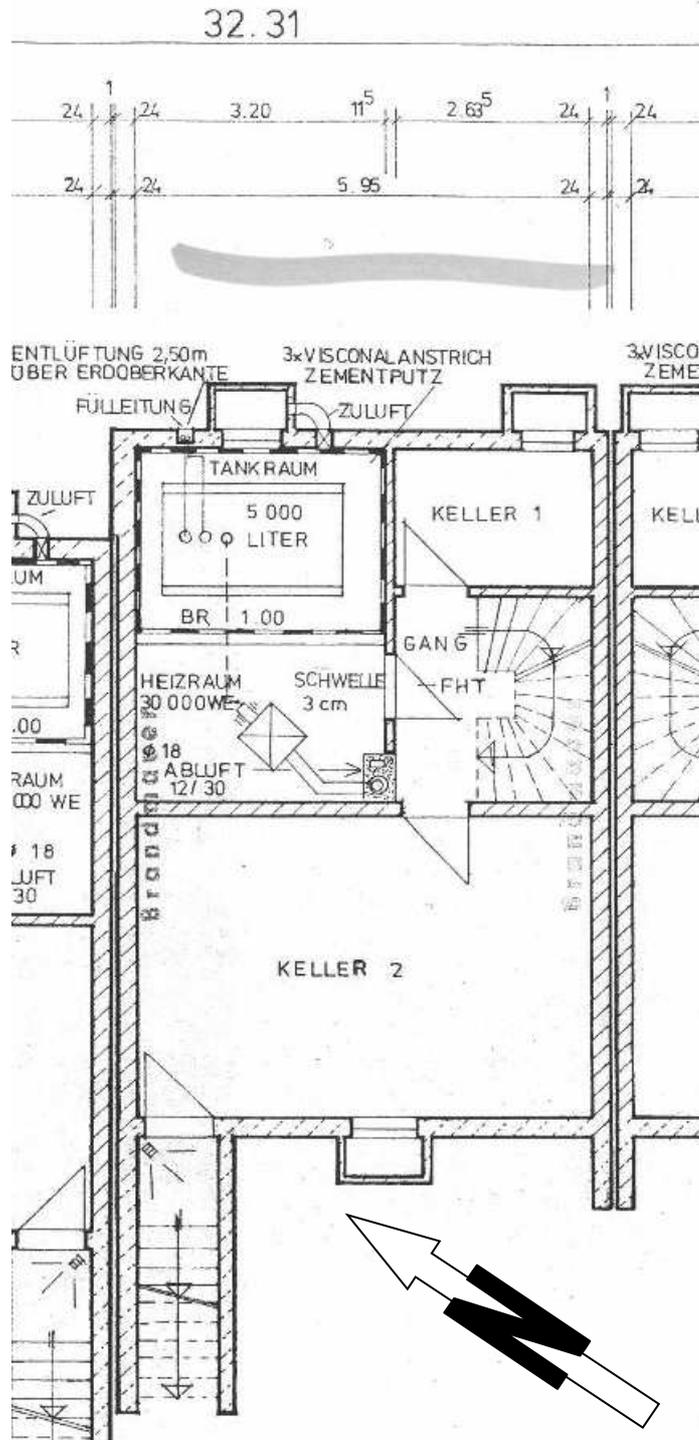
## 9.7 Ortsplan



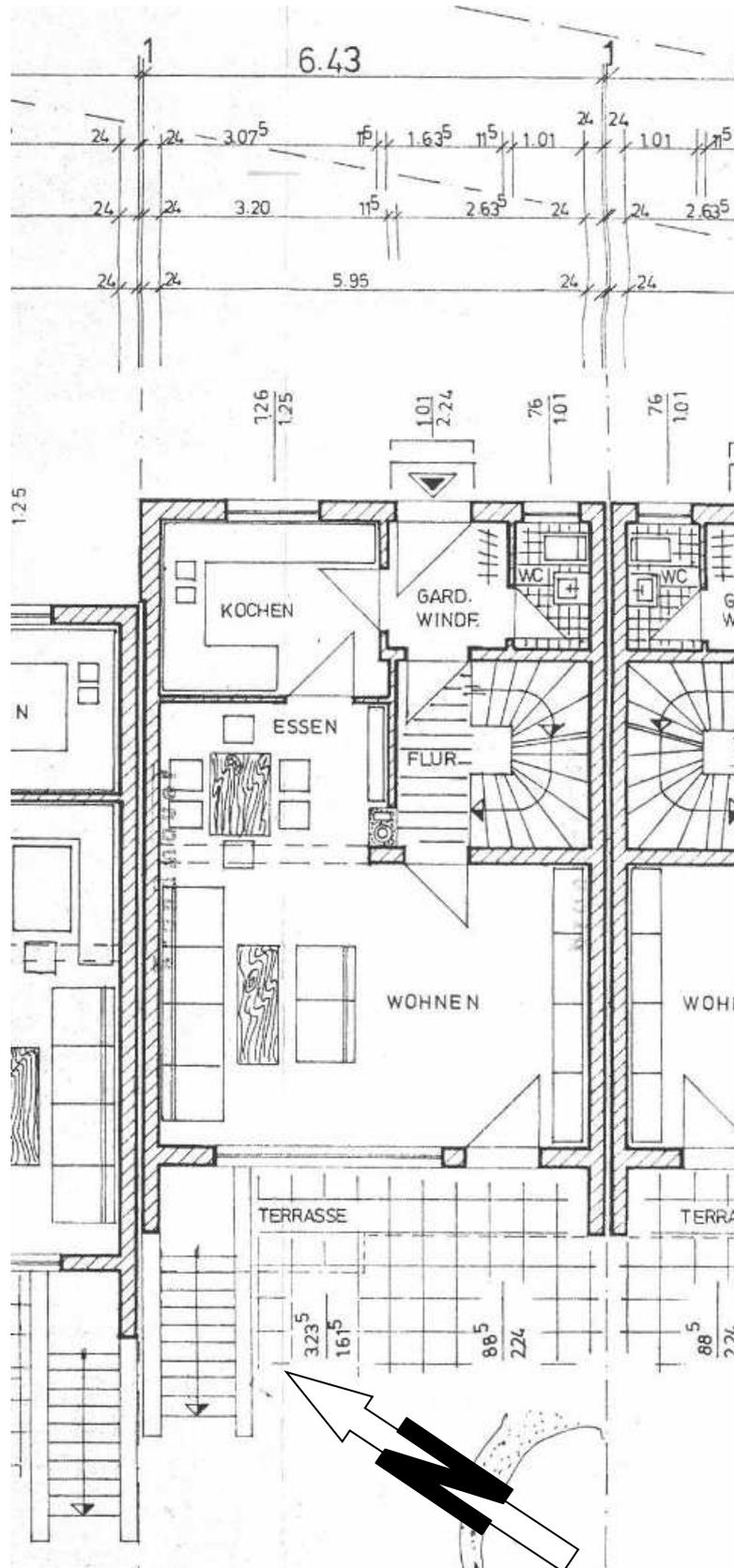
### 9.8 Lageplan ( M 1 : 1000 )



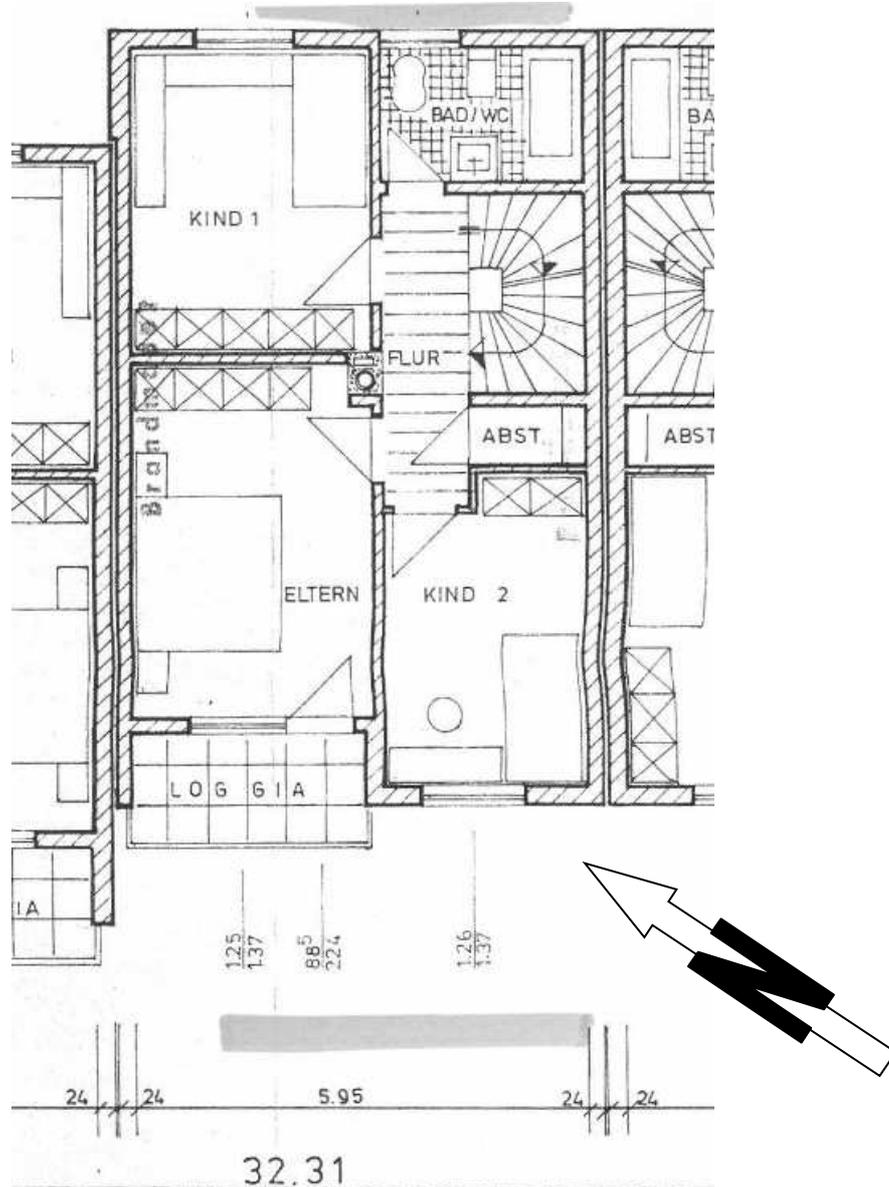
**9.9 Eingabepläne M 1 : 100: 1) Fl. Nr. 9306/4, Wohnhaus ( Grundriss Kellergeschoss )**



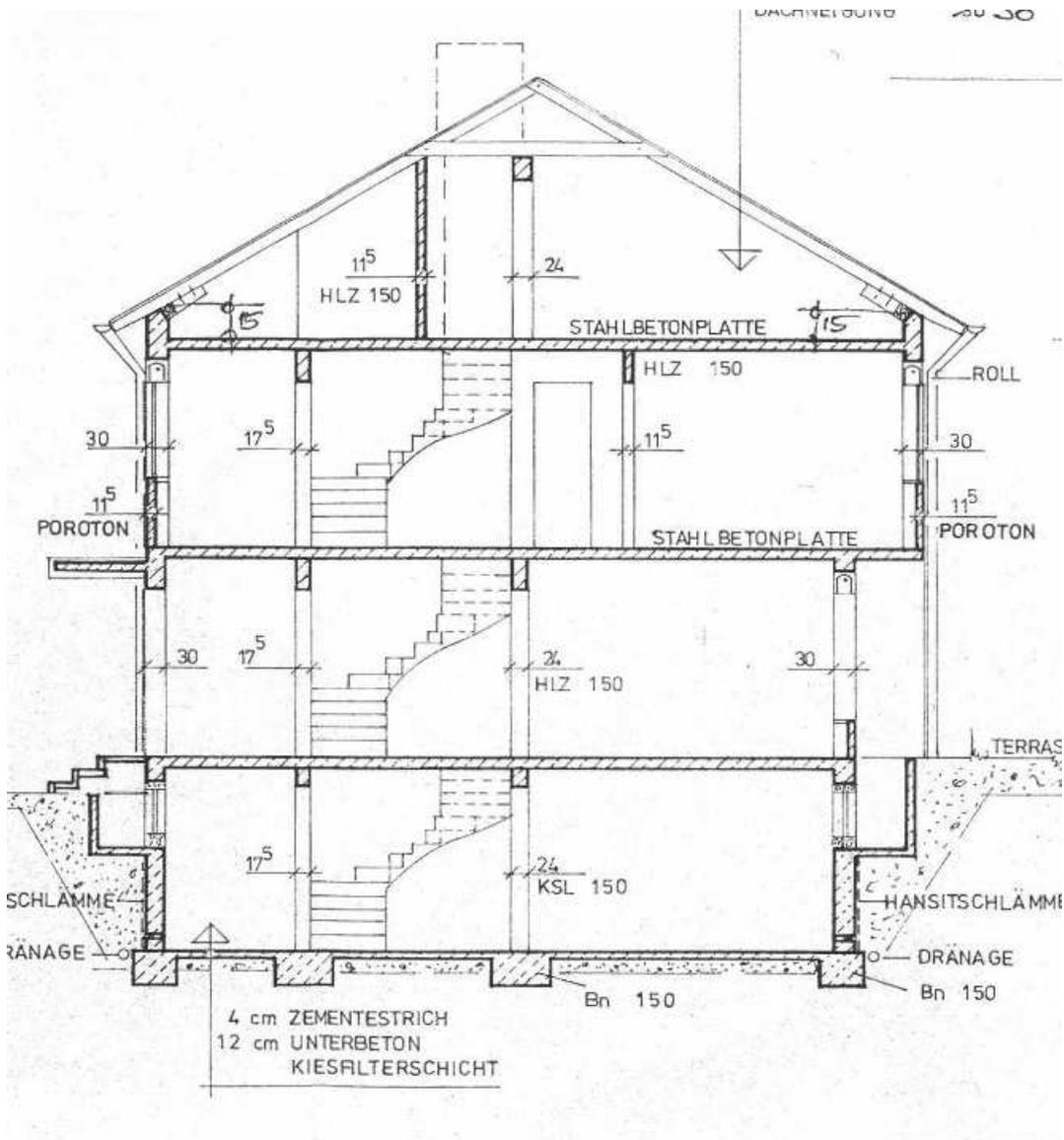
1) Fl. Nr. 9306/4, Wohnhaus ( Grundriss Erdgeschoss )



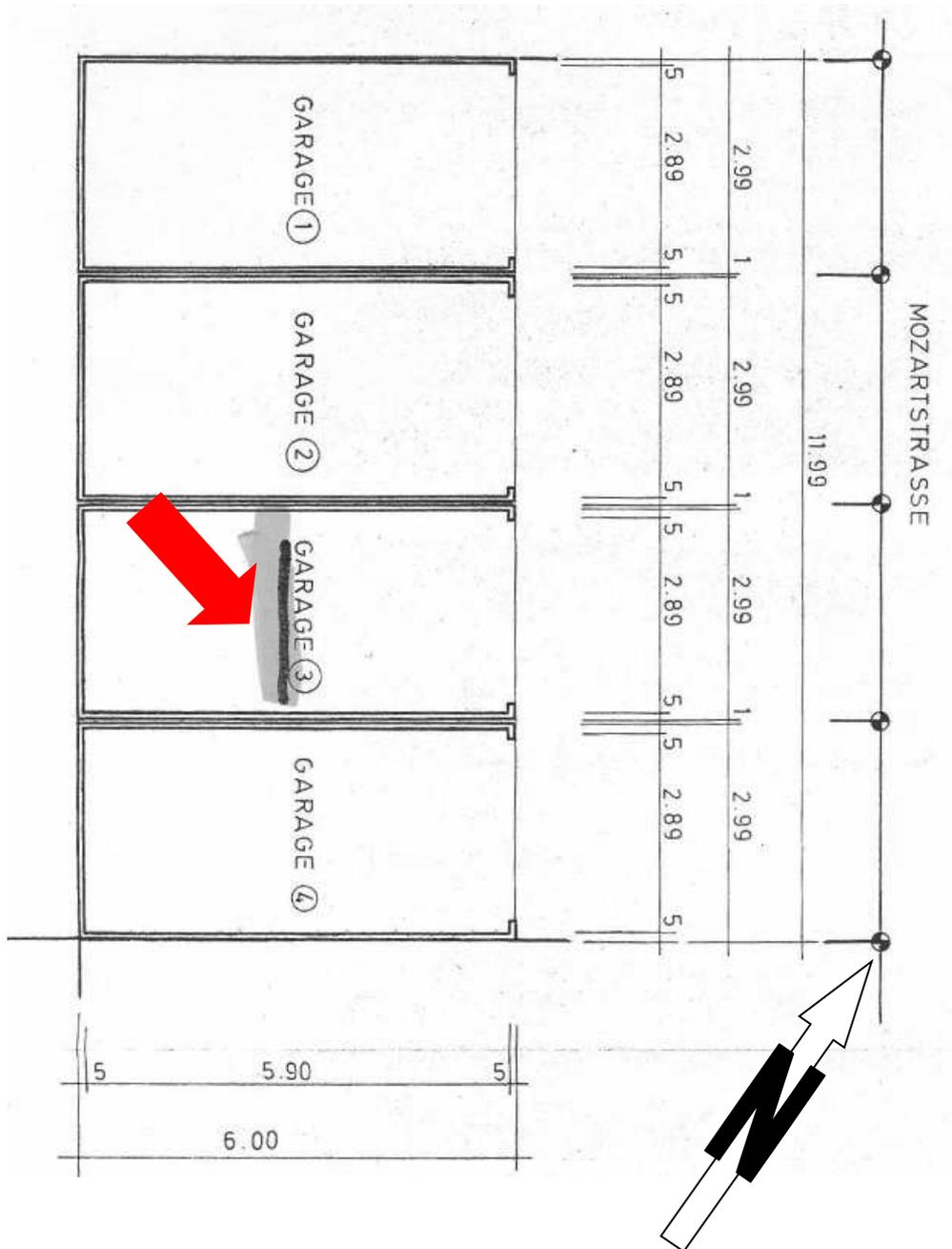
1) Fl. Nr. 9306/4, Wohnhaus ( Grundriss Obergeschoss )



1) Fl. Nr. 9306/4, Wohnhaus ( Querschnitt )



1) Fl. Nr. 9306/4, Wohnhaus ( Grundriss Obergeschoss )



**9.10 Lichtbilder ( vom 12.04.2021 )**







### 9.11 Literaturverzeichnis

<b>Kleiber/Simon/Weyers</b>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2002 )
<b>Kleiber/Simon</b>	ImmoWertV 2010
<b>Kleiber</b>	WertR 06 ( 9. Auflage 2006 )
<b>Dieterich/Kleiber</b>	Ermittlung von Grundstückswerten ( 2. Auflage 2002 )
<b>Simon/Kleiber</b>	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten ( 7. Auflage 1996 )
<b>BMVBW</b>	Normalherstellungskosten 2000 ( NHK- 2000 ) vom 01.12.2001
<b>Ralf Kröll</b>	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 1. Auflage 2001 )
<b>Jürgen Simon/Wilfried Reinhold</b>	Wertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2001 )
<b>Bayerlein</b>	Praxishandbuch Sachverständigenrecht ( 3. Auflage 2003 )
<b>Grundstücksrecht ( GrdsRt )</b>	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, 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