

Üchtelhausen/Zell, 14.09.2025

Gutachten S 09/2025

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

801 K 25/25

Qualitätsstichtag

09.09.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97657 Sandberg

Ortsteil/Straße

Waldberg 1) Fl. Nr. 62: Premicher Straße 6
2) Fl. Nr. 67: Premicher Straße 4

Gebäude/Bebauung

1) Fl. Nr. 62 : a) Einfamilienwohnhaus
: b) Werkstatt-Anbau
: c) Werkstatt-Zwischenbau (Abbruch)
: d) Werkstatt-Rückbau (Abbruch)
: e) Überdachung
2) Fl. Nr. 67 : unbebaut



Umfang des Gutachtens: 66 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen					
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4			
2.0 Gegenstand der Wertermittlung					
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4	7.4 Sachwert	Seite(n)	41
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6	7.4.1 Sachwertberechnung a) Wohnhaus	Seite(n)	41
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6	7.4.2 Sachwertberechnung b) Werkstatt-Anb.	Seite(n)	42
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n)	6 – 7	Fortsetzung Sachwertberechnung	Seite(n)	42 – 43
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 8	7.5 Ertragswert	Seite(n)	43
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	8 – 9	7.5.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	43
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	9 – 12	7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	43 – 44
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	12 – 13	7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen	Seite(n)	44
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	14	7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag	Seite(n)	44
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	14 – 15	7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages	Seite(n)	45
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	15 – 16	7.5.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	45
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	16 – 17	7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	45 – 46
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen			7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	47
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	17 – 18	7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	47
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	18	7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	47
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	18 – 20	7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	47
4.0 Gebäudebeschreibung			7.5.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	47
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	20 – 21	7.5.13 Rückbau- u. Freilegungskosten	Seite(n)	48
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	22 – 23	7.6 Ertragswertberechnung	Seite(n)	48
5.0 Baubeschreibung			8.0 Verkehrswert		
5.1 Bauweise	Seite(n)	23	8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	48
5.2 Baujahre	Seite(n)	23	8.2 Zusammenstellung der Berechnungen	Seite(n)	49
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	23 – 24	8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	49
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 30	8.4 Marktanpassung	Seite(n)	49
6.0 Bautechnische Bewertung			8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	49
6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt	Seite(n)	30 – 31	9.0 Anlagen		
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	32	9.1 Berechnung der Wohnfläche	Seite(n)	50
7.0 Wertermittlung			9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche	Seite(n)	51
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	32	9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	51 – 52
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	32 – 33	9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n)	52 – 53
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	33	9.5 Straßenkarte	Seite(n)	54
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	33	9.6 Luftbild	Seite(n)	55
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	33	9.7 Ortsplan	Seite(n)	56
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	33 – 34	9.8 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	57
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	34	9.9 Pläne verkleinert aus M 1 : 100	Seite(n)	58 – 60
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	34	9.10 Lichtbilder: 10 St. (vom 09.09.2025)	Seite(n)	61 – 65
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	34	9.11 Literaturverzeichnis	Seite(n)	66
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	34 – 35			
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	35 – 36			
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	36			
7.3 Sachwert	Seite(n)	36			
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	36			
7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	Seite(n)	36			
7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000	Seite(n)	37			
7.3.4 Baunebenkosten	Seite(n)	37			
7.3.5 Korrekturfaktoren	Seite(n)	37			
7.3.6 Baupreisindizes	Seite(n)	37 – 38			
7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	38			
7.3.8 Wertminderung wegen Alters	Seite(n)	38 – 39			
7.3.9 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	39			
7.3.10 Außenanlagen	Seite(n)	39 – 40			
7.3.11 Besondere Bauteile	Seite(n)	40			
7.3.12 Besondere Betriebseinrichtung	Seite(n)	40			
7.3.13 Mehrwertsteuer	Seite(n)	40 – 41			

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 62, Premicher Straße 6 2) Fl. Nr. 67, Premicher Straße 4
Gemarkung	97657 Sandberg-Waldberg
Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 62: a) Wohnhaus b) Werkstatt-Anbau c) Werkstatt-Zwischenbau (Abbruch) d) Werkstatt-Rückbau (Abbruch) 2) Fl. Nr. 67: unbebaut
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 49
Verkehrswert	1) Fl. Nr. 62: 62.000.- € (zweiundsechzigtausend Euro) 2) Fl. Nr. 67: 18.000.- € (achtzehntausend Euro)
Mieter/Pächter	Keine (leerstehend)
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Gemeinde Sandberg	Herr Gesierich	Tel: 09701/910017
Landratsamt Rhön-Grabfeld	Zentrale	Tel: 09771/940
Landratsamt Rhön-Grabfeld	Gutachterausschuss	Tel: 09771/94504
Landratsamt Rhön-Grabfeld (Bauamt)	Frau Hellmuth	Tel: 09771/94510
Landratsamt Rhön-Grabfeld	Altlasten	Tel: 09771/94314
Staatsarchiv Würzburg	Herr Kleinhenz	Tel: 0931/3552912
Vermessungsamt Bad Neustadt	Zentrale	Tel: 09771/61050
Amtsgericht Mellrichtadt (Grundbuchamt)	Herr Sziegel	Tel: 09771/62140
Amtsgericht Schweinfurt	Vollstreckungsgericht	Tel: 09721/5420

Hilfreiche Links

www.sandberg.rhoen-saale.net.de
www.rhoen.de
www.rhoenline.de
www.rhoentourist.de
www.biosphaerenreservat-rhoen.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Schweinfurt -Abt. für Immobilienvollstreckung- Rüfferstraße 1 97421 Schweinfurt
- Auftragserteilung	Der Auftrag (zur Aktualisierung des Gutachtens S 09/2021 vom 30.08.2021 aus dem Vorverfahren 803 K 39/19) wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobilienvollstreckung), mit Schreiben vom 11.06.2025 unter dem Geschäftszeichen 801 K 25/25 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen Flurstück 62 (bebaut mit Wohnhaus sowie diversen -u.a. auch abbruchreifen- ehemaligen Werkstattgebäuden) und 67 (unbebautes Grundstück) in der Premicher Straße 6 bzw. 4 der Gemarkung 97657 Waldberg (Gemeinde Sandberg)
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	09.09.2025 (Datum der Ortsbegehung)
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Die Bewertungsgrundstücke wurden am Dienstag, 09. September 2025 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr besichtigt Während der Besichtigung war neben dem Unterzeichner auch eine Mitarbeiterin des gerichtlich bestellten Zwangsverwalters anwesend Die Besichtigung aller Räume der bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde durch die Mitarbeiterin des Zwangsverwalter ermöglicht Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.00 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. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Bad Neustadt) im Maßstab 1 : 1000 vom 24.06.2025- Grundbuchauszug (Bad Neustadt a.d. Saale für Waldberg, Blattstelle 1942) Ausdruck vom 16.05.2025 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)

- Bauakt mit Baubescheid und Eingabeplänen (Plan zur Aufstockung des Wohnhauses), des Planungsbüros Ottmar Straub, von Dezember 1962 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bad Neustadt a.d. Saale vom 19.04.1963, Genehmigungsnummer 17/63) aus dem Besitz der Gemeinde Sandberg
- Bauakt mit Baubescheid und Eingabeplänen (Einfriedung), des Ingenieurbüros Kurt Maisch, Würzburg, von August 1967 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bad Neustadt a.d. Saale vom 22.09.1967, Genehmigungsnummer 598/67) aus dem Besitz der Gemeinde Sandberg
- Bauakt mit Baubescheid und Eingabeplänen (Umnutzung und Umbau einer Schreinerei in ein Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten), des Ingenieurbüros Markus Teske, Nützen, vom 18.12.2021 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 30.01.2024, Genehmigungsnummer 20220079) aus dem Besitz der Gemeinde Sandberg
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandberg im Landkreis Rhön-Grabfeld für den Ortsteil Waldberg (3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan) in der Fassung vom 10.10.2000 aus dem Besitz der Gemeinde Sandberg
- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (Stand 01.01.2024)
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- Eigene Berechnungen
- Weitere Recherchen
- Landratsamt Rhön-Grabfeld (Altlastenkataster, Denkmalliste usw.)
- Gemeinde Sandberg (Bauakte, Flächennutzungsplan, Kasse usw.)
- Vermessungsamt Bad Neustadt a.d. Saale

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|---|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Landkreis | Rhön-Grabfeld |
| - Stadt/Gemeinde | 97657 Sandberg |
| - Gemeindeteil/Straße | Waldberg 1) Fl. Nr. 62: Premicher Straße 6
2) Fl. Nr. 67: Premicher Straße 4 |

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Bad Neustadt a.d. Saale
- Grundbuchamt	Mellrichstadt
- Grundbuch von	Waldberg
- Blattstelle	1 942

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	
1) Fl. Nr. 62	1
2) Fl. Nr. 67	2
- Bisherige Lfd. Nr.	---
- Gemarkung	Waldberg
- Flurstücks- Nr.	
1) Fl. Nr. 62	62
2) Fl. Nr. 67	67
- Wirtschaftsart u. Lage	
1) Fl. Nr. 62	Premicher Straße 6, Gebäude- und Freifläche
2) Fl. Nr. 67	Premicher Straße 4, Erholungsfläche
- Grundstücksgröße	
1) Fl. Nr. 62	674 m ²
2) Fl. Nr. 67	721 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2
- Eigentümer	Sh. Grundbuch
- Lfd. Nrn. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 62) und 2 (= Fl. Nr. 67)
- Grundlage der Eintragung	Zuschlagsbeschluss vom 18.07.2022 -aufgrund Er- suchen vom 18.11.2022- Az: 803 K 39/19 Amtsge- richt Schweinfurt; eingetragen am 16.12.2022
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	4 u. 5
---------------------------	--------

- | | |
|---|---|
| - Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BSV | 1 (= Fl. Nr. 62) und 2 (= Fl. Nr. 67) |
| - Lasten u. Beschränkungen | <p>4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 25/25); eingetragen am 13.05.2025</p> <p>5 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 L 2/25); eingetragen am 13.05.2025</p> |

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

- | | |
|-------------|--|
| - Anmerkung | <p>Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</p> <p>Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden</p> <p>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt</p> |
|-------------|--|

2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- | | |
|-------------------|---|
| - Allgemeine Lage | <p>Die Gemeinde Sandberg mit ihren Ortsteilen Langenleiten, Schmalwasser, Waldberg und Kilianshof bilden seit 1972 eine Einheitsgemeinde. Der Ortsteil Waldberg liegt am Fuße des Kreuzbergs, dem heiligen Berg der Franken, im Naturpark Bayerische Rhön und im Biosphärenreservat Rhön bzw. innerhalb des Naturschutzgebietes „Schwarze Berge“. Waldberg liegt zudem in der Region Main-Rhön (Bayerische Planungsregion 3)</p> <p>Die Gemeinde Sandberg liegt zudem ca. 10 km von der Landesgrenze zu Hessen bzw. ca. 25 km von der Landesgrenze zu Thüringen entfernt, d.h. bis 1989 lag Sandberg im sog. Zonenrandgebiet der Bundesrepublik Deutschland. Seit der Grenzöffnung bzw. der Wiedervereinigung liegt die Gemeinde Sandberg zentral im Herzen von Deutschland</p> <p>Größere Orte bzw. Städte in der Nähe sind die Kurstadt Bad Neustadt a.d. Saale (ca. 16.000 Einwohner) im Osten (ca. 19 km Entfernung), die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten (ca. 22 km Entfernung), die Stadt Bad Brückenau (ca. 6.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 25 km Entfernung), die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Südosten (ca. 46 km Entfernung) und die Stadt Fulda (ca. 63.000 Einwohner) im Nordwesten (ca. 49 km Entfernung)</p> |
|-------------------|---|

- Ortsteile	Die Gemeinde Sandberg besteht aus den fünf Ortsteilen Sandberg, Langenleiten, Schmalwasser, Waldberg und Kilianshof
- Einwohnerzahl	Lt. Angabe der Gemeinde Sandberg beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Sandberg rd. 2.329 (inklusive der o.g. Ortsteile), wobei rd. 540 Einwohner auf den Gemeindeteil Waldberg entfallen
- Gebietsfläche	Lt. Angabe der Gemeinde Sandberg beträgt die gesamte Gebietsfläche der Gemeinde Sandberg rd. 28,02 km ² (inklusive der Ortsteile)
- Einwohnerdichte	Ca. 83 Einwohner je Quadratkilometer
- Höhenlage ü. NN.	Gemeindeteil Waldberg ca. 437 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage der Bewertungsgrundstücke zwischen 432 und 436 m ü. NN. (Flurstück 62) bzw. zwischen 433 und 437 m ü. NN. (Flurstück 67)
- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Landeshauptstadt	München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 319 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- Innerörtliche Lage	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Gemeindeteil Waldberg, unmittelbar südwestlich der Premicher Straße bzw. zwischen Schäferweg und Premicher Straße, ca. 30 m südwestlich der Dr.-Bühner-Straße bzw. ca. 40 m südwestlich der katholischen Kirche „St. Josef der Bräutigam“
- Wohnlage	<p>Durchaus angenehme, jedoch auch rel. stark ländlich geprägte Wohnlage, zudem Orts- bzw. Gemeindeteil mit kaum nennenswerter Infrastruktur und rel. enger Nachbarschaftsbebauung</p> <p>Die Entfernung zum Verwaltungsort Sandberg beträgt zwischen zwei und drei Kilometer</p>
- Geschäftslage	Keine qualifizierte Geschäftslage, lt. Flächennutzungsplan jedoch auch Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. grundsätzlich auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet
- Anbindung an das überregionale Straßennetz	Der Ortsteil Waldberg ist durch die Staatsstraße 2290 (in geringer Entfernung zu den Bewertungsgrundstücken) rel. gut erschlossen bzw. rel. gut an die umliegenden Städte u. Gemeinden angebunden

Die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 12 km Entfernung, die Bundesstraße 27 befindet sich in ca. 24 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 19 km Entfernung sowie die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 14 km Entfernung

Die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Bad Brückenau/Wildflecken) ist in ca. 23 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Anschlußstelle Münnerstadt) ist in ca. 27 km Entfernung, die Bundesautobahn 66 (Dreieck Fulda) ist in ca. 47 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 70 (Autobahndreieck Werneck) ist in ca. 51 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Flugplatz im ca. 19 km entfernten Bad Neustadt a.d. Saale

Dieser hat eine 600 Meter lange Asphaltpiste und dient in erster Linie zum Starten und Landen der Motor- und Segelflugzeuge des ansässigen Vereins „Aeroclub Bad Neustadt“ sowie Freiballons, Flugzeuge bis 2000 kg MPW und Hubschrauber bis 5700 kg MPW

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 135 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 151 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 231 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 131 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Die Gemeinde Sandberg verfügt über keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, d.h. der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr ist der Bahnhof Gersfeld in ca. 22 km Entfernung bzw. der Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale in ca. 19 km Entfernung

Dieser liegt an der Bahnstrecke Schweinfurt – Meiningen (z.B. mit dem Mainfranken-Thüringen-Express und dem Unterfranken-Shuttle)

Nächstgelegener ICE-Bahnhof ist der Hauptbahnhof Fulda in ca. 49 km Entfernung

- Omnibusverbindungen

Die Gemeinde Sandberg bzw. der Gemeindeteil Waldberg ist durch den OVF (Omnibusverkehr Franken) zeitweise an das Umland bzw. die umliegenden Städte u. Gemeinde angebunden

Am Ort besteht die Zusteigemöglichkeit zur OVF-Linie 8181 (Burkardroth - Sandberg - Bad Neustadt)

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Überwiegend Wohnhäuser bzw. (ehem.) landwirtschaftliche Anwesen, weiter nordwestlich katholische Kirche

- | | |
|--|--|
| <p>- <i>Benachbarte (störende) Betriebe</i></p> | <p>Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermines als nicht wesentlich störend dar, allerdings muss -zumindest zeitweise- mit Kirchengeläut gerechnet werden (katholisches Gotteshaus in ca. 30 bis 40 m Entfernung)</p> |
| <p>- <i>Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i></p> | <p>Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar (Premischer Straße lediglich schwach frequentiert), ansonsten sh. oben</p> |
| <p>- <i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i></p> | <p>---</p> |

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- | | |
|---|--|
| <p>- <i>Kindergärten u. Kinderhorte</i></p> | <p>Ein Kindergarten unter religiöser Trägerschaft (katholischer Kindergarten St. Josef) ist im Gemeindeteil Waldberg vorhanden. Der Kindergarten Waldberg bietet rd. 26 Betreuungsplätze</p> <p>Weitere Kindergärten befinden sich in den Gemeindeteilen Sandberg, Kilianshof, Langenleiten (Montessori Pädagogik) und Schmalwasser</p> <p>Insgesamt biete die Gemeinde Sandberg damit rd. 150 Betreuungsplätze</p> |
| <p>- <i>Schulische Einrichtungen</i></p> | <p>Die Grundschule mit den Klassen 1 – 4 befindet sich im ca. 3 km entfernt gelegenen Hauptort Sandberg (Volksschule Sandberg)</p> <p>Zudem verfügt die Gemeinde Sandberg (ebenfalls im Hauptort Sandberg) über eine Montessori Schule (neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss kann dort auch die mittlere Reife erlangt werden)</p> <p>Die Haupt- bzw. Mittelschule für die Schüler aus Waldberg befindet sich im ca. 13 km entfernten Bischofsheim a.d. Rhön (Kreuzberg-Mittelschule im Schulverbund Bad Neustadt a.d. Saale)</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, besteht -mit dem sog. „M-Zug“ (mittlerer Reife-Zug an Hauptschulen) bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn dort auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen</p> |
| <p>- <i>Weiterführende Schulen</i></p> | <p>Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler aus Waldberg für gewöhnlich den Schulort Bad Neustadt a.d. Saale in ca. 19 km Entfernung</p> <p>Das schulische Angebot dort umfasst die staatliche Fachoberschule und Berufsoberschule Bad Neustadt, die Werner-von-Siemens-Realschule, das Rhön-Gymnasium Bad Neustadt,</p> |

die staatliche Wirtschaftsschule Bad Neustadt, die Volkshochschule sowie die Jakob-Preh-Berufsschule

Eine Fachhochschule (Fachrichtung Maschinenbau, E- Technik u. Wirtschaftsingenieurwesen usw. bzw. Fachrichtung Informatik, E-Technik, Oecotrophologie, Sozial- u. Kulturwissenschaften u.ä) sind im Stadtgebiet des ca. 46 km entfernten Schweinfurt bzw. des ca. 46 km entfernten Fulda ansässig

Universitäten der verschiedensten Fakultäten sind im ca. 78 km entfernten Würzburg bzw. im ca. 100 km entfernten Bamberg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Die Grundversorgung der Einwohner von Sandberg ist durch einen kleineren Selbstbedienungsmarkt, einen Bäcker, einen Metzger, einen Getränkehandel usw. gewährleistet (jeweils im ca. 3 km entfernt gelegenen Hauptort Sandberg)

Ebenso sind dort die verschiedensten Dienstleister (Sparkasse, VR-Bank, Frisör, Nagelstudio, Otto-Shop, Raumausstatter usw.) vorhanden

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe bestehen beispielsweise im ca. 12 km entfernten Bischofsheim a.d. Rhön, im ca. 9 km entfernten Burkardroth sowie im ca. 19 km entfernten Bad Neustadt a.d. Saale

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde Sandberg bietet ihren Einwohnern verschiedene Sport- u. Freizeitmöglichkeiten (z.B. Rasen- u. Hartsportplatz für verschiedene Ballsportarten, Trabstand, Reitmöglichkeiten am Kilianshof usw.)

Als Sehenswürdigkeiten in der Umgebung gelten insbesondere das Kloster Kreuzberg, das Irenkreuz von 1636, die Burgruine Osterburg, das Jagdschloß Holzberg, der Rothsee, der Geologielehrpfad Bauersberg, das rote und das schwarze Moor, der Heidelberg u.v.m.

Der eigentliche Reiz der Gemeinde Sandberg liegt jedoch in der Lage innerhalb des Naturparks Bayerische Rhön mit unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Hochrhön, Biosphärenreservat Lange Rhön usw.

Insbesondere in den Wintermonaten ist die Region für Skifahrer u. Wintersportler interessant (u.a. wegen der Nähe zu den Skigebieten Feuerberg, Kreuz- u. Arnsberg, Wasserkuppe usw.)

Zahlreiche Wander- bzw. Radwanderwege (z.B. um den Kreuzberg) kreuzen den Gemeindeteil Waldberg bzw. auch die unmittelbare Umgebung der Bewertungsgrundstücke

- Zahlreiche weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet die Kurstadt Bad Neustadt a.d. Saale in ca. 19 km Entfernung (z.B. Sportflugplatz „Aeroclub“, Nordic-Walking-Zentrum, Erlebnisbad „Triamare“, Kurpark mit Wandelhalle, Hochseilgarten „Point Aktiv“ usw.)
- *Vereinsleben*
- Das Vereinsleben in der Gemeinde Sandberg bzw. im Gemeindeteil Waldberg kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden
- Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche, aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art)
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*
- Wie bereits beschrieben, befindet sich die Gemeinde Sandberg innerhalb des Naturparks Bayerische Rhön, mit Übergang ins Naturschutzgebiet „Hohe Rhön“, Biosphärenreservat „Lange Rhön“, bzw. Nähe zu den Naturschutzgebieten „Schwarze Berge“, „Saale-, Schondra-, Werratal“ usw.)
- Weitere Naturparks (z.B. Thüringer Wald, Hassberge, Steigerwald, Spessart u.ä.) sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit zu erreichen
- *Medizinische Versorgung*
- Die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Sandberg ist durch einen Allgemeinmediziner sowie einen Zahnarzt gewährleistet (Allgemeinmediziner im Ortsteil Waldberg, Zahnarzt im Hauptort Sandberg)
- Ein Veterinär ist im ca. 7 km entfernten Premich zu finden
- Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können in der Apotheke im ca. 9 km entfernten Burkardroth erworben werden
- Ebenso bietet die ca. 19 km entfernte Kurstadt Bad Neustadt eine überdurchschnittlich gute medizinische u. kurmedizinische Infrastruktur. Alle gängigen Mediziner u. Therapeuten sind im dortigen Stadtgebiet flächendeckend vorhanden
- Verschiedene Krankenhäuser und Kliniken sind ebenfalls im Stadtgebiet von Bad Neustadt vorhanden (besonders erwähnenswert ist z.B. das dort niedergelassene Rhön-Klinikum mit Herz-, Gefäß- u. Handchirurgie)
- *Kirchen*
- Die Bevölkerungsstruktur von Sandberg ist überwiegend kath. geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg
- Eine katholisches Gotteshaus ist im Ortsteil Waldberg vorhanden (St. Josef der Bräutigam)

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung von Waldberg ist beispielsweise im ca. 12 km entfernten Bischofsheim bzw. im ebenfalls ca. 12 km entfernten Wildflecken verfügbar

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde, Gebetshaus der Neuapostolen usw.) sind im ca. 19 km entfernten Bad Neustadt bzw. im ca. 22 km entfernten Bad Kissingen zu finden

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Sandberg bzw. der des Landkreises Rhön-Grabfeld ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 53,2 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich des produzierenden Gewerbes bzw. des sekundären Sektors (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 45,7 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,1 % eine nur untergeordnete Rolle (u.a. wegen wenig ertragreicher Böden sowie der schwierigen klimatischen Verhältnisse)

Einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor stellt auch das Gastronomie-/Beherbergungsgewerbe bzw. der Fremdenverkehr mit rd. 6.500 Gästeübernachtungen jährlich dar

Zahlreiche Einwohner der Gemeinde Sandberg finden ihren Arbeitsplatz auch bei den großen Arbeitgebern in Bad Neustadt a.d. Saale (beispielsweise bei der Fa. Siemens mit nahezu 2.000 Mitarbeitern und zahlreichen Auszubildenden, der Fa. Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, der Fa. Preh mit etwa 1.200 Mitarbeitern, der Fa. Kunert-Wellpappe, der Fa. Jopp mit knapp 1.800 Mitarbeitern sowie der Spedition Geis)

Ein deutlich negativer Pendlersaldo von -873 bei rd. 1.022 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Sandberg auf (lediglich ca. 149 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Rhön-Grabfeld beträgt im Monatsbericht August 2025 rd. 3,90 % und liegt damit leicht unter der Bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,20 %

- <i>Steuerhebesätze</i>	
Grundsteuer A	380 %
Grundsteuer B	370 %
Gewerbesteuer	340 %
- <i>Zentralitätsstufe</i>	Kein Ort mit zentralörtlicher Bedeutung bzw. Einstufung
- <i>Gebietskategorie</i>	ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)
- <i>Kaufkraftkennziffer</i>	<p>Die einzelhandelsrelevante-Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Rhön-Grabfeld liegt bei 96,40</p> <p>Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an</p> <p>Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100 d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Rhön-Grabfeld verfügt im Mittel über 96,40 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft</p>
- <i>Umsatzkennziffer</i>	<p>Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100</p> <p>Liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt</p> <p>Die Umsatzkennziffer des Landkreises Rhön-Grabfeld liegt bei 104,00 d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 4,00 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes</p>
- <i>Zentralitätskennziffer</i>	<p>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)</p> <p>Für den Landkreis Rhön-Grabfeld ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von 107,88</p>

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- Straßenart	Normale Siedlungs-Erschließungsstraße
- Zufahrtsmöglichkeiten	<p>Die Bewertungsgrundstücke in der Premicher Straße sind über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)</p> <p>Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich der Bewertungsgrundstücke 30 km/h (Zone 30)</p>
- Straßenausbau	<p>Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist voll ausgebaut</p> <p>Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (einseitig durch Grünstreifen und befestigte KFZ-Abstellplätze von der Fahrbahn getrennt)</p> <p>Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Gehwege rotbraunes bzw. sog. herbstbuntes Beton-Rechteckpflaster, Befestigung KFZ-Abstellplätze wie vor, jedoch mit Rasenfugen)</p> <p>Straßenlaternen sind ebenfalls in regelmäßigen Abständen (einseitig der Fahrbahn bzw. des Gehweges) installiert</p> <p>Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 5,50 m (inklusive Gehwege und Stellplätze sowie Grünstreifen rd. 14,50 m)</p>
- Öffentliche Stellflächen	<p>Insgesamt kann die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes als günstig eingestuft werden</p> <p>Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege (auf vor beschriebenen Stellflächen) vorhanden</p> <p>Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei u. unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung</p> <p>Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als gering eingestuft werden</p>
- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen	<ul style="list-style-type: none">- Öffentliches Kanalnetz- Elektrische Energie- Wasser- Telefon- DSL-Internet (mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)- Glasfaser-Internet (mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 200 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	<ul style="list-style-type: none">- Öffentliches Kanalnetz- Elektrische Energie- Wasser
---	---

- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

- 1) Fl. Nr. 62
- 2) Fl. Nr. 67

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

- Straßenfrontlänge

- 1) Fl. Nr. 62
- 2) Fl. Nr. 67

Die Straßenfrontlänge zur Premicher Straße beträgt
ca. 10,50 m
Die Straßenfrontlänge zur Premicher Straße beträgt
ca. 12,00 m

- Grundstücksbreite

- 1) Fl. Nr. 62
- 2) Fl. Nr. 67

Die mittlere Grundstücksbreite (von Südosten nach
Nordwesten) beträgt ca. 11,00 m
Die mittlere Grundstücksbreite (von Südosten nach
Nordwesten) beträgt ca. 11,00 m

- Grundstückstiefe

- 1) Fl. Nr. 62
- 2) Fl. Nr. 67

Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordosten nach
Südwesten) beträgt ca. 63,50 m
Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordosten nach
Südwesten) beträgt ca. 63,50 m

- Grundstückstopographie

- 1) Fl. Nr. 62
- 2) Fl. Nr. 67

Leicht von Nordosten nach Südwesten fallend (maxi-
maler Höhenunterschied rd. 4,00 m)
Leicht von Nordosten nach Südwesten fallend (maxi-
maler Höhenunterschied rd. 4,00 m)

- Baugrund/Bodenklasse

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in
den Klassen 3 – 5 nach VOB aus

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht
angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. der Höhenlage zu den
nächstgelegenen Vorflutern (vermutlich der „Kellers-
bach“ bzw. der „Dürre Waldbach“ sind negative
Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten
bzw. ist davon auszugehen, dass 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 Über-
schwemmungen 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 Rhön-Grabfeld wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Laut Auskunft des Landratsamtes Rhön-Grabfeld befinden sich die Grundstücke Fl. Nr. 62 und 67 der Gemarkung Waldberg **nicht** im Altlastenkataster „Abu-DIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landkreises Rhön-Grabfeld) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (Bay-BodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt, allerdings kann auf Grund der Nutzung in der Vergangenheit (Schreinerei) eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden (augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- und gewässerverunreinigenden Altlasten)

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

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

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt, d.h. die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

- Oberflächenbeschaffenheit
1) Fl. Nr. 62

Derzeit sind ca. 80 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper bzw. der Bodenbefestigung versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, das anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz, oder durch ausreichende Sickerflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

2) Fl. Nr. 67

Unbebaut, d.h. derzeit vollständig unversiegelt

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Rhön-Grabfeld bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) berühren Belange des Denkmalschutzes die Bewertungsgrundstücke nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Aussage der Gemeinde Sandberg befindet sich der Bereich um die Bewertungsgrundstücke nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches, d.h. mit Auflagen wegen Ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Waldberg nicht zu rechnen

- Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble
- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren*
- Laut Angabe der Gemeinde Sandberg sind die Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet
- Laut Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen und der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen
- *Beitragssituation*
- Laut Angabe der Gemeinde Sandberg ist die jeweilige Grundstücksfläche in Bezug auf die Herstellung von Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen
- Bezüglich der Erschließungsbeiträge ist die Premischer Straße als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge ebenfalls als abgegolten anzusehen
- Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- *Bauordnungsrecht*
- Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem zu bewertenden Objekt, wurde vor Ort -soweit möglich- stichpunktartig überprüft
- Am 27.12.2021 wurde beim Landratsamt Rhön-Grabfeld die Umnutzung und der Umbau einer Schreinerei in ein Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten beantragt
- Diesem Antrag wurde mit Bescheid des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 30.01.2024 (Genehmigungsnummer 4.1 – 6024 – 20220079) stattgegeben
- Bezüglich der fehlenden Abstandsfläche zur südwestlichen Grundstücksgrenze wurde nach Art. 63 Abs. 1 BayBO eine Abweichung zugelassen
- Als Bedingung und Auflage zur Baugenehmigung wurde der Nachweis über die Verschmelzung bzw. Vereinigung der vom Bauvorhaben berührten Grundstücke innerhalb von zwei Monaten nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung (i.d. Regel nach vier Wochen, wenn kein Widerspruch eingelegt wurde) durch Vorlage eines Grundbuchauszuges bzw. Veränderungsnachweises des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen (Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale) verlangt

Der Antrag auf Grundstücksverschmelzung wurde am 20.01.2023 beim Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Bad Neustadt a.d. Saale von der Grundstückseigentümerin gestellt, dennoch wurde diese Auflage bis zum heutigen Tage nicht erfüllt. Insoweit ist davon auszugehen, dass diese Baugenehmigung zwischenzeitlich erloschen ist

Die in der Anlage beigefügten Planunterlagen zeigen sowohl den Gebäudebestand (schwarz gezeichnet), den geplanten Abbruch (gelb gezeichnet) sowie die geplanten Umbauten (rot gezeichnet)

Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen liegen darüber hinaus weder der Gemeinde Sandberg noch dem Landratsamt Rhön-Grabfeld vor, bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann jedoch ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (ein örtliches Aufmaß erfolgte ausdrücklich nicht)

- Stand der Bauleitplanung

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.....), d.h. hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein dörfliches Mischgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO

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

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

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

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

- Zulässige Grund-
flächenzahl (GRZ)

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

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

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

- Zulässige Geschoss-
flächenzahl (GFZ)

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

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

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grund-
flächenzahl (überschlägig)*
nur 1) Fl. Nr. 62

a) Wohnhaus EG	11,80 x 7,80	= 92,04
b) Werkstatt 1	21,30 x 7,80	= 166,14
c) Werkstatt 2	10,00 x 7,80	= 78,00
d) Werkstatt 3	14,00 x 7,80	= 109,20
e) Überdachung	8,00 x 3,00	= 24,00

zusammen = 469,38

Berechnung GRZ: $469,38 \text{ m}^2 : 674 \text{ m}^2 = 0,696$

GRZ tatsächlich: ~ 0,70 (max. zul. 0,60)

- *Tatsächliche Geschoss-
flächenzahl (überschlägig)*

a) EG	11,80 x 7,80	= 92,04
a) OG	11,80 x 7,80	= 92,04
b) EG	21,30 x 7,80	= 166,14
b) DG	21,30 x 7,80 x 0,75	= 124,61

zusammen = 474,83

Berechnung GFZ: $474,83 \text{ m}^2 : 674 \text{ m}^2 = 0,704$

GFZ tatsächlich: ~ 0,70 (max. zul. 1,20)

nur 1) Fl. Nr. 62

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der GFZ ist das Kellergeschoss nicht zu berücksichtigen, da es unterhalb der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegt bzw. die Deckenunterkante des KG im Mittel weniger als 1,20 m höher liegt als die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche

Das Dachgeschoss findet ebenfalls keine Berücksichtigung, da die erforderliche lichte Höhe von 2,30 m nicht über mehr als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist

Auch die Werkstattgebäude finden keine Berücksichtigung, da es sich um Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Vorbemerkung*

Alle nachfolgende Aussagen beziehen sich -soweit nicht anders angegeben- auf das bebaute Flurstück 62 (Premicher Straße 6)

- *Gebäudeart u. Nutzung*

a) Wohnhaus

Teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

b) Werkstatt-Anbau

Annähernd voll unterkellertes, eingeschossiges Werkstattgebäude mit Satteldach (innerhalb des Dachgeschoss und des Spitzbodens eine Wohneinheit)

c) Werkstatt-Zwischenbau

Nicht unterkellertes, eingeschossiges (ehem.) Werkstattgebäude mit flach geneigtem Satteldach

d) Werkstatt-Rückbau

Teilunterkellertes, eingeschossiges (ehem.) Werkstattgebäude mit Satteldach

- Grundrissgestaltung

Kellergeschoss
Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Ober-/Dachgeschoss

Spitzboden

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Dachgeschoss

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Dachgeschoss

- Erweiterungsmöglichkeiten

- Deckennutzlasten

a) Wohnhaus:

Nur von außen zugänglicher Gewölbekeller
Straßenseitig Garderobe/Windfang (zusätzlicher Zugang über Werkstatt-Anbau), zentrale Diele/Flur mit Treppenzugang zum Obergeschoss, Wohnzimmer (zusätzlicher Raum als Durchgangszimmer), Bad, Esszimmer sowie Küche mit Speisekammer
Zentraler Flur mit Treppenzugang zum unausgebauten Dachraum, vier Schlafräume sowie Duschbad
Unausgebauter Dachraum

b) Werkstatt-Anbau:

Insgesamt sechs Kellerräume, Öllageraum sowie Heizraum (Zugang sowohl über Haupttreppenhaus, als auch über Werkstatt-Zwischenbau möglich
Rechts Nebeneingang zum Wohnhaus, mittig Garage, links ehem. Werkstattbereich, dazwischen Treppenhaus mit Zugang zur Wohnung im Obergeschoss sowie dem Kellergeschoss
Großzügige Wohneinheit über gesamtes Ober-/Dachgeschoss sowie internem Treppenzugang zum Spitzboden
Mehrere einfache Durchgangszimmer

c) Werkstatt-Zwischenbau:

Nicht unterkellert
Einfache (ehem.) Werkstatt- u. Lagerflächen
Unausgebauter Dachraum (nicht zugänglich)

d) Werkstatt-Rückbau:

Insgesamt zwei Keller-Lagerräume
Einfache (ehem.) Werkstatt- u. Lagerflächen
Nur über Bodenluke bzw. Einschubtreppe zugänglicher (unausgebauter) Dachraum

GRZ und GFZ derzeit bestmöglich ausgenutzt, d.h. keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar (nach Rückbau des ehemaligen Werkstattbereiches gewisse Erweiterungsmöglichkeiten -im bauordnungsrechtlich möglichen Rahmen- vorstellbar), grundsätzlich auch Umbau wie in den beigefügten Bestandsplänen dargestellt vorstellbar, Ausführung jedoch kaum wirtschaftlich realisierbar, da Bauzustand der Rückgebäude schlecht

Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen, bzw. waren keine derartigen Unterlagen verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Decken gemäß ihres jeweiligen Nutzungszweckes dimensioniert sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden amtlichen Unterlagen (Eingabepläne aus dem Besitz der Gemeinde Sandberg) bzw. mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung durchgeführt

Achtung! Dargestellte Umbauten (rot und gelb dargestellt nicht ausgeführt!)

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

- Wohnfläche (WFL)

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

- a) Wohnhaus
- b) Werkstatt-Anbau

rd. 156 m² (Wohnung Erd- u. Obergeschoss)
rd. 108 m² (Wohnung Dachgeschoss ohne Spitzb.)

- Nutzfläche (NFL)

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

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

NFL demnach:

- a) Wohnhaus
- b) Werkstatt-Anbau

rd. 27 m² (Kellergeschoss)
rd. 249 m² (Keller- u. Erdgeschoss)

- Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

BGF demnach:

- a) Wohnhaus
- b) Werkstatt-Anbau

rd. 239 m²
rd. 491 m²

- Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

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

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

- a) Wohnhaus
- b) Werkstatt-Anbau

rd. 793 m³
rd. 1 598 m³

c) Werkstatt-Zwischenbau	rd. 351 m³ (Abbruchvolumen)
d) Werkstatt-Rückbau	rd. 714 m³ (Abbruchvolumen)
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen	<u>BGF/BRI</u> : 239 m² : 793 m³ = 0,30 (normal)
a) Wohnhaus	<u>WFL/BRI</u> : 156 m² : 793 m³ = 0,20 (normal)
	<u>WFL/BGF</u> : 156 m² : 239 m² = 0,65 (gut)
- Funktions- u. Nutzungskennzahlen	<u>BGF/BRI</u> : 491 m² : 1598 m³ = 0,31 (normal)
b) Werkstatt-Anbau	<u>NFL/BRI</u> : 357 m² : 1598 m³ = 0,22 (normal)
	<u>NFL/BGF</u> : 357 m² : 491 m² = 0,73 (gut)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

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

5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*
a) Wohnhaus Unbekannt, Grundsubstanz eventuell 1920 bis 1930, Aufstockung vermutlich ca. 1963
b) Werkstatt-Anbau Unbekannt eventuell Ende der 1960er Anfang der 1970er Jahre
c) Werkstatt-Zwischenbau Unbekannt, eventuell Anfang der 1960er Jahre
d) Werkstatt-Rückbau Unbekannt, eventuell Anfang der 1950er Jahre
- *Sanierung/Modernisierung*
a) Wohnhaus Letzte größere Modernisierungsmaßnahmen vermutlich im Zeitraum bzw. mit der Aufstockung (ca. 1963)
b) Werkstatt-Anbau ---
c) Werkstatt-Zwischenbau ---
d) Werkstatt-Rückbau ---

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 09.09.2025

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 erscheint jedoch größtenteils nicht mehr gegeben

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

a) Wohnhaus

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, eventuell Stampfbeton- oder Bruchstein-Streifenfundamente

- Außenwände

Kellergeschoss Bruchstein-Mauerwerk (Tonnengewölbe), Geschoss-Umfassungswände Erdgeschoss vermutlich Vollziegel- bzw. Schwemmstein-Mauerwerk, Umfassungswände Ober- u. Dachgeschoss Beton-Hohlblock-Mauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, vermutlich wie außen

- Decken

Konstruktion

Über Kellergeschoss überfülltes Tonnengewölbe, über Erd- u. Obergeschoss vermutlich Holz-Balkendecken

Aufbau

Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Zementestrich, ansonsten vermutlich Holz-Dielen

Untersichten

Z.T. Holzverkleidungen unterschiedlicher Art, z.T. Trockenputzflächen mit Tapetenauflage, z.T. Holz-Faserplatten u.ä.

- Dach

Konstruktion

Nadelholz-Sparrendachstuhl

Wärmedämmung

Keine

Eindeckung

Ton-Ziegel

Rinnen u. Fallrohre

Verzinktes Stahlblech

- Treppen

KG – EG

Beton-Blockstufen

EG – OG

Eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholzgeländer und wandseitigem Holz-Handlauf

OG – DG

Eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholzgeländer (lackiert). Treppe historisch, vermutlich ehemalige EG-DG-Treppe

- Wandbehandlung

außen

Sockel Zementputz bzw. Zement-Strukturputz, ansonsten Kalkzement-Reibputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht

innen

Putzflächen, Tapeten verschiedener Arten, Profilholzverkleidungen u.ä., Dachgeschoss unverputzt

- Fenster

Größtenteils lackierte Holz-Verbundfenster (Zweihebel-system), im Windfang EG lackiertes Holzfenster mit Einfach-Gussverglasung

- Sonnenschutz

Kein außenliegender Sonnenschutz in Form von Rollläden oder Jalousien vorhanden

- Türen Eingangstüren Innentüren	Massivholz-Füllungstür mit Lichtausschnitt Furnierte Holztürblätter mit Futter und Verkleidung (z.T. profiliert, z.T. mit Lichtausschnitten usw.)
- Fußböden	Erdgeschoss z.T. keramische Fliesen, z.T. Parkett, z.T. PVC, Obergeschoss z.T. Parkett, z.T. Holz-Dielen, Dachgeschoss Rauspund-Dielen
- Heizung Zentrale	Sowohl- Ölkessel (System „Buderus Logano G 115“, Baujahr vermutlich 2002, Nennwärmeleistung 28 kW) als auch Holzkessel (System „Buderus Logano S 231“, Baujahr nicht feststellbar, geschätzt 1980er bis 1990er Jahre, Nennwärmeleistung ebenfalls nicht feststellbar). Standort der Heizzentrale innerhalb des Kellergeschosses des Werkstatt-Anbaus
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzen- trale (1 x Buderus Pufferspeicher u. 1 x Viessmann- Warmwasserspeicher, Baujahre u. Nenninhalt nicht feststellbar). Standort der Speicher innerhalb des Kellergeschosses des Werkstatt-Anbaus
Heizkörper	Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventil- en
Brennstoffbevorratung	5 x 2000 Liter Nylon-Heizöltanks. Standort der Heizöl- tanks innerhalb des Kellergeschosses des Werkstatt- Anbau
- Installation Frischwasser	Soweit erkennbar, verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit erkenn- u. beurteilbar- schlecht)
Heizleitungen	Soweit erkennbar, Schwarzhstahlleitungen (Zustand -soweit erkenn- u. beurteilbar- schlecht)
Abwasser	Nicht feststellbar
- Sanitär Erdgeschoss	Bad (1 x Wanne, 1 x WC, 1 x Bidet, 1 x Waschtisch), Küche (Spülenanschluss), Hintereingang (1 x Hand- waschbecken)
Obergeschoss	Duschbad (1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Handwasch- becken)
- Elektro	Nicht feststellbar, vermutlich stark veraltete E-Installa- tion, zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht funktions- fähig
- Besondere Bauteile	Warmluft-Kachelofen für feste Brennstoffe im Erdge- schoss
- Wärmeschutz	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best- enfalls DIN 4108 bzw. der 2. Wärmeschutzverord- nung von 1984 entsprechend

Insgesamt lediglich einfacher Wärmedämmstandard (lediglich verbundverglaste Fenster, Fassade ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Dach bzw. Decke zum unausgebauten Dachraum vermutlich nicht bzw. unzureichend gedämmt usw.)

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 vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar

Vermutlich bestenfalls DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

Vermutlich bestenfalls DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend

b) Werkstatt-Anbau

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Keller-sohlplatte

- Außenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Stahlbeton-Massivwände bzw. Schwerbeton-Mauerwerk, sonstige Umfassungswände vermutlich größtenteils HBL-Mauerwerk bzw. HLZ-Mauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, vermutlich wie außen

- Decken

Konstruktion

Nicht feststellbar, über Keller- und Erdgeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken, über Dachgeschoss Holz-Balkendecke (Kehlbalkendecke)

Aufbau

Nicht feststellbar, vermutlich Zement- bzw. Anhydrit-estrich o.ä.

Untersichten

Kellergeschoss z.T. sichtbare Betonflächen, z.T. Putzflächen, Erdgeschoss z.T. sichtbare Betonflächen mit Farbanstrich, z.T. Putzflächen, Ober-/Dachgeschoss sichtbare Holz-Balken mit sichtbarer Verschalung

- Dach

Konstruktion	Nadelholz-Pfettendachstuhl (innen sichtbar) mit Unterdach
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, eventuell Polystyrol-Aufgachdämmung
Eindeckung	Soweit erkennbar dunkle Beton-Dachsteine, Dachränder und Kaminverkleidungen Kunstschiefer (vermutlich asbesthaltig)
Rinnen u. Fallrohre	Nicht feststellbar (vermutlich Kupferblech-Kastentrinnen)

- Treppen

KG – EG	Haupttreppenhaus Massivholz-Bolzentreppe mit Massivholzgeländer, Treppe KG bis EG innerhalb des Werkstattbereiches Holz-Wangentreppe
EG – OG/DG	Massivholz-Bolzentreppe mit Massivholzgeländer
DG – Spitzboden	Massivholz-Holmtreppe mit Massivholzgeländer

- Wandbehandlung

außen	Sockel Zementputz mit Farbanstrich, ansonsten Kalkzement-Reibputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht
innen	Keller- u. Erdgeschoss Putzflächen, Erdgeschoss z.T. auch Spanplattenverkleidung, Ober-/Dachgeschoss z.T. rustikale Holzverkleidungen (Fachwerk-Imitat mit Strukturputzfeldern), z.T. Rauputzflächen, z.T. Profilholzverkleidung, z.T. tapeziert u.ä.

- Fenster

Erdgeschoss Werkstattbereich Glasbausteine, Dachgeschoss größtenteils Holz-Isolierglas-Dachliegefenster (Schwingflügel), Südwestgiebel lasierte Holz-Isolierglasfenster (bodentief)

- Sonnenschutz

Kein außenliegender Sonnenschutz in Form von Rollläden oder Jalousien vorhanden

- Türen

Eingangstüren	Innerhalb der Nordwestfassade eine Stahlblechtüre, Südostfassade Massivholz-Füllungstür mit profiliertem Holz-Seitenteil mit Glasfüllung, vor Werkstatt zweiflügeliges Holztür mit Glasfüllung
Innentüren	Furnierte Holztürblätter (profiliert) mit Futter und Verkleidung (z.T. mit Lichtausschnitten bzw. Glasfüllung)

- Fußböden

Keller- und Erdgeschoss Betonboden, Wohnräume OG/DG großteils keramische Fliesen, z.T. Laminat, z.T. Teppichware, Spitzboden Teppichware

- Heizung

Zentrale Warmwasserbereitung	sh. a) Wohnhaus
Heizkörper	sh. a) Wohnhaus
	Z.T. vermutlich Fußbodenheizung, z.T. lackierte Stahlblech-Gliederheizkörper mit Thermostatventilen
Brennstoffbevorratung	sh. a) Wohnhaus

- Installation

Frischwasser	sh. a) Wohnhaus
Heizleitungen	sh. a) Wohnhaus
Abwasser	sh. a) Wohnhaus

- Sanitär

Kellergeschoss	WC (1 x WC), Vorraum WC (1 x Handwaschbecken)
Erdgeschoss	----
Ober-/Dachgeschoss	Bad (1 x Doppelwaschtisch, 1 x Wanne, 1 x Dusche, 1 x WC, 1 x Bidet) raumhoch gefliest, WC (1 x WC, 1 x Handwaschbecken), Küche (Spülenanschluss)

- Elektro

Soweit erkennbar innerhalb des Keller- u. Erdgeschosses veraltete und nicht funktionsfähige E-Installation

Innerhalb der Wohnräume Unterputz-Installation mit Fehlerstromabsicherung und Schutzkontakten (zum Zeitpunkt des Ortstermins ohne Funktion bzw. spannungslos)

Strom- u. Lichtauslässe in ausreichender Anzahl vorhanden

- Besondere Bauteile

- Offener Kamin für feste Brennstoffe im Wohnzimmer Ober-/Dachgeschoss
- Stahl-Kaminofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer Ober-/Dachgeschoss
- Kleiner Balkon-/Loggia vor Wohnzimmer Ober-/Dachgeschoss

- Wärmeschutz

Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch best-
enfalls DIN 4108, 1. Änderung bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechend

Insgesamt bzw. soweit erkennbar, lediglich einfacher Wärmedämmstandard (Fassade ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Dach vermutlich bauzeittypisch 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 bzw. für Nichtwohngebäude seit 01.01.2009 verstrichen)

- Schallschutz

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar

	Vermutlich bestenfalls DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
- Brandschutz	Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar Vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4102 (Brandschutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung entsprechend
- Nebengebäude Kurz- Baubeschreibung	<u>c) Werkstatt-Zwischenbau</u> Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände Kellergeschoss vermutlich Schwerbeton-Mauerwerk, sonstige Umfassungswände vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk (innen und außen verputzt), Decke über Erdgeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke, Dachstuhl eventuell Brett- bzw. Nagelbinder, Eindeckung Well-Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig), Rinnen und Fallrohre vermutlich verzinkte Stahlblech-Kastenrinnen (hinter Kunstschieferverkleidung), Belichtung Nordwestfassade Glasbausteine, ansonsten einfachverglaste Holzfenster, Treppe zum KG Werkstatt-Anbau Holz-Wangentreppe, Boden größtenteils Beton, z.T. Span-Verlegeplatten usw.
- Nebengebäude Kurz- Baubeschreibung	<u>d) Werkstatt-Rückbau</u> Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte, Umfassungswände Kellergeschoss Stampfbeton-Massivwände, sonstige Umfassungswände vermutlich Vollziegel- bzw. Schwemmstein-Mauerwerk (außen und innen verputzt), Decke über Kellergeschoss schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecke, Dachstuhl vermutlich Holz-Dachstuhl, Eindeckung Well-Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig), Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech, Belichtung Nordwestfassade lackierte Holz-Fenster mit Einfachverglasung, Treppe zum KG Rohbeton mit Holz-Handlauf, Treppe zum DG Bodenluke mit Holzeinschupptreppe, Boden KG Beton, Boden Erdgeschoss größtenteils Beton, z.T. Holz-Dielen usw.
- Nebengebäude Kurz- Baubeschreibung	<u>e) Hofüberdachung</u> Holz-Pfettenkonstruktion an Außenwand Werkstatt-Anbau bzw. auf Holz-Konstruktion mit Acrylplatten-Eindeckung
- Außenanlagen Bodenbefestigung Einfriedungen Bepflanzung/Grünanlagen	Hofbefestigung und Hauszugang Bitumen-Schwarzdecke Vorgartenbereich lackierter Holz-Staketenzaun auf Beton-Sockel Vorgartenbereich Rasenflächen sowie einige ungepflegte Zierpflanzen

- Belichtung u. Belüftung

Wohnhaus (mit Ausnahme der Südwestfassade) allseitig belichtet (Fensterdurchdringen in Nordwestfassade so jedoch bauordnungsrechtlich nicht zulässig, da Brandwand), Werkstattgebäude nur über Nordwest- u. Südostfassade bzw. Dachflächen belichtet (Nordwestfassade EG nur über Glasbausteine)

- Architektonische Baugestaltung

Durchschnittliche Baukörper ohne Besonderheiten bzw. reine Zweckbauten mit typischen gestalterischen Merkmalen der jeweiligen Bauzeit. In derzeitigem Zustand wenig attraktiv wirkend

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels. Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (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

a) Wohnhaus

- Fenster prinzipiell erneuerungsbedürftig
- Putz- und Anstrichmängel an der Fassade
- Anstrichmängel an Ortsgang
- Dach offensichtlich leicht undicht
- Leichte Feuchtigkeitsschäden im Erd- und Obergeschoss (vermutlich in Folge des undichten Daches)
- Funktionsfähigkeit Heizung fragwürdig
- Installationsleitungen vermutlich z.T. mit Frostschäden

b) Werkstatt-Anbau

- Erhebliche Putz- u. Anstrichmängel an der Nordwestfassade (Frost- u. Wasserschäden, vermutlich verursacht durch undichte Kastenrinne)
- Verwendung asbesthaltiger Baumaterialien (Dachrand, Kamin- bzw. Giebelverkleidung Kunstschiefer)
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss und an den Außenwänden im Erdgeschoss
- Werkstatttor Erdgeschoss defekt (Glasschaden)
- Technik im Erdgeschoss z.T. zurückgebaut
- Sämtliche Dachliegefenster prinzipiell erneuerungsbedürftig

c) Werkstatt-Zwischenbau

- Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig
- Erheblich Putz- u. Anstrichmängel
- Fenster u. Tore erneuerungsbedürftig
- Dachhaut bzw. Anschlussverblechungen vermutlich undicht

d) Werkstatt-Rückbau

- Leichte Feuchtigkeitsschäden innen
- Wie vor

- Tierischer Schädlingsbefall

- | | |
|--------------------------|---|
| a) Wohnhaus | Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben |
| b) Werkstatt-Anbau | wie vor |
| c) Werkstatt-Zwischenbau | wie vor |
| d) Werkstatt-Rückbau | wie vor |

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

- | | |
|--------------------------|--|
| a) Wohnhaus | Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben |
| b) Werkstatt-Anbau | wie vor |
| c) Werkstatt-Zwischenbau | wie vor |
| d) Werkstatt-Rückbau | wie vor |

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

- | | |
|--------------------------|--|
| a) Wohnhaus | Giebelverkleidung Südwestseite vermutlich asbesthaltige Faserzementplatten (Gesundheitsgefahr durch lungengängige Asbestfasern im ruhenden Zustand jedoch nicht zu befürchten bzw. Gesundheitsgefahr erst bei Arbeiten am Material wahrscheinlich), ansonsten haben sich beim Ortstermin keine weiteren Verdachtsmomente auf gesundheitsschädliche oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd usw.) ergeben |
| b) Werkstatt-Anbau | Dachrand, Kamin- u. Giebelverkleidung vermutlich asbesthaltige Faserzementplatten, ansonsten wie vor |
| c) Werkstatt-Zwischenbau | Dacheindeckung vermutlich asbesthaltige Well-Eternitplatten, ansonsten wie vor |
| d) Werkstatt-Rückbau | wie vor |

- Bauunterhalt

- | | |
|--------------------------|--|
| a) Wohnhaus | Wenig gepflegter Baukörper bzw. letzte größere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vermutlich Ende der 1960er, Anfang der 1970er Jahre durchgeführt (vermutlich im Zuge der Werkstat-Erweiterung). In derzeitigem Zustand kaum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar |
| b) Werkstatt-Anbau | Auch hier wenig gepflegter Baukörper mit nicht unerheblichen Mängeln- u. Schäden, Seit dem Ursprungsbaujahr (vermutlich Anfang der 1970er Jahre) keine Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. In derzeitigem Zustand kaum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar |
| c) Werkstatt-Zwischenbau | Wirtschaftlich und technisch verbrauchter Baukörper, insgesamt mehr oder minder abbruchreif |
| d) Werkstatt-Rückbau | wie vor |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

1) Fl. Nr. 62

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein ehemals gemischt genutztes Wohn- u. Geschäftshaus (ehemalige Schreinerei) bestehen aus a) teilunterkellertem, Zweigeschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach (Einfamilienwohnhaus), b) annähernd voll unterkellertem, eingeschossigen Werkstatt-Trakt (u.a. mit im Erdgeschoss integrierter Garage) mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden (vermutliche ehemalige Betreiberwohnung), c) nicht unterkellertem, eingeschossigen Werkstatt-Zwischenbau mit flach geneigtem Satteldach (zumindest wirtschaftlich verbraucht) und d) teilunterkellertem, eingeschossigen Werkstatt-Rückbau mit Satteldach (ebenfalls wirtschaftlich verbraucht). Zudem ist die südwestliche Hoffläche zwischen dem Werkstatt-Anbau (b) und dem Nachbargebäude mittels einfacher Holzkonstruktion überdacht (vermutlich frühere Lade- bzw. Andienungszone)

Das vermutlich in den 1920er bzw. 1930er Jahren errichtete Wohnhaus wurde ca. 1963 aufgestockt und erweitert bzw. in diesem Zuge auch letztmalig modernisiert. Vermutlich Anfang der 1970er Jahre wurde das Wohnhaus mit den beiden unter c) u. d) beschriebenen Zwischen- u. Rückbauten (ehemaliger Werkstattbereich, der vermutlich in den 1950er bis 1960er Jahren errichtet wurde) verbunden (beschriebener Werkstatt-Anbau)

Insgesamt wenig gepflegtes, seit Jahren leerstehendes bzw. ungenutztes Anwesen mit nicht unwesentlichen Mängeln- u. Schäden sowie größeren Mengen asbesthaltiger Baumaterialien. Insbesondere die beiden Werkstattgebäude im rückwärtigen bzw. im südwestlichen Grundstücksbereich wirken wirtschaftlich verbraucht bzw. abbruchreif. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung erscheint unwahrscheinlich. Ebenso ist der von der derzeitigen Eigentümerin angestrebte Umbau zu fünf Wohneinheiten (sh. Bestands- bzw. Eingabepläne in der Anlage) nicht wirtschaftlich sinnvoll realisierbar bzw. besteht kein dahingehender Bedarf

Grundsätzlich nicht unangenehme Lage im Herzen der bayerischen Rhön, allerdings auch stark ländliche Prägung bzw. Gemeindeteil mit kaum nennenswerter Infrastruktur. Die Entfernung zu den Kurstädten Bad Neustadt bzw. Bad Kissingen beträgt jeweils rd. 20 km

Gesamtes Anwesen leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

2) Fl. Nr. 67

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich ein unbebautes Grundstück, unmittelbar angrenzend an das vor beschriebene Flurstück 62. Grundsätzlich bebaubares Flurstück, auf Grund der rel. geringen Grundstücksbreite bzw. des ungünstigen Grundstückszuschnittes lediglich eingeschränkte Bebaubarkeit. Sinnvolle Nutzung eher in Verbindung mit dem Flurstück 62 vorstellbar, d.h. Einzelausgebot bzw. getrennte Veräußerung möglich, jedoch nicht sinnvoll

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln

In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit diversen (ehemals großteils gewerblich genutzten, teilweise wirtschaftlich überalterten) Nebengebäuden (ehemalige Schreinerei). Die ehemals gewerbliche Nutzung spielt heute keine Rolle mehr

Die Gebäude sind im Übrigen nicht primär für Vermietungszwecke konzipiert bzw. stehen derartige Erwägungen in der Regel nicht im Vordergrund der Erwerbs-/Nutzungskriterien (insbesondere in derartig ländlichen Lagen)

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

Wie jedoch bereits beschrieben, sind die Gebäude teilw. abbruchreif bzw. wirtschaftlich und technisch überaltert. Eine Sanierung ist nicht mehr sinnvoll bzw. erscheint eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung eher unwahrscheinlich

In der nachfolgenden Wertermittlung ermittle ich zunächst den Liquidationswert, d.h. den Wert des Grund- u. Bodens, vermindert um die Freilegungskosten der Abbruchreifen Gebäudeteile

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- oder 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 (unbelasteten) Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte zurückzugreifen

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rhön-Grabfeld (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Waldberg bzw. für die Bodenrichtwertnummer 15, einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 25.- €/m² (ebf.) für gemischte Bauflächen

Bei dem genannten Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Verkaufspreis, wobei die Anzahl der zu verzeichnenden Verkaufsfälle in den vergangenen Jahren -derartiger oder ähnlicher Grundstücke- eher gering war bzw. haben vergleichbare Verkäufe nicht stattgefunden

Ebenso sind die Richtwerte nicht nach Grundstücksgröße, GFZ, GRZ u. BMZ bereinigt. Dennoch sind andere Quellen (für unmittelbar vergleichbare Objekte/Grundstücke) nicht verfügbar, d.h. eine Orientierung an dem o.g. Richtwert erscheint erforderlich bzw. sinnvoll

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebietstypisch bzw. ist eine gebietstypische Ausnutzung möglich, d.h. diese Nutzung ist im genannten Richtwert bereits berücksichtigt bzw. bedarf es keiner weiteren Anpassung

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

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist ebenfalls nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden (Wertsteigerung in der Zwischenzeit ohnehin nicht eingetreten)

Wie bereits beschrieben wird zunächst der unbelastete Bodenwert ermittelt. Bei der Ermittlung der Bodenwerte durch die Gutachterausschüsse wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss also berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertiger sind, als die Bausubstanz noch beseitigt werden muss

Deshalb schreibt § 16 Abs. 3 ImmoWertV zur Klarstellung vor, dass der Vergleichswert eines unbebauten (freiliegenden) Grundstückes um die gewöhnlichen Kosten zu mindernd ist, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht

Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung (vergl. auch DIN 276). Hierzu gehören im vorliegenden Bewertungsfall insbesondere die Kosten für:

- Aufräumarbeiten (Beräumung u. Flächenregulierung)
- Demontage von Anlagen oder Anlagenteilen einschließlich Verschrottung
- Abriss nicht mehr benötigter oder nicht sanierungsfähiger Bauwerke, Fundamente u. Nebeneinrichtungen (inkl. Entsorgung von Bauschutt, Einbringen und planieren von neuem Erdreich usw.)

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (für die Gemarkung Waldberg/Bodenrichtwertnummer 15) mit 25.- €/m² (ebf.) ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Zusammenfassend gehe ich bei der Bodenwertermittlung von folgenden Berechnungsparametern aus:

Bodenwert je Quadratmeter (ebf.)	:	25,00 €
Größe der Fläche	1) Fl. Nr. 62	: 674,00 m ²
Größe der Fläche	2) Fl. Nr. 67	: 721,00 m ²
Kosten für Rückbau c) Werkstatt-Zwischenb.	351 m ³ x 15.- €/m ³	: 5 265.- €
Kosten für Rückbau d) Werkstatt-Rückbau	714 m ³ x 15.- €/m ³	: 10 710.- €
Kosten für Entsorgung c) Werkstatt-Zwischenb.	351 m ³ x 25.- €/m ³	: 8 775.- €
Kosten für Entsorgung d) Werkstatt-Rückbau	714 m ³ x 25.- €/m ³	: 17 850.- €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung, usw.	pauschal	: 6 000.- €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)	pauschal	: 3 000.- €

Bodenwert 1) Fl. Nr. 62 demnach:

Bodenwert (lt. Richtwertkarte)	:	25,00 €/m ²
x	x	
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	674,00 m ²
=	=	
Bodenwert (vorläufig)	unbelastet	: 16 850,00 €
-	-	
Kosten für Rückbau c) Werkstatt-Zwischenb.	:	5 265,00 €
Kosten für Rückbau d) Werkstatt-Rückbau	:	10 710,00 €
Kosten für Entsorgung c) Werkstatt-Zwischenb.	:	8 775,00 €
Kosten für Entsorgung d) Werkstatt-Rückbau	:	17 850,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächen- regulierung usw.	:	6 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)	:	3 000,00 €
=		
Liquidationswert (vorläufig)		: - 34 750,00 €

Bodenwert 2) Fl. Nr. 67 demnach:

Bodenwert (lt. Richtwertkarte)	:	25,00 €/m ²
x	x	
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	721,00 m ²
=	=	
Bodenwert	unbelastet	: 18 025,00 €

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

Liquidationswert 1) Fl. Nr. 62 (zum 09.09.2025)	- 34 750.- € (ebf.)
Bodenwert 2) Fl. Nr. 67 (zum 09.09.2025)	18 025.- €/rd. 18 000.- (ebf.)

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Fl. Nr.	Gebäude	BGF (m²)	sh. Seite
1) 62	a) Wohnhaus	239 m ²	22 u. 51
	b) Werkstatt-Anbau	491 m ²	22 u. 52

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

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

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

Fl. Nr.	Gebäude	Gebäudetyp	ASD	Normalherstellungskosten €/m ²
1) 62	a) Wohnhaus b) Werkstatt-Anbau	1.12 60 % aus 1.01 40 % aus 28.1-29 (Anh.)	mittel mittel -----	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> $60 \% \times 575.- = 345.-$ $40 \% \times 250.- = 100.-$ </div> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> 490.- 445.- </div> </div>

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) 62	a) Wohnhaus b) Werkstatt-Anbau	16 % 60 % aus 16 % 40 % aus 10 %	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> $60 \% \times 16 \% = \sim 10 \%$ $40 \% \times 10 \% = \sim 4 \%$ </div> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> 16 % 14 % </div> </div>

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 (~ 2.300)	0,91 – 1,05	gewählt	0,91
Korrekturfaktor Marktlage (neutral)	0,90 – 1,00	gewählt	0,95
Gesamtkorrekturfaktor			0,91

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag (September 2025) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand Mai 2025) ist dort mit 219,40 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 119,40 % nach oben entwickelt haben. Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $219,40 : 100 = 2,194$

Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor:

2,194

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- | | | |
|--|--------------------|-----------------------|
| a) Wohnhaus (Massivbau) | : 60 bis 100 Jahre | (gewählt 80 Jahre)* |
| b) Werkstatt-Anbau (gemischt genutzt-
es Wohn- u. Geschäftshaus) | : 50 bis 70 Jahre | (gewählt 60 Jahre)* |

**) wegen unterdurchschnittlichem Pflege-/Modernisierungsstand*

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

- | | | |
|--|-------------------------|-----------------|
| a) Wohnhaus (Massivbau) | : 80 Jahre – 95 Jahre = | RND: - 15 Jahre |
| b) Werkstatt-Anbau (gemischt genutzt-
es Wohn- u. Geschäftshaus) | : 60 Jahre – 52 Jahre = | RND: 8 Jahre |

**) 1930 als Ursprungsbaujahr angenommen*

***) 1973 als Ursprungsbaujahr angenommen*

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

Wie bereits beschrieben, wurde das Wohnhaus vermutlich ca. 1930 erbaut und im Jahre 1963 aufgestockt und erweitert bzw. saniert bzw. modernisiert, d.h. hier ist ein durchschnittliches, fiktives Baujahr im Verhältnis zur jeweiligen Baumasse (verbleibende Grundsubstanz aus 1930 ca. 30 % der Gesamtbaumasse, Sanierung/Modernisierung aus 1963 ca. 70 % der Gesamtbaumasse) zu ermitteln

Das fiktive Baujahr ergibt sich nun aus der Summe der Produkte der entsprechenden Baujahre mit dem rel. Anteil der zugehörigen Bauwerksmasse geteilt durch 100:

$$\{ (1930 \times 30) + (1963 \times 70) \} : 100 = \mathbf{rd. 1953 (= fiktives Baujahr)}$$

Bei einem fiktiven Baujahr von 1953 wäre das Gebäude zum Stichtag also theoretisch/ fiktiv 72 Jahre alt

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann demnach wie folgt errechnet werden:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) – Gebäudealter (72 Jahre) = wirtschaftliche Restnutzungsdauer (8 Jahre)

Gewählte wirtschaftliche RND: a) Wohnhaus

8 Jahre (bei GND 80 Jahre)

Gewählte wirtschaftliche RND: b) Werkstatt-Anbau

8 Jahre (bei GND 60 Jahre)

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

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

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV). Die beiden bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

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

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

Fl. Nr.	Gebäude	Alter tat.	Alter fikt.	GND tat.	GND fikt.	Divisor linear
1) 62	a) Wohnhaus	95	72	-----	80	90,00 %
	b) Werkstatt-Anbau	52	-----	60	-----	86,67 %

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, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern („neu für alt“) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden. Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen (falls vorhanden)

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die vorhandenen Mängel- und Schäden in den angewendeten Berechnungsparametern (insbesondere in den hohen Abschreibungsdivisoren) ausreichend berücksichtigt, d.h. ein gesonderter Ansatz ist nicht sachgerecht

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die besonders zu veranschlagenden Bauteile ohne Zeitwert

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 mehr vorhanden

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle

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

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nichtberücksichtigung der Mehrwertsteuer. Letztlich ist aber als Verkehrswert der „übliche“ Kaufpreis zu ermitteln. Er lässt sich bekanntlich nur durch Preisvergleich am Markt ermitteln

Ist der „übliche“ Preis bekannt, reduziert sich das MwSt.-Problem lediglich auf die Marktanpassung

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: a) Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	239 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 37)	€	490.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	117 110.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 37)		0,91
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	106 570.-
+			
Baunebenkosten			
(16 % aus 106 570.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 37)	€	17 051.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	123 621.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 38)		2,194
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	271 224.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 39)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	271 224.-
-			
Wertminderung wegen Alters			
(90,00 % aus 271 224.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 39)	€	244 102.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	27 122.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 27 122.- : 793 m³ = ~ 34.-

7.4.2 Sachwertberechnung: b) Werkstatt-Anbau

Brutto-Grundfläche (in m²)	(sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36)	m ²	491 m ²
x			
Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis	(sh. Pkt. 7.3.3, Seite 37)	€	445.-
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur		€	218 495.-
x			
Korrekturfaktor	(sh. Pkt. 7.3.5, Seite 37)		0,91
=			
Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur		€	198 830.-
+			
Baunebenkosten (14 % aus 198 830.-)	(sh. Pkt. 7.3.4, Seite 37)	€	27 836.-
=			
Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten		€	226 666.-
x			
Baupreisindex	(sh. Pkt. 7.3.6, Seite 38)		2,194
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag		€	497 305.-
-			
Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden	(sh. Pkt. 7.3.9, Seite 39)	€	-----
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden		€	497 305.-
-			
Wertminderung wegen Alters (86,67 % aus 497 305.-)	(sh. Pkt. 7.3.8, Seite 39)	€	431 014.-
=			
Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters		€	66 291.-

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 66 291.- : 1 598 m³ = ~ 41.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

- Entwässerungseinrichtungen	€	1 000.-	} entspricht rd. 3,67 % des Gebäude-Sachwertes
- Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.)	€	1 500.-	
- Bodenbefestigungen/Terrassen	€	500.-	
- Stützwände/Einfassungen	€	-----	
- Einfriedungen/Freitreppen	€	250.-	
- Sonstiges	€	-----	
zusammen			
		↓	
	€		3 250.-

Wert des Zubehörs

(Zeitwert zum Stichtag) € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile

(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 40 Pkt. 7.3.11 € -----

Wert der sonstigen Anlagen

€ -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 36) € - 34 750.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

a) Wohnhaus (sh. Seite 41 Pkt. 7.4.1) € 27 122.-

b) Werkstatt-Anbau (sh. Seite 42 Pkt. 7.4.2) € 66 291.-

e) Überdachung (pauschal geschätzt) € 250.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 40) € 3 250.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden**

Bauteile (sh. oben) € -----

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

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 96 913.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes

€ 62 163.-

Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g 1) Fl. Nr. 62

€ 62 000.-

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren (Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert) anwendbar. Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 36 Pkt. 7.2.4

Bodenwert (unbelastet) 1) Fl. Nr. 62 demnach (zum 09.09.2025)

: 16 850.- €

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 (WoFIV) 2004 bzw. die Nutzfläche in Anlehnung an DIN 277/2005

Ebenso stellen die KFZ-Abstellplätze im Erdgeschoss des Werkstatt-Anbaus als auch der überdachte Stellplatz im Bereich der Überdachung vermietbare Flächen dar, die jedoch nicht nach ihrer tatsächlichen Fläche -sondern wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet werden

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

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

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

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen. Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen

Für vergleichbare Wohnimmobilien (Wohnungsgröße über 80 Quadratmeter, fiktives Baujahr zwischen 1949 und 1955 bzw. zwischen 1967 und 1975 und mittlerer Ausstattung) werden Mieten zwischen 4,70 und 4,90 €/m² gezahlt

Für Wohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist dieser Mietansatz erfahrungsgemäß um 5 % zu erhöhen (u.a. wegen umfänglicher Nebenflächen wie Keller, Garten usw.)

Da im vorliegenden Bewertungsfalle jedoch die typischen Vorzüge eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses entfallen, wird auf diese Erhöhung verzichtet. Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung jeweils am unteren Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 4,70 €/m² (Wohnhaus) bzw. ~ 4,90 (Wohnräume im DG des Werkstatt-Anbaus)

Im Falle der Werkstattflächen im Erdgeschoss des Werkstatt-Anbaus halte ich einen Mietansatz von 1,25 € (eigene Tabelle/langjährige Marktbeobachtung) je Quadratmeter Nutzfläche (HNF + NNF + VF) für angemessen (Kaltlager mit einer Mietfläche von insgesamt rd. 80 Quadratmetern, Bodenwertniveau von 25.- € je Quadratmeter, Andienung ebenerdig möglich, lichte Raumhöhe rd. 3,00 m, Spannweite rd. 7,00 m, Bodentragfähigkeit geschätzt 0,50 Tonnen, Fensterfläche zu Mietfläche unter 5 %, nicht bekränbar usw.)

Für die beiden Stellplätze im Erdgeschoss des Werkstatt-Anbaus sowie für den Stellplatz unter der Überdachung sind pauschal 15.- € je Stellplatz u. Monat ortsüblich

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m²	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m² (€)	monatlich (€)	jährlich (€)
a) Wohnhaus -Wohnung EG u. OG	157,00	4,70	737,90	8 854,80
b) Werkstatt-Anbau - Wohnung DG	108,00	4,90	529,20	6 350,40
- Stellplatz 1	-----	pauschal	15,00	180,00
- Stellplatz 2	-----	pauschal	15,00	180,00
- Stellplatz 3	-----	pauschal	15,00	180,00
- Lager-/Werkstatt EG	~ 86,00	1,25	107,50	1 290,00
Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet			1 419,60	17 035,20 17 035,00

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages

Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit ein Betrag von 3 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 359.- € je (Wohn)einheit u. Jahr sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **7,15 %**

Gewählte Verwaltungskosten:	5 % des Rohertrages
------------------------------------	----------------------------

Auswahl der Instandhaltungskosten:

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

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € 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 106,01 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **28,45 %** (kalkulatorischer Ansatz Lager-/Werkstattflächen EG = 2 x KFZ-Stellplatz)

Gewählte Instandhaltungskosten:	21 % 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

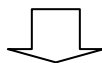
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 341.- € jährlich angespart

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

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

Gewähltes Mietausfallwagnis demnach:	4 % des Rohertrages
---	----------------------------



Gesamt-BWK demnach:	(5 % + 21 % + 4 %) = 30 %
----------------------------	------------------------------------

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Für vergleichbare Immobilien (Mietwohngrundstücke) im ländlich geprägten Bereich, wird dort ein Zinssatz zwischen 4,00 und 5,00 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau für sachgerecht bzw. angemessen

Gewählter Liegenschaftszinssatz:	4,00 %
---	---------------

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 36 Pkt. 7.3.7

Gewählte wirtschaftliche RND:	8 Jahre
--------------------------------------	----------------

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

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

Vervielfältiger bei 8 J. RND u. 4,00 % LZ:	6,73
---	-------------

7.5.13 Rückbau- u. Freilegungskosten

Sh. Seite 36 Pkt. 7.2.3

Rückbau- u. Freilegungskosten:	51 600.-
---------------------------------------	-----------------

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswertberechnung: 1) Fl. Nr. 62

Mietertrag/Jahresrohertrag	sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 45)	€		17 035.-
-				
Bewirtschaftungskosten (30 % aus 17 035.-)	sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 46)	€	-	5 111.-
=				
Jahresreinertrag	sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 47)	€	=	11 924.-
-				
Verzinsung des Bodenwertes (4,00 % aus 16 850.-)	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9	€	-	674.-
=				
Barwert des Jahresreinertrages	sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 47)	€	=	11 250.-
x				
Rentenbarwertfaktor	sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 47)		x	6,73
=				
Gebäudeertragswert		€	=	75 713.-
-				
Rückbau- u. Freilegungskosten	sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 48)	€	-	51 600.-
+				
Bodenwert	sh. Pkt. 7.5.2 (Seite 44)	€	=	16 850.-
=				
Rechnerischer Ertragswert		€	=	40 963.-
=				
Ertragswert gerundet		€		41 000.-

Das entspricht einem Wert je m ² Wohn-/Nutzfläche von: (41 000.- : 351 m ²)	117.-
Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von (41 000.- : 17 035.-)	2,41

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Rechnerischer Sachwert	1) Fl. Nr. 62 (sh. Seite 43)	: 62 000.- €
Rechnerischer Ertragswert	1) Fl. Nr. 62 (sh. Seite 48)	: 41 000.- €
Rechnerischer Vergleichswert	2) Fl. Nr. 67 (sh. Seite 36)	: 18 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 41 bis 43 durchgeführte Sachwertverfahren bzw. das auf der Seite 36 durchgeführte Vergleichswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 33 - 34 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde im Falle des Flurstückes 62 das Ertragswertverfahren durchgeführt, im Wesentlichen stützt dieses den rechnerischen Sachwert

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwert (Fl. Nr. 62) bzw. der rechnerische Vergleichswert (Fl. Nr. 67) auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (09.09.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von:	Waldberg 1) Fl. Nr. 62	62 000.- €
	2) Fl. Nr. 67	18 000.- €

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, 14.09.2025

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Fl. Nr. 62, a) Wohnhaus

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) m x m	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV m x m	Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
<u>Erdgeschoss:</u> Garderobe Flur Wohnzimmer Büro Bad Küche Speisekammer Esszimmer			3,79 10,48 14,69 10,89 6,77 9,84 2,31 19,22
<u>Obergeschoss:</u> Diele WC/Dusche Zimmer 1 Zimmer 2 Zimmer 3 Zimmer 4			15,56 3,28 12,06 19,00 12,83 16,00
Grundflächensumme bei Fertigmaß			156,72
Grundflächensumme bei Rohbaumaß (abzüglich 3 v. Hundert für Putz)			
Anrechenbare Wohnfläche			156,72
Wohnfläche g e r u n d e t			157,00

Einheit: 1) Fl. Nr. 62, b) Werkstatt-Anbau

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) m x m	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV m x m	Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ²
<u>Dachgeschoss:</u> > 2,00 m	8,00 x 5,60		44,80
	+ 2,80 x 1,80		5,04
	+ 2,40 x 3,00		7,20
	+ 8,60 x 5,60		48,16
1 – 2 m	8,00 x 0,80 x ½		3,20
	+ 9,80 x 0,80 x ½		3,92
	+ 2,40 x 0,80 x ½		0,96
	+ 8,60 x 0,80 x ½		3,44
	+ 8,60 x 0,80 x ½		3,44
Grundflächensumme bei Fertigmaß			120,16
Grundflächensumme bei Rohbaumaß (abzüglich 10 v. Hundert für Putz, Wände usw.)			12,02
Anrechenbare Wohnfläche			108,14
Wohnfläche g e r u n d e t			108,00

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 62, a) Wohnhaus (Kellergeschoss)							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
Keller	5,56	x	2,86		15,90		
Flur	9,93	x	1,07			10,63	
Summe					15,90	10,63	
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				26,53 m²/rd. 27,00 m²			

Gebäude: 1) Fl. Nr. 62, b) Werkstatt-Anbau							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m²	TF m²
				HNF m²	NNF m²		
<u>Kellergeschoss</u>							
Treppe						21,17	
Keller 1					18,02		
Keller 2					3,28		
Tankraum							10,53
Abstellraum 1					6,50		
Keller 3					7,30		
Heizraum							10,26
Abstellraum 2					10,32		
Abstellraum 3	11,72	x	3,72		43,90		
<u>Erdgeschoss</u>							
Garage					31,94		
Werkstatt	11,74	x	7,33		86,05		
Summe					207,31	21,17	20,79
Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF)				249,27 m²/rd. 249,00 m²			

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 62, a) Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m²	EG m²	1.OG m²	2.OG m²	DG m²
Kellergeschoss	7,80	x	4,50	35,10				
	+	7,30	x	18,98				
Erdgeschoss	11,80	x	7,80		92,40			
Obergeschoss	11,80	x	7,80			92,40		
Summe				54,08	92,40	92,40		
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				238,88 m²/rd. 239,00 m²				

Gebäude: 1) Fl. Nr. 62, b) Werkstatt-Anbau								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Kellergeschoss	8,65	x	7,20	62,28				
	+ 12,35	x	7,80	96,33				
Erdgeschoss	21,30	x	7,80		166,14			
Dachgeschoss	21,30	x	7,80				166,14	
Summe				158,61	166,14		166,14	
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				490,89 m²/rd. 491,00 m²				

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

Gebäude: 1) Fl. Nr. 62, a) Wohnhaus							
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³	
Kellergeschoss	7,80	x	4,50	x	3,00	105,30	
	+ 7,30	x	2,60	x	3,00	56,94	
Erdgeschoss	11,80	x	7,80	x	2,85	262,31	
Obergeschoss	11,80	x	7,80	x	2,75	253,11	
Dachgeschoss	11,80	x	7,80	x	2,50 x ½	115,05	
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						792,71	
Brutto-Rauminhalt gerundet						793,00	

Gebäude: 1) Fl. Nr. 62, b) Werkstatt-Anbau							
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³	
Kellergeschoss	8,65	x	7,20	x	2,90	180,61	
	+ 12,35	x	7,80	x	2,90	279,36	
Erdgeschoss	21,30	x	7,80	x	3,55	589,80	
Dachgeschoss	21,30	x	7,80	x	1,20	199,37	
	+ 21,30	x	7,80	x	4,20 x ½	348,89	
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						1 598,03	
Brutto-Rauminhalt gerundet						1 598,00	

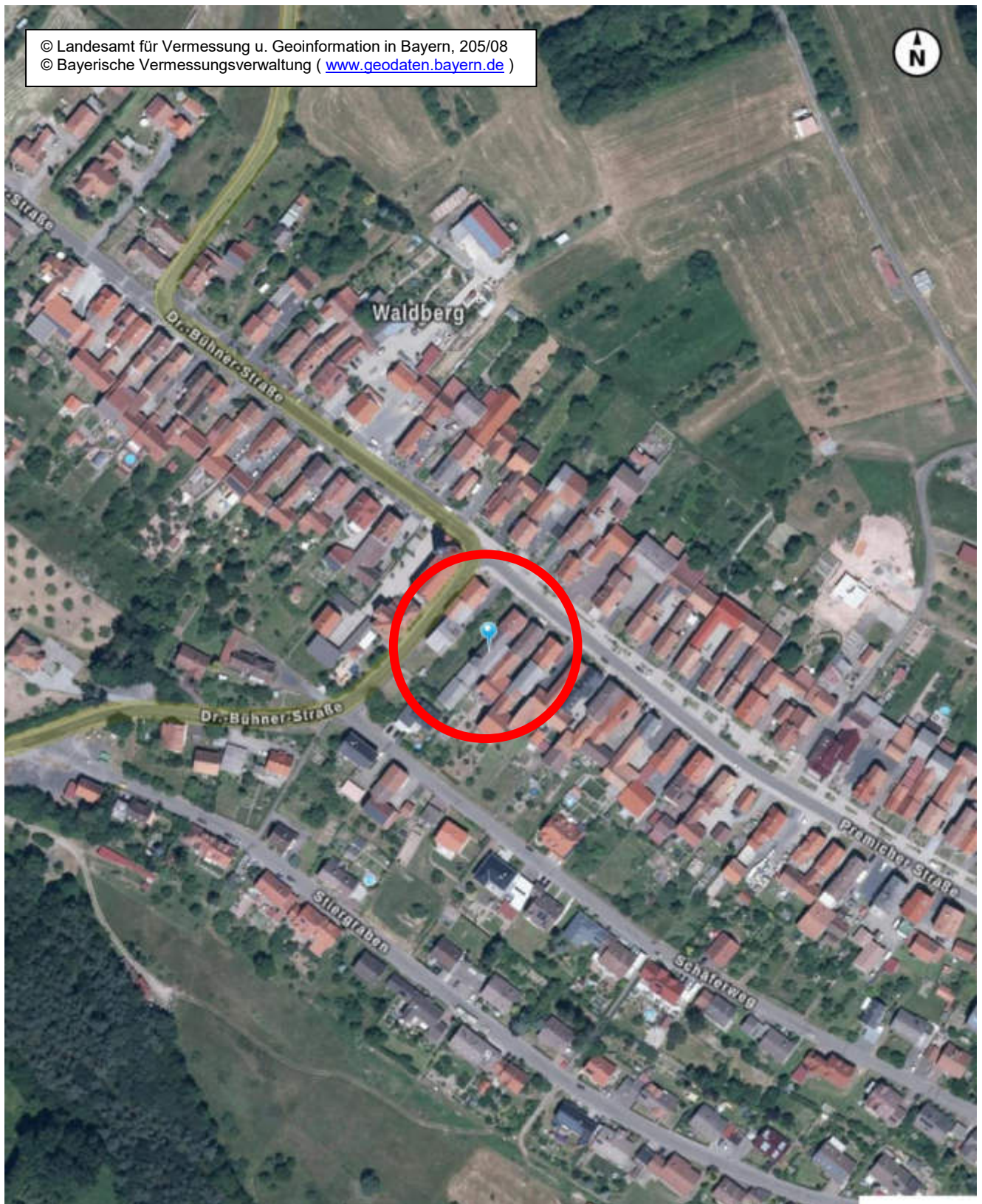
Gebäude: 1) Fl. Nr. 62, c) Werkstatt-Zwischenbau (Abbruchvolumen)							
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³	
Erdgeschoss	10,00	x	7,80	x	4,00	312,00	
Dachgeschoss	10,00	x	7,80	x	1,00 x ½	39,00	
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						351,00	
Brutto-Rauminhalt gerundet						351,00	

Gebäude: 1) Fl. Nr. 62, d) Werkstatt-Rückbau (Abbruchvolumen)						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m³
Kellergeschoss	6,10	x	7,80	x	2,50	118,95
Erdgeschoss	14,00	x	7,80	x	4,00	436,80
Dachgeschoss	14,00	x	7,80	x	2,90 x ½	158,34
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						714,09
Brutto-Rauminhalt gerundet						714,00

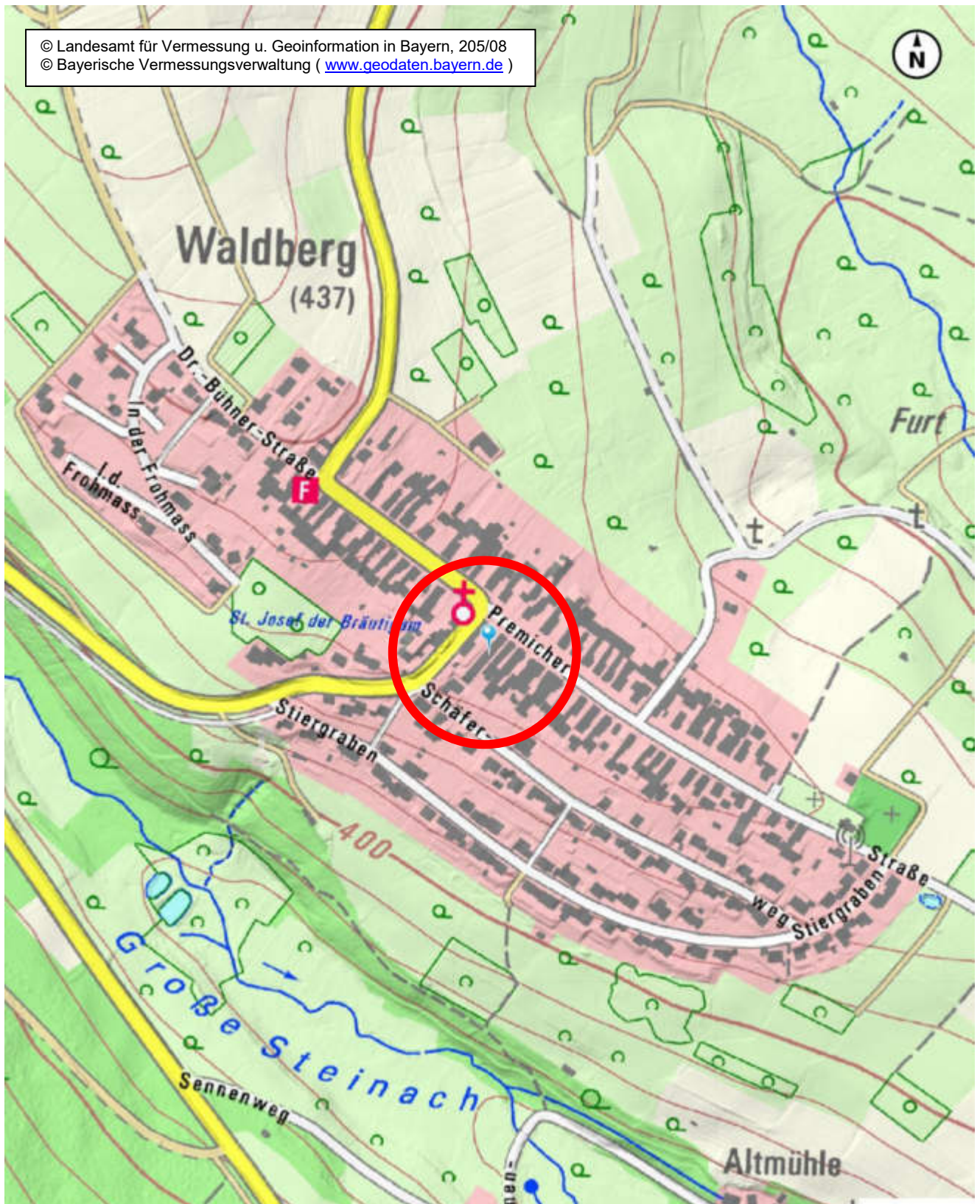
9.5 Straßenkarte



9.6 Luftbild



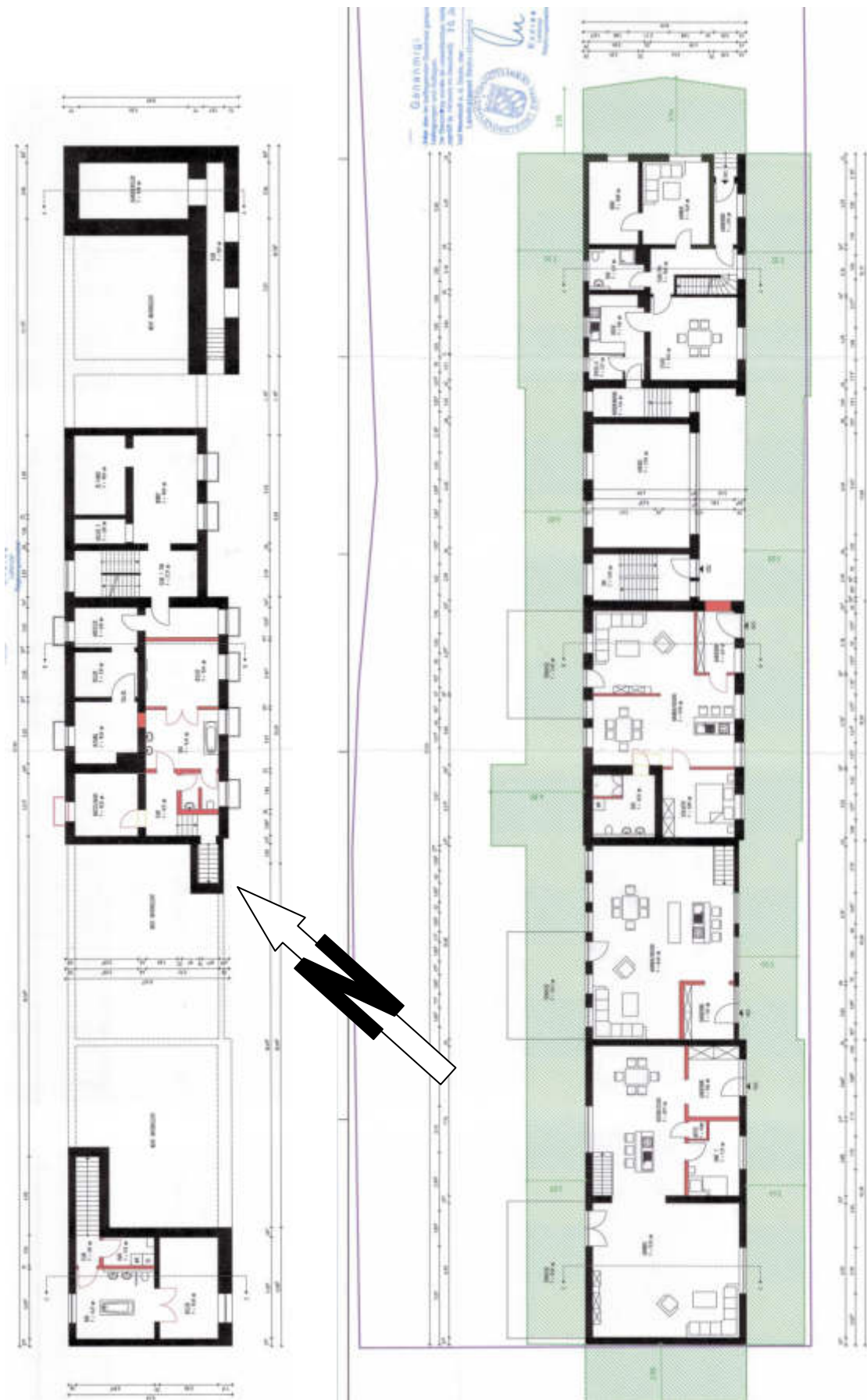
9.7 Ortsplan



9.8 Lageplan (M 1 : 1000)

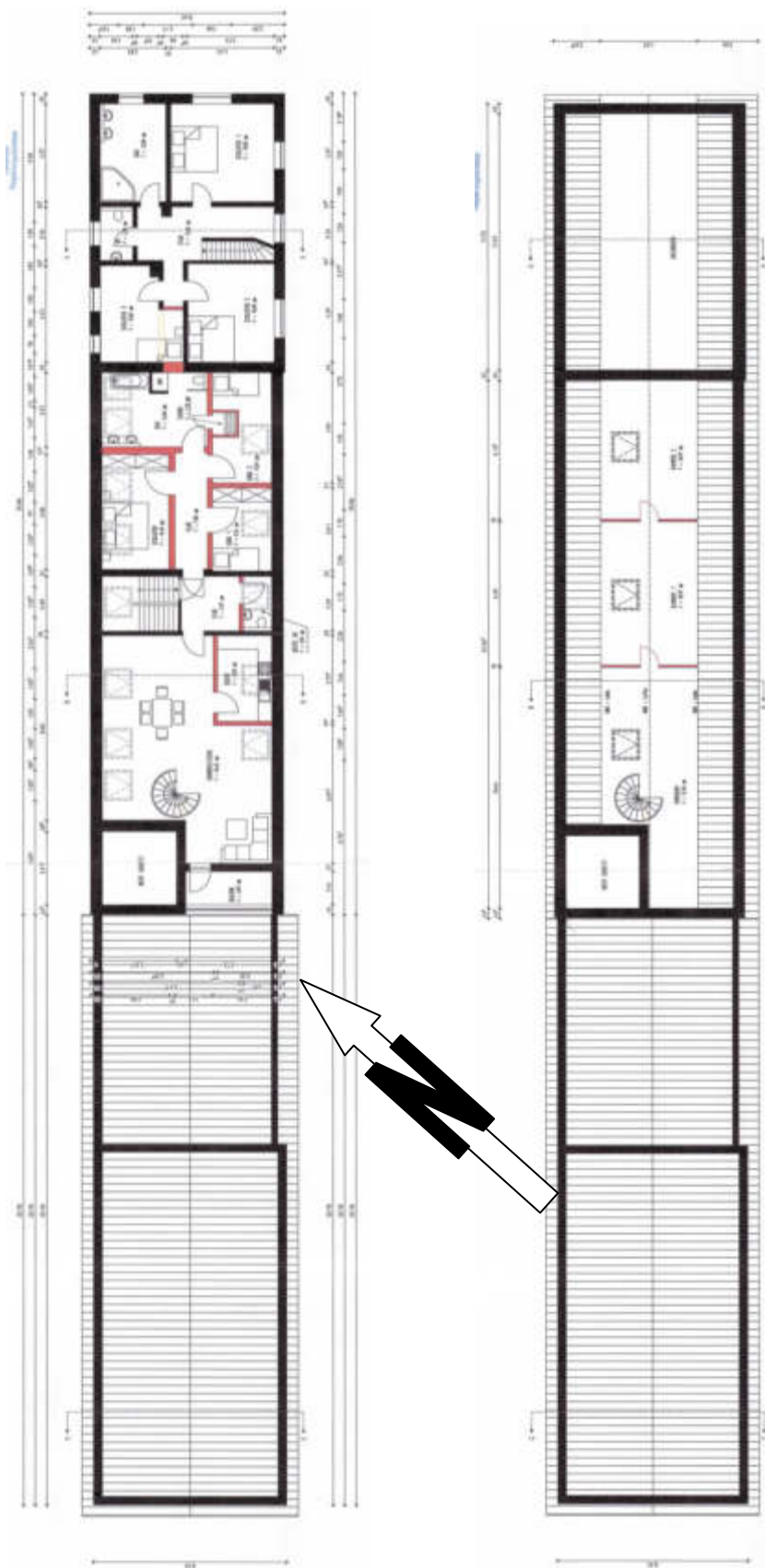


9.9 Umbau-/Bestandspläne verkl. aus M 1 : 100: 1) Fl. Nr. 62 (Grundriss KG u. EG)



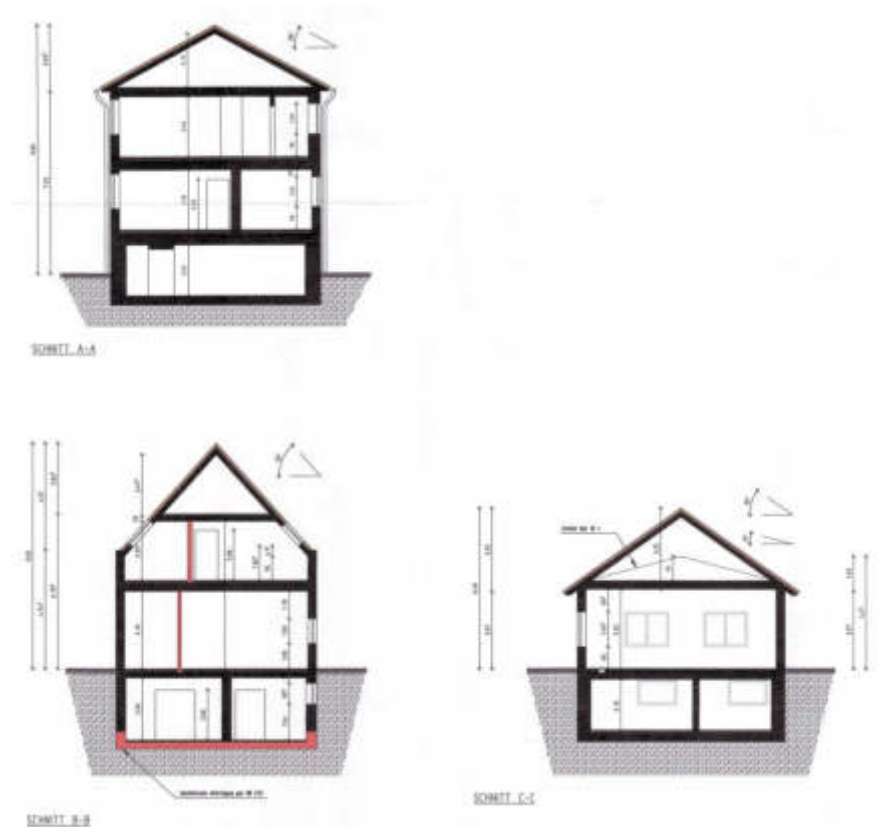
Achtung! Umbau (rot u. gelb dargestellt) nicht ausgeführt!

(Grundriss OG u. DG)



Achtung! Umbau (rot u. gelb dargestellt) nicht ausgeführt!

(Querschnitte)



Achtung! Umbau (rot u. gelb dargestellt) nicht ausgeführt!

9.10 Lichtbilder (vom 09.09.2025)











9.11 Literaturverzeichnis

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