

Üchtelhausen/Zell, 03.01.2025

Gutachten S 14/2024

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

801 K 30/24

Qualitätsstichtag

20.12.2024 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde

97508 Grettstadt

Ortsteil/Straße

Untereuerheim/Kugelweide 2

Gebäude/Bebauung

1) Zweifamilienwohnhaus
2) Nebengebäude

Flurstück

37/2

Eigentümer

sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 68 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

| | | | | |
|--|----------|---------|---|------------------|
| 1.0 Vorbemerkungen | | | | |
| 1.1 Allgemeines | Seite(n) | 3 – 5 | | |
| 2.0 Gegenstand der Wertermittlung | | | | |
| 2.1 Bezeichnung des Objektes | Seite(n) | 5 | 7.4 Sachwert | Seite(n) 38 |
| 2.2 Grundbuchdaten | Seite(n) | 5 – 6 | 7.4.1 – 7.4.2 Sachwertberechnung | Seite(n) 38 – 40 |
| 2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung | Seite(n) | 6 | | |
| 2.3.1 Standort (Makrolage) | Seite(n) | 6 – 7 | | |
| 2.3.2 Standort (Mikrolage) | Seite(n) | 7 – 9 | 7.5 Ertragswert | Seite(n) 40 |
| 2.3.3 Standort (Umfeld) | Seite(n) | 10 | 7.5.1 Vorbemerkungen | Seite(n) 40 |
| 2.3.4 Örtliche Infrastruktur | Seite(n) | 10 – 13 | 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren | Seite(n) 40 – 41 |
| 2.3.5 Wirtschaftsstruktur | Seite(n) | 14 – 15 | 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen | Seite(n) 41 |
| 2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) | Seite(n) | 15 – 16 | 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag | Seite(n) 41 |
| 2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) | Seite(n) | 16 | 7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages | Seite(n) 42 |
| 2.3.8 Gestalt u. Form | Seite(n) | 16 – 18 | 7.5.6 Bewirtschaftungskosten | Seite(n) 42 |
| 2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation | Seite(n) | 18 – 19 | 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten | Seite(n) 43 – 44 |
| | | | 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes | Seite(n) 44 |
| | | | 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag | Seite(n) 44 |
| | | | 7.5.10 Relativer Grundstücksanteil | Seite(n) 45 |
| 3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen | | | 7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) 45 |
| 3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten | Seite(n) | 19 – 20 | 7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages | Seite(n) 45 |
| 3.2 Entwicklungszustand | Seite(n) | 20 | 7.5.13 Rentenbarwertfaktor/Vervielfältiger | Seite(n) 45 |
| 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung | Seite(n) | 20 – 22 | 7.5.14 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) 45 |
| | | | 7.6 Ertragswertberechnung | Seite(n) 46 |
| 4.0 Gebäudebeschreibung | | | 8.0 Verkehrswert | |
| 4.1 Allgemeine Angaben | Seite(n) | 22 – 24 | 8.1 Definition des Verkehrswertes | Seite(n) 47 |
| 4.2 Flächen u. Massen | Seite(n) | 24 – 25 | 8.2 Zusammenstellung der Berechnungen | Seite(n) 47 |
| | | | 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) 47 |
| | | | 8.4 Marktanpassung | Seite(n) 47 |
| 5.0 Baubeschreibung | | | 8.5 Ergebnis (Verkehrswert) | Seite(n) 47 |
| 5.1 Bauweise | Seite(n) | 25 | | |
| 5.2 Baujahre | Seite(n) | 25 | 9.0 Anlagen | |
| 5.3 Bautechnische Beschreibung | Seite(n) | 25 – 26 | 9.1 Berechnung der Wohnfläche | Seite(n) 48 |
| 5.4 Bauausführung u. Ausstattung | Seite(n) | 26 – 29 | 9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche | Seite(n) 49 |
| | | | 9.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) 49 |
| 6.0 Bautechnische Bewertung | | | 9.4 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes | Seite(n) 50 |
| 6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt | Seite(n) | 29 – 30 | 9.5 Straßenkarte | Seite(n) 51 |
| 6.2 Allgemeine Zusammenfassung | Seite(n) | 30 | 9.6 Luftbild | Seite(n) 52 |
| | | | 9.7 Ortsplan | Seite(n) 53 |
| | | | 9.8 Lageplan (M 1 : 1000) | Seite(n) 54 |
| 7.0 Wertermittlung | | | 9.9 Eingabepläne M 1 : 100 | Seite(n) 55 – 62 |
| 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) | 30 | 9.10 Lichtbilder: 10 Stück (vom 20.12.2024) | Seite(n) 63 – 67 |
| 7.1.1 Vorüberlegungen | Seite(n) | 30 – 31 | 9.11 Literaturverzeichnis | Seite(n) 68 |
| 7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens | Seite(n) | 31 | | |
| 7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens | Seite(n) | 31 | | |
| 7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens | Seite(n) | 31 | | |
| 7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens | Seite(n) | 31 | | |
| 7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl | Seite(n) | 32 | | |
| 7.2 Bodenwertermittlung | Seite(n) | 32 | | |
| 7.2.1 Grundlage | Seite(n) | 32 | | |
| 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes | Seite(n) | 32 | | |
| 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung | Seite(n) | 33 | | |
| 7.2.4 Ergebnis Bodenwert | Seite(n) | 33 | | |
| 7.3 Sachwert | Seite(n) | 33 | | |
| 7.3.1 Vorbemerkungen | Seite(n) | 33 | | |
| 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) | 33 | | |
| 7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 | Seite(n) | 33 | | |
| 7.3.4 Baunebenkosten | Seite(n) | 34 | | |
| 7.3.5 Korrekturfaktoren | Seite(n) | 34 | | |
| 7.3.6 Baupreisindizes | Seite(n) | 34 | | |
| 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) | 34 – 35 | | |
| 7.3.8 Wertminderung wegen Alters | Seite(n) | 35 | | |
| 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) | 35 – 36 | | |
| 7.3.10 Außenanlagen | Seite(n) | 36 | | |
| 7.3.11 Besondere Bauteile | Seite(n) | 36 | | |
| 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen | Seite(n) | 37 | | |
| 7.3.13 Mehrwertsteuer | Seite(n) | 37 | | |

Zusammenfassung

| | |
|--|--|
| Bezeichnung des Objektes | Fl. Nr. 37/2, Kugelweide 2, 97508 Grettstadt |
| Gemarkung | Untereuerheim |
| Bewertungsgegenstand | 1) Zweifamilienwohnhaus 2) Nebengebäude |
| Ergebnis der Wertermittlung | Sh. Seite 47 |
| Verkehrswert | 203.000.- € (zweihundertdreitausend Euro) |
| Mieter/Pächter | Keine (vermutlich Eigennutz durch Eigentümer und dessen Eltern) |
| Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG | ----- |
| Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG | ----- |
| Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG | Keines feststellbar |
| Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO | Keine feststellbar |
| Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB | Keine feststellbar |
| Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB | Keine feststellbar |

Ansprechpartner

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Gemeinde Grettstadt | F. Schmitt | Tel: 09729 911110 |
| Landratsamt SW (Zentrale) | | Tel: 09721 550 |
| Landratsamt Hassberge (Gutachterausschuss) | H. Schäfer | Tel: 09521 27311 |
| Landratsamt SW (Altlastenkataster) | H. Hacker | Tel: 09721 55560 |
| Vermessungsamt Schweinfurt | | Tel: 09721 209380 |
| Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale) | | Tel: 09721 5420 |
| Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt) | | Tel: 09721 542426 |

Hilfreiche Links

www.grettstadt.de
www.wikipedia.org/wiki/Untereuerheim
www.wikipedia.org/wiki/Grettstadt
www.meinestadt.de/grettstadt
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de
www.schweinfurt-land.com

- Grundbuchauszug (Schweinfurt für Untereuerheim, Blattstelle 1270), amtlicher Ausdruck vom 03.09.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Baugesuch mit Eingabeplänen (Plan zum Einbau eines Ladens und bauliche Änderungen) des Bauunternehmers Kaspar Scheuring, Untereuerheim von 07.10.1948 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 08.10.1948, Genehmigungsnummer 19/48) aus dem Besitz des Staatsarchives Würzburg
 - Baubescheid mit Baugesuch und Eingabeplänen (Plan über Änderung der Holzlege und Abstellraum als Garagen) des Zimmerermeisters Gräb, Untereuerheim, von Februar 1971 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 07.05.1971, Genehmigungsnummer 507/71) aus dem Besitz des Staatsarchives Würzburg
 - Baubescheid mit Baugesuch und Eingabeplänen (Plan zur Aufstockung des Wohnhauses) des Zimmerermeisters Gräb, Untereuerheim, von Januar 1975 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 14.07.1975, Genehmigungsnummer 313/75) aus dem Besitz des Staatsarchives Würzburg
 - Baubescheid mit Baugesuch und Eingabeplänen (Tekturplan zum genehmigten Plan No. 313/75 über Aufstockung des Wohnhauses) des Zimmerermeisters Gräb, Untereuerheim, von Dezember 1975 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 13.02.1976, Genehmigungsnummer 313/75) aus dem Besitz des Staatsarchives Würzburg
 - Baubescheid mit Baugesuch und Eingabeplänen (Wohnungsausbau Dachgeschoss des bestehenden Garagengebäudes u. Errichtung Carport) des Ingenieurbüros Donnermann & Partner, Kolitzheim, vom 21.05.2007 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 02.07.2008, Genehmigungsnummer 467/07) aus dem Besitz der Gemeinde Grettstadt (nicht ausgeführt)
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Grettstadt für den Gemeindeteil Untereuerheim aus dem Besitz der Gemeinde Grettstadt
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen

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

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97508 Grettstadt
- *Gemeindeteil/Straße* Untereuerheim/Kugelweide 2

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Schweinfurt
- *Grundbuchamt* Schweinfurt
- *Grundbuch von* Untereuerheim
- *Blattstelle* 1 270

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
- *Bisherige lfd. Nr.* ---
- *Flurstücks- Nr.* 37/2
- *Wirtschaftsart u. Lage* Kugelweide 2, Gebäude- und Freifläche
- *Grundstücksgröße* 458 m²
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte* Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 1
- *Eigentümer* **sh. Grundbuch**
- *Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis* 1 (= Fl. Nr. 37/2)
- *Grundlage der Eintragung* Im Eigentum übertragen; eingetragen am 27.10.2015

- *Eigentumsverhältnisse* Alleineigentum

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

- | | |
|---|--|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 1, 2 u. 3 |
| - <i>Lfd. Nr. des Betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis</i> | 1 (= Fl. Nr. 37/2) |
| - <i>Lasten u. Beschränkungen</i> | <ol style="list-style-type: none">1 Wohnungsrecht für [REDACTED] als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 26.09.2014 URNr. 2141 D/2014 Notar Dr. Martin Dörnhöfer, Schweinfurt; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 05.11.2014 und hierher übertragen am 27.10.20152 Befristete Auflassungsvormerkung -Anspruch bedingt- [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 26.09.2014 URNr. 2141 D/2014 Notar Dr. Martin Dörnhöfer, Schweinfurt; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 05.11.2014 und hierher übertragen am 27.10.20153 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Schweinfurt – Immobilienvollstreckung , AZ: 801 K 230/24); eingetragen am 03.09.2014 |

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

- | | |
|--------------------|--|
| - <i>Anmerkung</i> | <p>Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</p> <p>Die Wertermittlung 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)

- | | |
|--------------------------|--|
| - <i>Allgemeine Lage</i> | <p>Die Gemeinde Grettstadt mit den geographischen Koordinaten 50° 03' N (nördliche Länge), 10° 14' O (östliche Breite) befindet sich im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt</p> <p>Der Gemeindeteil Untereurheim selbst befindet sich rd. 7 km nordwestlich des Haupt- bzw. Verwaltungs-ortes Grettstadt, unmittelbar südlich des Mains</p> |
|--------------------------|--|

Der Gemeindeteil Untereuerheim befindet sich zudem im Seigerwald-Vorland mit dem Oberzentrum bzw. der Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Westen (ca. 11 km Entfernung), dem Mittelzentrum bzw. der Stadt Haßfurt (ca. 14.000 Einwohner) im Osten (ca. 16 km Entfernung) und dem Mittelzentrum bzw. der Stadt Gerolzhofen (ca. 7.000 Einwohner) im Süden (ca. 15 km Entfernung)

Weitere größere Städte in der Umgebung sind beispielsweise die Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner) im Südwesten (ca. 49 km Entfernung) u. die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 47 km Entfernung)

- *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Gemeinde Grettstadt beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Grettstadt (inklusive der Gemeindeteile Dürrfeld, Ober- und Untereuerheim) rd. 4.310 (zum 31.12.2023), wobei rd. 790 Einwohner auf den Gemeindeteil Untereuerheim entfallen
- *Gebietsfläche* Lt. Angabe der Gemeinde Grettstadt beträgt die gesamte Gemeindefläche (inklusive der o.g. Ortsteile) ca. 34,93 km²
- *Einwohnerdichte* Ca. 123 Einwohner je Quadratkilometer
- *Höhenlage ü. NN.* Gemeinde Grettstadt ca. 232 m ü. NN. im Mittel, Gemeindeteil Untereuerheim rd. 223 m ü. NN, Höhenlage des Bewertungsgrundstückes zwischen 224 u. 225 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.510.000 Einwohner, ca. 261 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Rande des alten Ortskerns, Ecke Kugelweide/ Obereuerheimer Straße (= Staatsstraße 2277) ca. 500 m südlich des Mains, ca. 300 m nördlich der Bundesautobahn 70
- *Wohnlage* Durchschnittliche Altort-Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile am Rande des Altortes bzw. am Rand von älterem Neubaugebiet, zudem Gemeindeteil mit kaum nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen
Die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Grettstadt beträgt ca. 7 km

- *Geschäftslage* Keine qualifizierte bzw. quantifizierte Geschäftslage, allerdings Lage innerhalb von dörflichem Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, d.h. prinzipiell für nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet

- *Anbindung an das über-regionale Straßennetz* Der Gemeindeteil Untereuerheim hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2277 (in unmittelbarer Nähe)

Die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 3 km Entfernung, die Bundesstraße 286 befindet sich in ca. 9 km Entfernung, sowie die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 4 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 22 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 19 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 70 (Anschlußstelle Schonungen) ist in ca. 3 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 15 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Wiesentheid) ist in ca. 30 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 (Autobahndreieck Schweinfurt/Wern-eck) ist in ca. 22 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 73 (Autobahnkreuz Bamberg) ist in ca. 48 km Entfernung zu erreichen usw.

- *Flughäfen* Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 16 km entfernten Haßfurt

Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 151 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 95 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 199 km Entfernung), sowie in Erfurt (ca. 151 km Entfernung) zu finden

- *Bahnhöfe* Die Gemeinde Grettstadt bzw. der Gemeindeteil Untereuerheim besitzt keinen eigenen Anschluss an des Schienennetz der Deutschen Bahn, bzw. ist die durch den Haupt- bzw. Verwaltungsort Grettstadt führende Bahntrasse heute stillgelegt bzw. bedient diese lediglich zeitweise den Güterverkehr bzw. wird diese gelegentlich durch Sonderfahrten genutzt, d.h. nächstgelegene Bahnhöfe für den Personenverkehr sind der Haupt- bzw. der Stadtbahnhof im ca. 11 km entfernten Schweinfurt

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

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

Alternativ können Fahrgäste den Bahnhof im ca. 14 km entfernten Haßfurt nutzen

Die unterfränkische Kleinstadt wird von drei Regional-expresslinien und einer Regionalbahnlinie der Deutschen Bahn AG bedient

Der Main-Spessart-Express und der Franken-Thüringen-Express ergänzen sich auf dem Abschnitt Würzburg – Bamberg zu einem 60-Minuten-Takt. Durch die zusätzlich verkehrende Regionalbahn wird ein 30-Minuten-Takt realisiert. Somit fahren in Haßfurt pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 47 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient. Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

- Omnibusverbindungen

Der Gemeindeteil Untereuerheim ist durch den VSW (Verkehrsgemeinschaft Schweinfurt) zeitweise an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden

Am Ort besteht die Zusteigemöglichkeit zur OVF Linie 9306 (Gerolzhofen – Traustadt – Donnersdorf – Untereuerheim - Schweinfurt)

Die nächstgelegenen Haltestellen auf der vor genannten Linie sind die Haltestellen „Feuerwehrhaus“ und „Ortsmitte“ in jeweils fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück

Ergänzend besteht ab den nahe gelegenen Gemeinden Gochsheim (ca. 6 km Entfernung) und Schonungen (ca. 8 km Entfernung) die Zusteigemöglichkeit zum Stadtbusverkehr der Stadt Schweinfurt

2.3.3 Standort (Umfeld)

- | | |
|---|---|
| - <i>Umgebungsbebauung</i> | Unmittelbar nördlich und südlich älterer Einfamilienwohnhäuser, unmittelbar östlich Kapelle, weiter nordöstlich und südöstlich ehem. landwirtschaftliche Hofstellen usw. |
| - <i>Benachbarte (störende) Betriebe</i> | Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar |
| - <i>Beeinträchtigung durch/ Emissionen</i> | Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar, eventuell muss jedoch zeitweise (je nach Wind- und Wetterlage) mit leichten Verkehrsgeräuschen (ausgehend von Bundesautobahn 70 in ca. 300 m Entfernung Luftlinie) gerechnet werden Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 29.700 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 59289001 (= Bundesautobahn 70 auf Höhe des Bewertungsgrundstücks) |
| - <i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i> | --- |

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - <i>Kindergärten u. Kinderhorte</i> | Ein Kindergarten unter gemeindlicher Trägerschaft ist im Gemeindeteil Untereuerheim vorhanden (Kindertagesstätte Sonnenschein) Neben ca. 17 Plätzen für die Regelkinder im Alter von dreieinhalb Jahren bis zum Schuleintritt, verfügt der Kindergarten Untereuerheim auch über 12 Plätze für Kleinkinder im Alter zwischen zwei und vier Jahren Jeweils ein weiterer Kindergarten befindet sich im Haupt- bzw. Verwaltungsort Grettstadt sowie im Gemeindeteil Obereuerheim Kindergärten alternativer Erziehungsformen (z.B. Montessori- u. Waldorf-Kindergarten) bestehen im ca. 11 km entfernten Schweinfurt Alternativ können Eltern ihre Kinder in dem seit 2006 bestehenden Waldkindergarten (zwischen Gerolzhofen u. Wiebelsberg) betreuen lassen. Hier werden ausschließlich Kinder zwischen drei u. sechs Jahren aufgenommen. Der Waldkindergarten verfügt über lediglich 21 Betreuungsplätze |
| - <i>Schulische Einrichtungen</i> | Die Grundschule mit den Klassen 1 – 4 befindet sich im ca. 7 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Grettstadt Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler der Gemeinde Grettstadt für gewöhnlich den Schulort Gochsheim in ca. 6 km Entfernung (Mittelschulverbund Maintal) |

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

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen, wählen die Schüler der Gemeinde Grettstadt für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 11 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humbold sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelz-Schule) mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard- Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik)

Neben den vor genannten schulischen Einrichtungen verfügt zudem die ca. 16 km entfernte Stadt Haßfurt über ein Gymnasium (Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich – technologischem Schwerpunkt), eine staatliche Realschule (Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich – kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken) und zu guter Letzt auch über eine staatliche Berufsfachschule (Heinrich-Thein-Schule mit den Berufsfachschulen für Kinderpflege, Ernährung und Versorgung, Sozialpflege und technischer Assistent für Informatik) mit staatlicher Berufsschule für Ernährung, Holztechnik, IT-Berufe, KFZ-Abteilung, Metall-Abteilung, Wirtschaft und Verwaltung, Religion und Ethik)

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen) ist ebenfalls im ca. 11 km entfernten Schweinfurt, bzw. die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 49 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 47 km entfernten Bamberg zu finden

- *Einkaufsmöglichkeiten*
- Im Gemeindeteil Untereuerheim selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten
- Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten -u.a. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe- bestehen jedoch im Haupt- bzw. Verwaltungsort Grettstadt (z.B. Netto-Marken-Discount, Getränkehandel, Dorfladen, Bäckerei, Gärtnerei usw.) sowie in der ca. 6 km entfernt gelegenen Gemeinde Gochsheim (neben mehreren Selbstbedienungsmärkten, mehreren Discountern, mehreren Metzgern u. Bäckern, Drogeriemarkt, Getränkemärkten, Bekleidungsgeschäften, Blumenladen, Elektro-Fachhandel usw., sind dort auch die verschiedensten bzw. gängigsten Dienstleister vorhanden)
- Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten (aller denkbaren Warengruppen) bestehen zudem im ca. 11 km entfernten Schweinfurt, im ca. 16 km entfernten Haßfurt sowie im ca. 15 km entfernten Gerolzhofen
- *Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*
- Die Sport- u. Freizeitmöglichkeiten im Gemeindeteil Untereuerheim selbst beschränken sich auf das Sportgelände des „SV 1945 Untereuerheim e.V.“ (mehrere Rasenplätze für verschiedene Ballsportarten, Tennisplatz, bewirtschaftetes Sportheim usw.)
- Die Nähe zum Main bietet weitere Sport- u. Freizeitmöglichkeiten (z.B. den Anschluss an den Maintalradweg, Angelmöglichkeiten am Main bzw. in der Schonunger Bucht, Surfclub am Horhäuser See usw.)
- Ein gutes Wander- u. Radwandernetz ergibt sich durch den nahe gelegenen Naturpark „Steigerwald“
- Als Sehenswürdigkeiten der Gemeinde Grettstadt gelten die Marienstatue von 1722 u. die Nepomukstatue von 1798 in Untereuerheim, das historische Rathaus von Dürrfeld u. Grettstadt, das Schloss Euerburg u. die Rokokokirche von Obereuerheim, die ca. 440 Jahre alte Stufenlinde, sowie die zahlreichen Fachwerkhäuser bzw. Baudenkmäler von Grettstadt
- Ein gutes (auch internationales) gastronomisches Angebot ist ebenfalls in der Gemeinde gegeben
- *Vereinsleben*
- Das Vereinsleben in der Gemeinde Grettstadt kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden
- Das Vereinsregister der Gemeinde Grettstadt weist insgesamt 66 aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art) aus (davon alleine 17 Vereine im Gemeindeteil Untereuerheim)
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*
- Die Gemeinde Grettstadt ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

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

Insbesondere die Nähe zum Naturpark Steigerwald unterstreicht den hohen Freizeit- u. Wohnwert der Umgebung bzw. der Gemeinde Grettstadt

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Grettstadt ist durch zwei Allgemeinmediziner (1 x im Gemeindeteil Untereuerheim, 1 x im ca. 4 km entfernten Gemeindeteil Dürrfeld) sowie einen Zahnarzt (im ca. 7 km entfernten Haupt- bzw. Verwaltungsort Grettstadt) gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können ebenfalls in der Grettstädter Apotheke erworben werden

Eine Psychologin sowie eine Heilpraktikerin ist im Gemeindeteil Obereuerheim (ca. 2 km Entfernung) niedergelassen

Weitere praktizierende Ärzte der unterschiedlichsten bzw. aller denkbaren Fachrichtungen sowie Krankenhäuser u. Privatkliniken sind im Stadtgebiet von Schweinfurt (ca. 11 km Entfernung) flächendeckend vorhanden

- Kirchen

Die Bevölkerungsstruktur von Grettstadt ist mit rd. 3.400 Katholiken überwiegend christlich/katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg

Ein katholisches Gotteshaus (St. Gallus) ist im Gemeindeteil Untereuerheim vorhanden

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung von Grettstadt befindet sich beispielsweise im ca. 6 km entfernten Gochsheim (St. Michael)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichssaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Kirche der Siebten-Tags-Adventisten, freie evangelische Gemeinde usw.) sind beispielsweise im ca. 11 km entfernten Schweinfurt zu finden

Eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich im ca. 14 km entfernten Dittelbrunn

Ein jüdisches Gebetshaus u. eine griechisch/orthodoxe Gemeinde ist im ca. 36 km entfernten Bad Kissingen verfügbar

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

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

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,20 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,90 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Gemeinde Grettstadt dominieren kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe (z.B. der Bau- branche). Größter örtlicher Arbeitgeber ist die Fa. Meßmer (Herstellung von Teeprodukten)

Ein großer Teil der Einwohner der Gemeinde Grettstadt findet seinen Arbeitsplatz auch im nahe gelegenen Schweinfurt (z.B. bei der Großindustrie wie ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.) bzw. im nahe gelegenen Gochsheim (z.B. bei der Fa. Finstral, Edeka-Logistik, Eggersmann, Bestaendig, Käfer u. vielen mehr)

Ein negativer Pendlersaldo von –1.475 bei rd. 1.983 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Arbeitnehmern am Wohnort, zeigt ein eher schlechtes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde Grettstadt auf (lediglich ca. 508 zivile Arbeitsplätze im Gemeindegebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt beträgt im Monatsbericht November 2024 rd. 2,60 % und liegt damit unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 3,70 %

- Steuerhebesätze

| | |
|------------------|----------|
| a) Grundsteuer A | 320,00 % |
| b) Grundsteuer B | 320,00 % |
| c) Gewerbesteuer | 360,00 % |

- Zentralitätsstufe

Kein Ort mit zentralörtlicher Einstufung bzw. Bedeutung

- Gebietskategorie

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- Kaufkraftkennziffer

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

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

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

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

- *Umsatzkennziffer*

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

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

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

- *Zentralitätskennziffer*

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

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

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

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

Für den Landkreis Schweinfurt ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **68,54**

2.3.6 Erschließungszustand (*äußere Erschließung*)

- *Straßenart*

Kugelweide = normale Siedlungs-/Erschließungsstraße, Obereuerheimer Straße = Staatsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsgrundstück in der Straße „Kugelweide“ bzw. in der „Obereuerheimer Straße“ ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h (Kugelweide) bzw. 50 km/h (Obereuerheimer Straße)

- *Straßenausbau*

Die Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes sind voll ausgebaut

Sowohl in der Straße „Kugelweide“ als auch in der Obereuerheimer Straße sind Beiderseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden

Befestigung Fahrbahn- u. Gehwege Bitumen-Schwarzdecke

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

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (inklusive der Gehwege) ca. 8,50 m (Kugelweide) bzw. ca. 10,50 (Obereuerheimer Straße)

- *Öffentliche Stellflächen*

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

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

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

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering eingestuft werden

- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
 - Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Wasser
 - Telefon
 - DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause 16 mit bis zu 6 Mbit/s im Download und bis zu 2,4 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- *Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen*
 - Öffentliches Kanalnetz
 - Elektrische Energie
 - Wasser
 - Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt*

Trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)

- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge zur Straße „Kugelweide“ beträgt rd. 32,00 m bzw. zur Obereuerheimer Straße rd. 21,00 m

- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 28,50 m

- *Grundstückstiefe*

Die mittlere Grundstückstiefe (von Südosten nach Nordwesten) beträgt rd. 16,00 m

- *Grundstückstopographie* Leicht nach Nordosten fallendes Gelände (Höhenunterschied von Südwesten nach Nordosten rd. ein Meter)

- *Baugrund/Bodenklasse* Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB

- *Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main bzw. der Erleinsbach) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten (Höhenunterschied zum Main ca. 16 Höhenmeter bzw. zum Erleinsbach rd. 6 Höhenmeter)

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

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

- *Altlasten*

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

Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt, ist das Flurstücke 37/2 der Gemarkung Untereuerheim, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem (AbuDis - Kataster nach BayBodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

Tieferegehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen

Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von völlig ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- *Kriegs-Altlasten*

Keine bekannt. Die Wertermittlung unterstellt auch hier ungestörte Bodenverhältnisse

- *Oberflächenbeschaffenheit*

Soweit ersichtlich sind rd. 35 % des Grundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

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

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- *Baulasten*

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

- *Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Schweinfurt bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) betreffen Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- *Ensembleschutz*

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

Auch augenscheinlich besteht in der unmittelbaren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

- *Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren*

Lt. Angabe der Gemeinde Grettstadt ist das Bewertungsgrundstücke in keines der genannten Verfahren einbezogen

Lt. Angabe sind alle zurückliegenden Maßnahmen bereits veranlagt u. abgerechnet

Zudem ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- *Beitragssituation*

Lt. Aussage der Gemeinde Grettstadt kommt für das Bewertungsgrundstück keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung der Gemeinde Grettstadt in Betracht

Dies gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeitragssatzung der Gemeinde Grettstadt

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Straße „Kugelweide“ als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten

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

Die genaue Höhe aller bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

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

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

Augenscheinlich handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus, wenngleich die Wohnungen im Erd- u. Obergeschoss (zumindest lt. Planunterlagen) nicht in sich abgeschlossen sind

Ebenso schein der Grundriss des Nebengebäudes leicht abweichend von den genehmigten Planunterlagen ausgeführt. Der zweite (rechte) Garagenstellplatz ist so nicht vorhanden bzw. wurde dieser vermutlich zum Heiz- und Öl-Lagerraum umfunktioniert

Diese Abweichungen haben jedoch keinen Einfluss auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen bzw. sind die beschriebenen Abweichungen grundsätzlich genehmigungsfähig, sodass -ohne Anspruch auf Richtigkeit- die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen wird

Erkenntnisse über bauordnungswidrige Bebauung bzw. nicht erfüllte Bauauflagen liegen darüber hinaus weder der Gemeinde Grettstadt, noch dem Landratsamt Schweinfurt vor

Der geplante Umbau des Nebengebäudes aus dem Jahre 2007 (Wohnungsausbau des Dachgeschosses des bestehenden Garagengebäudes und Errichtung Carport, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 02.06.2008, Genehmigungsnummer 467/07) wurde bisher nicht ausgeführt, bzw. ist die dahingehende Baugenehmigung zwischenzeitlich erloschen (Gültigkeit einer Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO maximal 4 Jahre nach Zustellung des Baubescheides)

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Plänen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- 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 (sog. Umgebungsorientierung)

3.2 Entwicklungszustand

*- Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

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

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

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

Lt. Aussage der Gemeinde Grettstadt handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche (M)

- Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude

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

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

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ)

| | | |
|-----------|----------------|------------------------|
| BGF 1) EG | (sh. Anlage) | = 88,00 m ² |
| BGF 2) EG | (sh. Anlage) | = 65,00 m ² |

zusammen = 153,00 m²

Berechnung GRZ: $153,00 \text{ m}^2 : 458 \text{ m}^2 = 0,334$

GRZ tatsächlich: ~ 0,33 (max. zul. 0,60)

- Tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ)

| | | |
|-----------|----------------|------------------------|
| BGF 1) EG | (sh. Anlage) | = 88,00 m ² |
| BGF 1) OG | (sh. Anlage) | = 88,00 m ² |

zusammen = 176,00 m²

Berechnung GFZ: $176,00 \text{ m}^2 : 458 \text{ m}^2 = 0,384$

GFZ tatsächlich: ~ 0,38 (max. zul. 1,20)

- *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 bzw. dieses vermutlich nicht ausgebaut ist

Auch das Nebengebäude ist nicht zu berücksichtigen, da es sich um eine Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bzw. um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt

- *Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind ein Garagenstellplatz und ein Stellplatz im Freien bei vermutlich zwei abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert

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

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

1) Zweifamilienwohnhaus

Teilunterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach)

2) Nebengebäude

Nicht unterkellertes, eineinhalbgeschossiges Garagen/Nebengebäude mit Satteldach

- *Grundrissgestaltung*

Kellergeschoss

1) Zweifamilienwohnhaus

Nicht feststellbar, lt. Eingabe-/Bestandsplänen von 1948 und 1975: ein Keller-Vorraum mit Treppenzugang zum EG sowie ein Keller-Lagerraum

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, lt. Tektur-Eingabeplänen von 1975: Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Speisekammer sowie vorgelagertem Freisitz (lt. Eingabeplänen nicht in sich abgeschlossen)

Obergeschoss

Nicht feststellbar, lt. Tektur-Eingabeplänen von 1975: Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad, separatem WC, Küche sowie vorgelagertem Balkon (lt. Eingabeplänen nicht in sich abgeschlossen)

Dachgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich unausgebauter Dachraum

| | |
|------------------------------------|--|
| | <u>2) Nebengebäude</u> |
| Erdgeschoss | Nicht feststellbar, lt. Eingabe-/Bestandsplänen von 1971: ehemalige Waschküche, zwei Garagenstellplätze (rechter Garagenstellplatz jedoch nicht mehr vorhanden bzw. vermutlich zu Heiz und Öllageraum umfunktioniert), Abstellraum mit Treppenzugang zum Ober/Dachgeschoss |
| Dachgeschoss | Nicht feststellbar (vermutlich einfache Lagerflächen bzw. Trockenboden) |
| - Geschosshöhen | |
| 1) Zweifamilienwohnhaus | Kellergeschoss : ~ 2,40 m Erdgeschoss : ~ 2,70 m Obergeschoss : ~ 2,75 m Dachgeschoss : ~ 3,20 m* |
| 2) Nebengebäude | Erdgeschoss : ~ 2,40 m Obergeschoss : ~ 1,40 m Dachgeschoss : ~ 1,90 m* |
| | *) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen (bis Oberkante First) |
| Anmerkung | Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüberliegenden Geschosses (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden) |
| - Lichte Raumhöhen | |
| 1) Zweifamilienwohnhaus | Kellergeschoss : ~ 2,20 m Erdgeschoss : ~ 2,50 m Obergeschoss : ~ 2,55 m Dachgeschoss : ~ 2,30 m* |
| 2) Nebengebäude | Erdgeschoss : ~ 2,20 m Obergeschoss : ~ 1,40 m Dachgeschoss : ~ 1,30 m* |
| | *) Ohne Berücksichtigung der Dachschrägen (bis Unterkante Zwischendecke/Firstpfette) |
| Anmerkung | Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen (Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden) |
| - Erweiterungsmöglichkeiten | Eventuell Ausbau des Dachgeschosses des Wohnhauses zu Wohnzwecken bzw. dritter Wohneinheit möglich, ansonsten keine wirtschaftlich sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar |
| - Deckennutzlasten | Die statischen Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen bei Behörden verfügbar |

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

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Flächen u. Massen wurde anhand der vorliegenden amtlichen Unterlagen (Eingabepläne aus dem Besitz des Staatsarchives Würzburg bzw. der Gemeinde Grettstadt) durchgeführt

Für eine Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie für die Richtigkeit der Darstellungen in den in der Anlage beigefügten Planunterlagen kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden (u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

- Wohnfläche (WFL)

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

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

WFL demnach:

1) Zweifamilienwohnhaus

rd. 66 m² (Wohnung Erdgeschoss)

rd. 72 m² (Wohnung Obergeschoss)

- Nutzfläche (NFL)

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

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

NFL demnach:

1) Zweifamilienwohnhaus

rd. 24 m² (Kellergeschoss)

2) Nebengebäude

rd. 50 m² (nur Erdgeschossräume)

- Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

BGF demnach:

1) Zweifamilienwohnhaus

rd. 298 m²

2) Nebengebäude

rd. 130 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:

- 1) Zweifamilienwohnhaus
- 2) Nebengebäude

rd. 708 m³
rd. 315 m³

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

- 1) Zweifamilienwohnhaus
- 2) Nebengebäude

| | | | | | | |
|------------------|--------------------|---|--------------------|---|------|----------|
| <u>BGF/BRI</u> : | 298 m ² | : | 708 m ³ | = | 0,42 | (normal) |
| <u>WFL/BRI</u> : | 138 m ² | : | 708 m ³ | = | 0,19 | (normal) |
| <u>WFL/BGF</u> : | 138 m ² | : | 298 m ² | = | 0,46 | (normal) |
| <u>BGF/BRI</u> : | 130 m ² | : | 315 m ³ | = | 0,41 | (normal) |
| <u>NFL/BRI</u> : | 50 m ² | : | 315 m ³ | = | 0,16 | (normal) |
| <u>NFL/BGF</u> : | 50 m ² | : | 130 m ² | = | 0,38 | (normal) |

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

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

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

- 1) Zweifamilienwohnhaus
- 2) Nebengebäude

Grundsubstanz vermutlich zwischen 1920 und 1930, Umbau bzw. Einbau eines Ladengeschäftes im Erdgeschoss vermutlich 1948, Aufstockung ca. 1975
Unbekannt, geschätzt zwischen 1920 und 1930, teilweiser Umbau zu Garage vermutlich ca. 1971

- Sanierung/Modernisierung

- 1) Zweifamilienwohnhaus
- 2) Nebengebäude

- Unbekannt, letzte größere Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vermutlich im Zuge der Aufstockung in 1975
- Erneuerung der Fenster geschätzt um 2015
- Erneuerung der Dachhaut, Erneuerung der Fenster im Obergeschoss sowie Erneuerung Garagentor geschätzt um 2015

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 20.12.2024

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

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

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

Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht garantiert werden

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

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Zweifamilienwohnhaus

- Fundamente/Gründung

Nicht feststellbar, vermutlich Bruchstein- bzw. Stampfbeton-Streifenfundamente

- Außenwände

Nicht feststellbar, Kellergeschoss vermutlich Bruchstein-Mauerwerk bzw. Stampfbeton-Massivwände, Geschosswände Erdgeschoss vermutlich Vollziegel-Mauerwerk, ab Obergeschoss vermutlich Beton-Hohlblock- bzw. Hochloch-Ziegelmauerwerk

- Innenwände

Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Vollziegel- bzw. Schwemmstein-Mauerwerk, ab Obergeschoss vermutlich HLZ- bzw. HBL-Mauerwerk

- Decken

Konstruktion

Nicht feststellbar, über Kellergeschoss eventuell Stahl/Stein-Kleingewölbedecken (sog. preußische Kappen), über Erd- u. Obergeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken, über Dachgeschoss vermutlich Holz-Balkendecke (Kehl-balkendecke)

Aufbau

Nicht feststellbar, vermutlich Zementestrich

Untersichten

Nicht feststellbar

- Dach

Konstruktion

Nadelholz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendachstuhl)

Wärmedämmung

Nicht feststellbar (eventuell Mineralwolle zwischen Sparren bzw. in Kehlbalkendecke)

Eindeckung

Ton-Ziegel (soweit erkennbar engobiert)

Rinnen u. Fallrohre

Kupferblech

Sonstiges

Blitzschutzeinrichtung

- Treppen

Nicht feststellbar

- Wandbehandlung

außen

Sockel Putzflächen mit dunklem Farbanstrich (eventuell Bitumen-Anstrich), ansonsten mineralische Rauputzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht

innen

Nicht feststellbar

- Fenster

Kunststoff-Isolierglasfenster (außen in Holzoptik), vermutlich mit Einhebel-Dreh-/Kippbeschlägen

- Sonnenschutz

Kunststoff-Rollläden (vermutlich mechanisch)

| | |
|-----------------------|---|
| - Türen | |
| Eingangstüren | Soweit erkennbar, lasierte Holz-Füllungstür (profiliert) mit Gussglas-Lichtausschnitten |
| Innentüren | Nicht feststellbar |
| - Fußböden | Nicht feststellbar |
| - Heizung | |
| Zentrale | Nicht feststellbar, vermutlich Öl-Zentralheizung (Heizzentrale vermutlich innerhalb des Nebengebäudes) |
| Warmwasserbereitung | Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale (Speicher vermutlich innerhalb des Nebengebäudes) |
| Brennstoffbevorratung | Nicht feststellbar (Heizöltanks vermutlich innerhalb des Nebengebäudes) |
| Heizkörper | Nicht feststellbar |
| Sekundärheizung | Nicht feststellbar |
| - Installation | |
| Frischwasser | Nicht feststellbar |
| Heizleitungen | Nicht feststellbar |
| Abwasser | Nicht feststellbar |
| - Sanitär | |
| Kellergeschoss | Nicht feststellbar |
| Erdgeschoss | Nicht feststellbar, lt. Eingabe-/Bestandsplänen: Bad und Küche |
| Obergeschoss | Nicht feststellbar, lt. Eingabe-/Bestandsplänen: Bad (1 x Wanne, 1 x Waschtisch), WC (1 x WC) u. Küche |
| - Elektro | Nicht feststellbar |
| - Wärmeschutz | Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch bestenfalls DIN 4108 – 2. Änderung von 1981 bzw. der 2. Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechend Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV von außen nicht erkennbar Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienzklasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich) Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen) |
| - Schallschutz | Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar (eventuell Trittschalldämmung unter Estrich vorhanden) |

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

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar

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

Zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder ist keine Aussage möglich

- Besondere Bauteile

Vordach

Nadelholz-Konstruktion, Eindeckung Ton-Ziegel, Rinne und Fallrohr Kupferblech

Balkon Obergeschoss

An Südwestseite (Auskragende Stahlbeton - Massivplatte auf Klinkerstützen, Belag (soweit erkennbar) Spaltklinker, Brüstung Stahlkonstruktion ohne Füllung bzw. mit Textilfüllung

Markise Erdgeschoss

Textil Gelenkarmmarkise (vermutlich mechanisch) ca. 5 m Breite, Ausfall nicht feststellbar

Markise Obergeschoss

Textil Gelenkarmmarkise (vermutlich mechanisch) ca. 2,50 m Breite, Ausfall nicht feststellbar

- Nebengebäude

2) Nebengebäude

Kurz-

Baubeschreibung

Vermutlich Bruchstein- bzw. Stampfbeton- Streifenfundamente, Außenwände Erdgeschoss vermutlich z.T. Bruchstein-Mauerwerk, z.T. Vollziegel-Mauerwerk, Umfassungswände ab Obergeschoss Holz-Fachwerk mit entsprechender Ausfachung (vermutlich Bruchstein- bzw. Vollziegel), Erdgeschoss und Gefachfelder Strukturputz mit hellem Farbanstrich, Holz-Fachwerk lackiert bzw. gestrichen, Decke über EG vermutlich Holz-Balkendecke, Holz-Dachstuhl (vermutlich einfaches Sprengwerk), Eindeckung Ton-Ziegel, Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech, Erdgeschoss einige lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung, Obergeschoss Kunststoff-Isolierglasfenster, Straßenseitig Leichtmetall-Sektionaltor (vermutlich mit Elektroantrieb), hofseitig eine lackierte/lasierte Holz-Füllungstür usw.

- Außenanlagen

Bodenbefestigung

Hauszugang einfache Magerbeton-Flächen, KFZ-Abstellplatz Beton-Verbundsteinpflaster, Terrassenflächen (soweit erkennbar Betonflächen) usw.

Einfriedungen

Straßenseitig Beton- oder Mauerwerkssockel, darauf lackierter Holz-Staketenzaun zwischen Holzstützen in lackierten Stahl-Pfostenträgern, vor Hauszugang einflügelige Holz-Hoftür zwischen Naturstein-Mauerwerksstützen, im Bereich KFZ-Abstellplatz massive Hofmauer sowie zwei Werkstein-Stützen (ohne Torfüllung)

Bepflanzung/Grünanlagen

Überwiegend Rasenflächen, einige wenige Blüh- und Zierpflanzen

- Belichtung u. Belüftung

Allseitig belichteter Baukörper, d.h. -von Erdgeschoss Nordwestseite abgesehen- keine wesentlich störenden Einflüsse erkennbar

- Architektonische Baugestaltung

Baukörper ohne architektonische Besonderheiten

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

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

- Vorhandene Baumängel und Bauschäden

- 1) Zweifamilienwohnhaus
- 2) Nebengebäude

- Anstrichmängel am Kellersockel und an der Fassade
- Vermutlich früherer tierischer Schädlingsbefall an Holzteilen (Fachwerk)

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

- 1) Zweifamilienwohnhaus
- 2) Nebengebäude

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

- Tierischer Schädlingsbefall

- 1) Zweifamilienwohnhaus
- 2) Nebengebäude

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
Soweit erkennbar, früherer Holzwespenbefall an tragenden Holzteilen (Befall vermutlich nicht mehr aktiv), ansonsten wie vor

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

- 1) Zweifamilienwohnhaus
- 2) Nebengebäude

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

- Bauunterhalt

- 1) Zweifamilienwohnhaus

Soweit von außen erkennbar- bzw. beurteilbar, weitestgehend altersgemäßer Normalzustand, insgesamt jedoch leicht ungepflegt wirkend

2) Nebengebäude Letzte durchgreifende Modernisierungen vermutlich Mitte der 1970er Jahre ausgeführt wie vor

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweischossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, sowie um ein nicht unterkellertes, eineinhalbgeschossiges Garagen/Nebengebäude mit Satteldach unmittelbar an der örtlichen Hauptstraße von Untereuerheim

Das vermutlich vor dem zweiten Weltkrieg errichtete Wohnhaus wurde ca. 1948 zu einem Laden mit Werkstatt (vermutlich Schuhmacherei) umgebaut. Vermutlich im Jahre 1975 wurde das Wohnhaus schließlich aufgestockt und zum Zweifamilienwohnhaus umgebaut. In diesem Zug erfolgte augenscheinlich auch die letzten größeren Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (von Erneuerung der Fenster in der jüngeren Vergangenheit abgesehen)

Das im südwestlichen Grundstücksbereich befindliche Nebengebäude (früher vermutlich Waschküche mit offener Holzlege), wurde nach Aktenlage ca. 1971 erweitert bzw. u.a. zur Doppelgarage umgebaut. Der rechte Garagenstellplatz wurde wohl in der ferneren Vergangenheit (eventuell in 1975 bzw. im Zuge der Wohnhaus-Aufstockung) aufgegeben bzw. wurde dieser Raum augenscheinlich zum Heiz- und Öl-Lagerraum umgenutzt

Ca. 2007 bestanden Planungen zum Umbau und zur Erweiterung/Austockung dieses Nebengebäudes (als weiteres Wohnhaus). Eine Realisierung dieses Vorhabens erfolgte jedoch nicht. Grundsätzlich ist ein derartiger Umbau vorstellbar, die mit Bescheid vom 02.06.2008 unter der Genehmigungsnummer 467/07 erteilte Baugenehmigung ist zwischenseitlich jedoch erloschen (Gültigkeit einer Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO maximal 4 Jahre nach Zustellung des Baubescheides)

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand sowie Ausstattungsstandard nicht möglich, insgesamt leicht ungepflegt wirkendes Anwesen in vermutlich jedoch weitestgehend altersgemäßem Normalzustand

Gemeindeteil mit lediglich einfachen infrastrukturellen Einrichtungen, jedoch Nähe zur Großgemeinde Gochsheim, dem Naturpark Steigerwald sowie guter Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 70

Wohnung im Erdgeschoss vermutlich von den Eltern des Grundstückseigentümers genutzt, Wohnung im Obergeschoss vermutlich vom Grundstückseigentümer selbst genutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

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

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

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich vermutlich um ein Zweifamilienwohnhaus mit zugehörigem Nebengebäude

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

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

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte zurückzugreifen

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

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Untereuerheim bzw. für die Bodenrichtwertnummer 13804001 einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 60.- €/m² für baureifes Land bzw. für gemischte Bauflächen

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

Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch lediglich 458 Quadratmeter

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

Der Umrechnungskoeffizient (UK) bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (= Vergleichsobjekt) beträgt 1,00, bei einer Grundstücksgröße von 458 m² (= Bewertungsobjekt) beträgt dieser 1,03 (Koeffizient für ein Grundstück mit einer Fläche von 500 Quadratmetern, da weitere Extrapolation der Koeffizienten über diesen Bereich hinaus nicht sachgerecht)

Umrechnungskoeffizient bei 458 m² demnach: (1,03 : 1,00) = 1,03

Bodenwert bei 458 m² demnach: 60.- € x 1,03 = 61,80 €/m²/rd. 62,00 €/m²

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

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

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge (für die Gemarkung Untereuerheim, Bodenrichtwertnummer 13804001) mit 62.- €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge anwendbar

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

Bodenwert (Fl. Nr. 37/2) zum 20.12.2024 demnach :

| | | |
|---|----------|----------------------------------|
| Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte (angepasst) | : | 62,00 €/m ² (ebf.*) |
| x | | x |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch (m ²) | : | 458,00 m ² |
| = | | = |
| Bodenwert (ebf.) | : | 28 396,00 € |

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

| | |
|---|---------------------------|
| Bodenwert Fl. Nr. 37/2 (zum 20.12.2024): | 28 396.- (ebf.*) |
|---|---------------------------|

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

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

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

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

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| Fl. Nr. | Gebäude | BGF (m ²) | sh. Seite |
|---------|-----------------|------------------------|-----------|
| 37/2 | 1) Wohnhaus | 298 m ² | 24 u. 49 |
| | 2) Nebengebäude | 130 m ² | 24 u. 49 |

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 |
|---------|-----------------|--|-----------------|--|
| 37/2 | 1) Wohnhaus | 39 % aus Typ 1.12 | mittel | 39 % x 576.- = 225.- } 61 % x 601.- = 367.- } 592.- |
| | 2) Nebengebäude | 61 % aus Typ 1.32 28.1-29 (Anhang)* | mittel ----- | |

*) angenähert

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen

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

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

| <i>Fl. Nr.</i> | <i>Gebäude</i> | <i>Baunebenkosten nach NHK 2000</i> | <i>gewählte Baunebenkosten</i> |
|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 37/2 | 1) Wohnhaus 2) Nebengebäude | 16 % 10 - 12 % | 16 % 10 % |

7.3.5 Korrekturfaktoren

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

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich

Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

| | | | |
|---|-------------|---------|-------------|
| Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) | 1,05 – 1,10 | gewählt | 1,05 |
| Korrekturfaktor Gemeindegröße (~ 4.300) | 0,91 – 1,05 | gewählt | 0,92 |
| Korrekturfaktor Marktlage (neutral/gut) | 0,90 – 1,00 | gewählt | 1,00 |
| Gesamtkorrekturfaktor | | | 0,97 |

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag (Dezember 2024) muss berücksichtigt werden

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

Der entsprechende Faktor (Stand August 2024) ist dort mit 214,00 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 114,00 % nach oben entwickelt haben

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

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

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß WertR 06, 10. Auflage 2010, Seiten 34 - 36, Abb. 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- 1) Zweifamilienwohnhaus : 60 Jahre – 100 Jahre (gewählt 80 Jahre)*
 2) Nebengebäude : 50 Jahre – 70 Jahre (gewählt 70 Jahre)**

**) *wegen Neubau auf alter Bausubstanz*
 *) *wegen bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen*

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

- 1) Zweifamilienwohnhaus : 80 Jahre – 49 Jahre* = RND: 31 Jahre
 2) Nebengebäude : 70 Jahre – 53 Jahre** = RND: 17 Jahre

*) *Ursprungsbaujahr fiktiv mit 1975 angenommen (Zeitpunkt der Aufstockung)*
 **) *Ursprungsbaujahr fiktiv mit 1971 angenommen (Zeitpunkt des Umbaus)*

| | |
|--|--------------------------------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND: 1) Wohnhaus | 31 Jahre (bei GND 80 Jahre) |
|--|--------------------------------------|

| | |
|--|--------------------------------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND: 2) Nebengebäude | 17 Jahre (bei GND 70 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 Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

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

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

| Fl. Nr. | Gebäude | Alter tat. | Alter fikt. | GND tat. | GND fikt. | Divisor linear |
|---------|-----------------|------------|-------------|----------|-----------|----------------|
| 37/2 | 1) Wohnhaus | ~ 100 | 49 | ----- | 80 | 61,25 % |
| | 2) Nebengebäude | ~ 100 | 53 | ----- | 70 | 75,71 % |

7.3.9 Baumängel u. Bauschäden gemäß § 6 Abs. 5 ImmoWertV

Grundsätzlich sind festgestellte Baumängel u. Bauschäden vom Herstellungswert des Gebäudes, soweit sie nicht bereits bei der Abschreibung berücksichtigt sind, in Abzug zu bringen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

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

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

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

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

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

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

7.3.10 Außenanlagen

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

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

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

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

| Fl. Nr. | Besonderes Bauteil | Zeitwert zum Stichtag (p.g.) |
|--------------------------|--|--|
| 37/2 | - Balkon OG (pauschal geschätzt) - Vordach Hauseingang - Markise Erdgeschoss - Markise Obergeschoss | 500.- 1 000.- ohne Zeitwert ohne Zeitwert |
| Zeitwert zusammen | | 1 500.- |

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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

7.3.13 Mehrwertsteuer

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

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

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

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

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

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

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: 1) Zweifamilienwohnhaus

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33) | m ² | 298 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezog- nem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33) | € | 592.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 176 416.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34) | | 0,97 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 171 124.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (16 % aus 171 124.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34) | € | 27 380.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Bauneben- kosten | | € | 198 504.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34) | | 2,14 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag | | € | 424 799.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36) | € | 25 000.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 399 799.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (61,25 % aus 399 799.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35) | € | 244 877.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungs- kosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 154 922.- |

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 154 922.- : 708 m³ = 219.-

7.4.2 Sachwertberechnung: 2) Nebengebäude

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 33) | m ² | 130 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 33) | € | 200.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 26 000.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 34) | | 0,97 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 25 220.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (10 % aus 25 220.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 34) | € | 2 522.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten | | € | 27 742.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 34) | | 2,14 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag | | € | 59 368.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 36) | € | ----- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 59 368.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (75,71 % aus 59 368.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 35) | € | 44 948.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 14 420.- |

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 14 420.- : 315 m³ = 46.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

| | | | | | |
|---|---|---------|---|--|----------------|
| - Entwässerungseinrichtungen | € | 500.- | } | entspricht rd. 2,07 % des Gebäude-Sachwertes | |
| - Versorgungseinrichtungen (W, E, T usw.) | € | 1 500.- | | | |
| - Bodenbefestigungen/Terrassen | € | 500.- | | | |
| - Stützwände/Einfassungen | € | 500.- | | | |
| - Einfriedungen/Freitreppen | € | 500.- | | | |
| - Sonstiges | € | ----- | | | |
| zusammen | | | ↓ | € | 3 500.- |

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

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 36 Pkt. 7.3.11 € 1 500.-

Wert der sonstigen Anlagen

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Seite 33 Pkt. 7.2.4) € 28 396.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**

- 1) 2-Familienwohnhaus (sh. Seite 38, Pkt. 7.4.1) € 154 922.-
- 2) Nebengebäude (sh. Seite 39, Pkt. 7.4.2) € 14 420.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 39) € 3 500.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € 1 500.-

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

Wert der baulichen Anlage zusammen € 174 342.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes zum Stichtag € **202 738.-**

| | | |
|---|---|------------------|
| Sachwert g e r u n d e t z u m S t i c h t a g | € | 203 000.- |
|---|---|------------------|

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

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

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Bodenwert Fl. Nr. 37/2 (zum 20.12.2024)

28 396.- € (ebf.)

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

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

Ebenso stellen der Garagenstellplatz im Nebengebäude und der Stellplatz im Freien 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

Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermutlich von den Eltern des Grundstückseigentümers genutzt, die Wohnung im Obergeschoss sowie das Nebengebäude ist vermutlich vom Grundstückseigentümer selbst genutzt (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen. Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte u. Gemeinden für angemessen (angelehnt an den -nicht qualifizierten- Mietspiegel der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2023- da Mietniveau in Grettstadt bzw. in Untereuerheim dem in Schweinfurt ähnelt)

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem fiktiven Baujahr zwischen 1967 und 1975, bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmetern Wohnfläche u. mittlerer Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 5,70 bis 6,10 €/m² genannt

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

Ich halte eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 5,70 €/m² (u.a. wegen der eher ländlich geprägten Wohnlage)

Für den KFZ-Abstellplatz im Nebengebäude sind pauschal 35.- € je Monat bzw. für den Stellplatz im Freien sind pauschal 10.- € je Monat nachhaltig erzielbar bzw. ortsüblich

Für die sonstigen Flächen im Nebengebäude sind keine separaten Mieten erzielbar (Kellerersatzräume)

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

1) Zweifamilienwohnhaus

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche m ² | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | je m ² (€) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnung Erdgeschoss | 66 m ² | 5,70 | 376,20 | 4 514,40 |
| Wohnung Obergeschoss | 72 m ² | 5,70 | 410,40 | 4 924,80 |
| KFZ-Abstellplatz | ----- | pauschal | 10,00 | 120,00 |
| Summe (R o h e r t r a g) | | | 796,60 | 9 559,20 |
| Rohrertrag gerundet | | | | 9 559,00 |

2) Nebengebäude

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche m ² | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| | | je m ² (€) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Garagenstellplatz | ----- | pauschal | 35,00 | 420,00 |
| Summe (R o h e r t r a g) | | | 35,00 | 420,00 |
| Rohrertrag gerundet | | | | 420,00 |

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

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

- Abschreibung

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

- Verwaltungskosten

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

- Instandhaltungskosten

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

- Mietausfallwagnis

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

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

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

Auswahl der Verwaltungskosten:

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

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

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Zweifamilienwohnhaus : ~ 7,66 %
- 2) Nebengebäude : ~ 21,35 % (kalkulatorischer Ansatz 2 x PKW-Garage)

| | |
|--|----------------------------|
| Gewählte Verwaltungskosten: 1) Zweifamilienwohnhaus | 4 % des Rohertrages |
|--|----------------------------|

| | |
|--|----------------------------|
| Gewählte Verwaltungskosten: 2) Nebengebäude | 5 % des Rohertrages |
|--|----------------------------|

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 19 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 17,18 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres nicht mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,57 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 101,62 € (inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens:

- 1) Zweifamilienwohnhaus : ~ 23,60 %
- 2) Nebengebäude : ~ 48,39 % (kalkulatorischer Ansatz 2 x PKW-Garage)

| | |
|--|-----------------------------|
| Gewählte Instandhaltungskosten: 1) Zweifamilienwohnhaus | 21 % des Rohertrages |
|--|-----------------------------|

| | |
|--|-----------------------------|
| Gewählte Instandhaltungskosten: 2) Nebengebäude | 20 % des Rohertrages |
|--|-----------------------------|

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1642 Rd. Nr. 117) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29, Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen

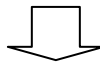
Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 191.- € (Wohnhaus) bzw. 8.- € (Nebengebäude) jährlich angespart

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

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich zwei Mieterwechsel stattfinden, die eine Leerstandzeit von 3 - 6 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge haben, ist dieser Betrag auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

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

| | |
|---|----------------------------|
| Gewähltes Mietausfallwagnis demnach: 1) + 2) | 3 % des Rohertrages |
|---|----------------------------|



| | |
|--|------------------------------------|
| Gesamt-BWK demnach: 1) Zweifamilienwohnhaus | (4 % + 21 % + 3 %) = 28 % |
|--|------------------------------------|

| | |
|--|------------------------------------|
| Gesamt-BWK demnach: 2) Nebengebäude | (5 % + 20 % + 3 %) = 28 % |
|--|------------------------------------|

7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

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

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

Ich halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau für angemessen

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

7.5.10 Relativer Bodenwertanteil

Da im vorliegenden Bewertungsfalle die Berechnungsparameter der einzelnen Gebäude differieren, ist es erforderlich den Ertragswert in mehreren Rechenschritten zu ermitteln

Für die Verzinsung des Bodennutzungswertes u. um kein verzerrtes Ergebnis zu erhalten, ist es deshalb erforderlich, das Grundstück bzw. den Bodennutzungswert (fiktiv) gemäß dem Verhältnis der jeweils aufstehenden Gebäudesubstanz (deren Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten usw. differiert) aufzuteilen

Zur Aufteilung bediene ich mich hierbei der Brutto-Grundfläche des jeweiligen Gebäudeabschnittes

| | |
|--|---|
| Gesamt BGF | : 428 m ² (sh. Anlage) = 100 % |
| BGF 1) Zweifamilienwohnhaus (RND 31 Jahre) | : 298 m ² (sh. Anlage) = 70 % |
| BGF 2) Nebengebäude (RND 17 Jahre) | : 130 m ² (sh. Anlage) = 30 % |

Der fiktive Bodennutzungswertanteil kann demnach wie folgt berechnet werden:

| | | |
|--|-------------------|--------------|
| 1) Zweifamilienwohnhaus (RND 31 Jahre) | : 28 396.- x 70 % | = 19 877.- € |
| 2) Nebengebäude (RND 17 Jahre) | : 28 396.- x 30 % | = 8 519.- € |

| | |
|--|---------------------|
| Relativer Bodenwertanteil 1) Zweifamilienwohnhaus | : 19 877.- € |
| Relativer Bodenwertanteil 2) Nebengebäude | : 8 519.- € |

7.5.11 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 35 Pkt. 7.3.7

| | |
|--|-----------------|
| Gewählte wirtschaftliche RND demnach: 1) Zweifamilienwohnhaus | 31 Jahre |
| Gewählte wirtschaftliche RND demnach: 2) Nebengebäude | 17 Jahre |

7.5.12 Barwert des Jahresreinertrages

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

7.5.13 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 31 J. RND u. 3,50 % LZ: | 18,74 |
| Vervielfältiger bei 17 J. RND u. 3,50 % LZ: | 12,65 |

7.5.14 Baumängel u. Bauschäden

sh. Seite 36 Pkt. 7.3.9

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

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| | |
|--|----------------------|
| Rechnerischer Sachwert Fl. Nr. 37/2 (sh. Seite 40) | : 203 000.- € |
| Rechnerischer Ertragswert Fl. Nr. 37/2 (sh. Seite 46) | : 119 000.- € |

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 38 bis 40 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 31 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Lediglich vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Wie zu erwarten war, stützt dieses den rechnerischen Sachwert nicht

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Sachwert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

| | |
|---|---|
| <i>Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (20.12.2024) ermittle ich:</i> | |
| einen Verkehrswert von: | Untereuerheim, Fl. Nr. 37/2 203.000.- €* |
| <i>in Worten: zweihundertdreitausend Euro</i> | |
| <i>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</i> | |

Üchtelhausen/Zell, 03.01.2025



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

***) ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II/1 u. 2**

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus (Wohnung EG)

| Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung) | Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) | | | Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV | | | Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ² |
|---|---|---|----------|--|---|-------------|---|
| | m | x | m | m | x | m | |
| Flur | 4,12 | x | 2,225 | 3,10 | x | 0,90 = 2,79 | 6,38 |
| Zimmer 1 | 4,12 | x | 4,12 | | | | 16,97 |
| Zimmer 2 | 2,87 | x | 3,44 | | | | 9,87 |
| Küche | 2,87 | x | 2,855 | 0,45 | x | 0,65 = 0,29 | 7,90 |
| Bad | 2,87 | x | 2,605 | | | | 7,48 |
| Speisekammer | 2,87 | x | 1,00 | | | | 2,87 |
| Schlafzimmer | 4,12 | x | 3,65 | | | | 15,04 |
| Freisitz | 5,00 | x | 1,40 x ¼ | | | | 1,75 |
| Grundflächensumme bei Fertigmaß | | | | | | | 68,26 |
| Grundflächensumme bei Rohbaumaß (abzüglich 3 v. Hundert für Putz) | | | | | | | 2,05 |
| Anrechenbare Wohnfläche | | | | | | | 66,21 |
| Wohnfläche g e r u n d e t | | | | | | | 66,00 |

Einheit: 1) Zweifamilienwohnhaus (Wohnung OG)

| Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung) | Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) | | | Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV | | | Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ² |
|---|---|---|--------|--|---|-------------|---|
| | m | x | m | m | x | m | |
| Flur | 5,26 | x | 2,225 | 3,10 | x | 0,90 = 2,79 | 8,91 |
| | + 1,00 | x | 0,61 | | | | 0,61 |
| Zimmer 1 | 4,26 | x | 4,265 | | | | 18,17 |
| Zimmer 2 | 3,085 | x | 3,58 | | | | 11,04 |
| Bad | 1,81 | x | 2,35 | | | | 4,25 |
| | + 0,60 | x | 0,60 | | | | 0,36 |
| WC | 1,53 | x | 1,00 | | | | 1,53 |
| Küche | 3,80 | x | 3,085 | | | | 11,72 |
| Zimmer 3 | 4,26 | x | 3,80 | | | | 16,19 |
| Balkon | 5,00 | x | 1,40 ¼ | | | | 1,75 |
| Grundflächensumme bei Fertigmaß | | | | | | | 74,53 |
| Grundflächensumme bei Rohbaumaß (abzüglich 3 v. Hundert für Putz) | | | | | | | 2,24 |
| Anrechenbare Wohnfläche | | | | | | | 72,29 |
| Wohnfläche g e r u n d e t | | | | | | | 72,00 |

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

| Gebäude: 1) Zweifamilienhaus (Kellergeschoss) | | | | | | | |
|--|-------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| Abstellraum | 2,225 | x | 4,00 | | | 8,90 | |
| Kellerraum | 3,885 | x | 4,00 | | 15,54 | | |
| Summe | | | | | 15,54 | 8,90 | |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 24,44 m²/rd. 24,00 m² | | | |

| Gebäude: 2) Nebengebäude (Erdgeschoss) | | | | | | | |
|--|------|---|------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Raumbezeichnung | m | x | m | Nutzfläche | | VF m ² | TF m ² |
| | | | | HNF m ² | NNF m ² | | |
| Abstellraum | 1,48 | x | 4,31 | | 6,38 | 10,99 | |
| Garage | 3,30 | x | 4,31 | | 14,22 | | |
| Heizraum | 2,55 | x | 4,31 | | | | |
| Waschküche | 4,35 | x | 4,31 | | 18,75 | | |
| Summe | | | | | 39,35 | 10,99 | |
| Netto-Grundfläche (HNF + NNF + VF + TF) | | | | 50,34 m²/rd. 50,00 m² | | | |

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

| Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus | | | | | | | | |
|---|-------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² | DG m ² |
| Kellergeschoss | 7,01 | x | 4,90 | 34,35 | | | | |
| Erdgeschoss | 11,00 | x | 8,00 | | 88,00 | | | |
| Obergeschoss | 11,00 | x | 8,00 | | | 88,00 | | |
| Dachgeschoss | 11,00 | x | 8,00 | | | | | 88,00 |
| Summe | | | | 34,35 | 88,00 | 88,00 | | 88,00 |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 298,35 m²/rd. 298,00 m² | | | | |

| Gebäude: 2) Nebengebäude | | | | | | | | |
|---|-------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² | DG m ² |
| Erdgeschoss | 13,00 | x | 5,00 | | 65,00 | | | |
| Obergeschoss | 13,00 | x | 5,00 | | | 65,00 | | |
| Summe | | | | | 65,00 | 65,00 | | |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 130,00 m²/rd. 130,00 m² | | | | |

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

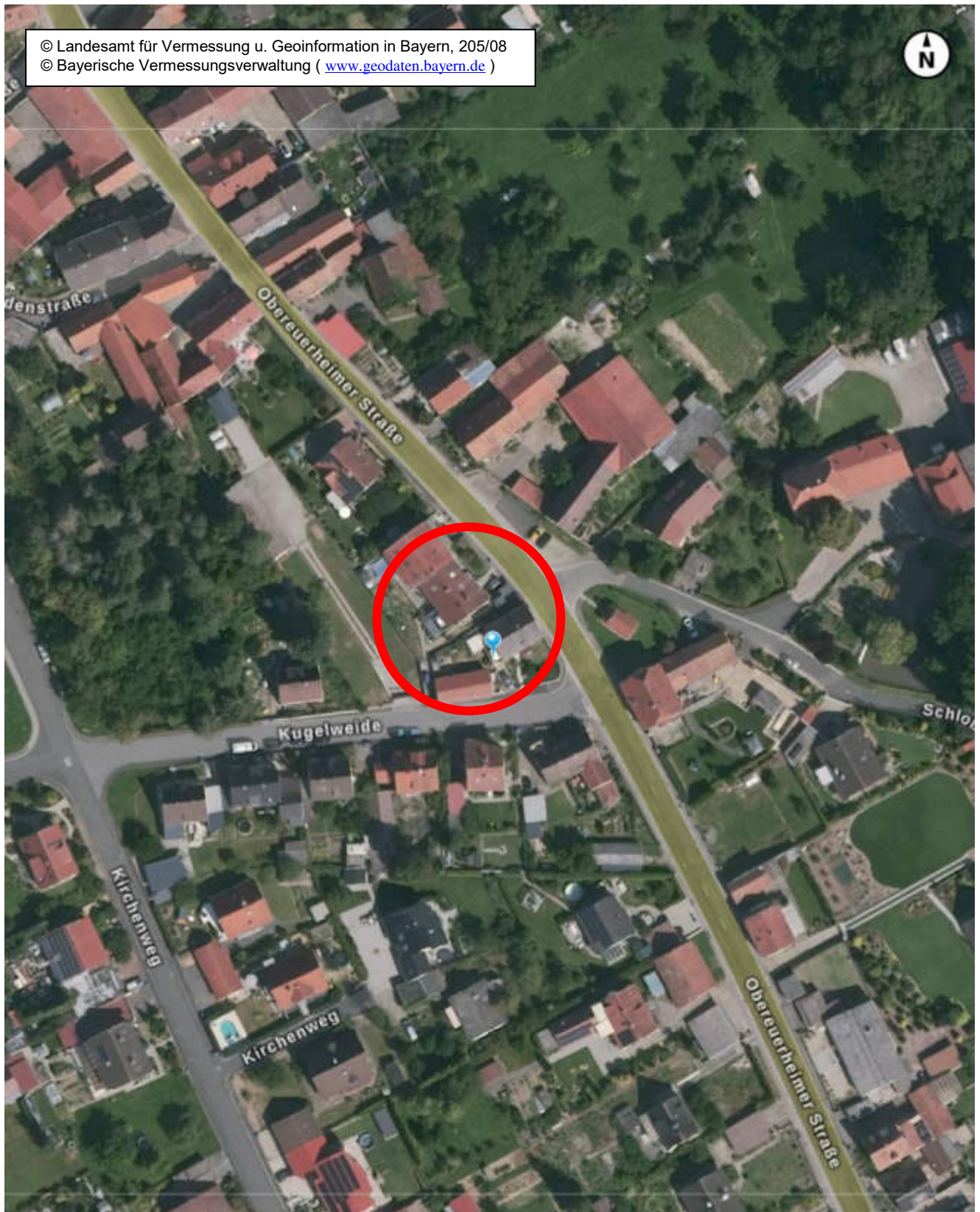
| Gebäude: 1) Zweifamilienwohnhaus | | | | |
|---|--|----------|-------------------|------------------------------|
| Gebäudeteil | Fläche über BGF m² | x | Höhe m | BRI m³ |
| Kellergeschoss | 34,35 | x | 2,55 | 87,59 |
| Erdgeschoss | 88,00 | x | 2,70 | 237,60 |
| Obergeschoss | 88,00 | x | 2,75 | 242,00 |
| Dachgeschoss | 88,00 | x | 3,20 x ½ | 140,80 |
| Brutto-Rauminhalt (insgesamt) | | | | 707,99 |
| Brutto-Rauminhalt gerundet | | | | 708,00 |

| Gebäude: 2) Nebengebäude | | | | |
|--|--|----------|-------------------|------------------------------|
| Gebäudeteil | Fläche über BGF m² | x | Höhe m | BRI m³ |
| Erdgeschoss | 65,00 | x | 2,50 | 162,50 |
| Obergeschoss | 65,00 | x | 1,40 | 91,00 |
| Dachgeschoss | 65,00 | x | 1,90 x ½ | 61,75 |
| Brutto-Rauminhalt (insgesamt) | | | | 315,25 |
| Brutto-Rauminhalt gerundet | | | | 315,00 |

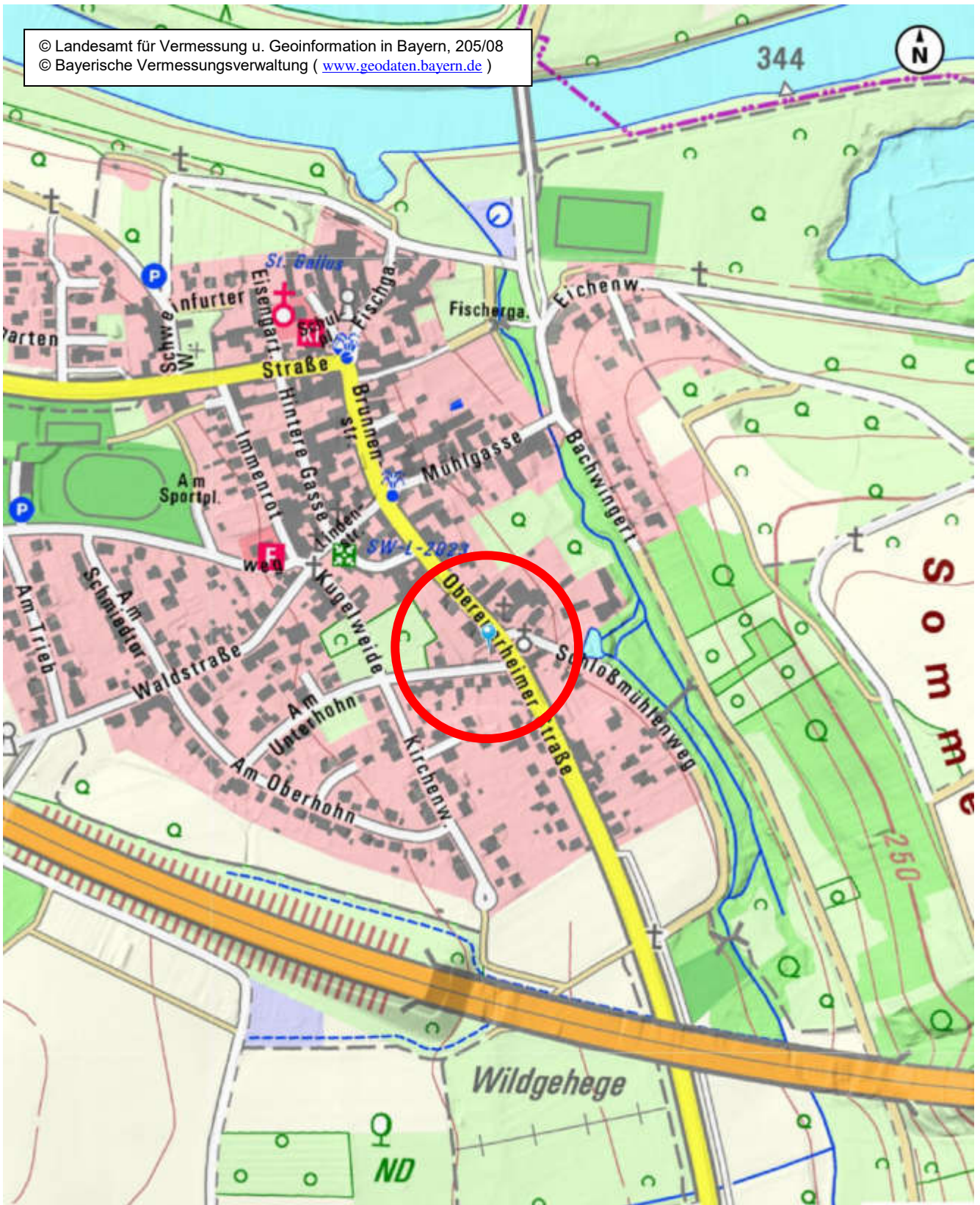
9.5 Straßenkarte



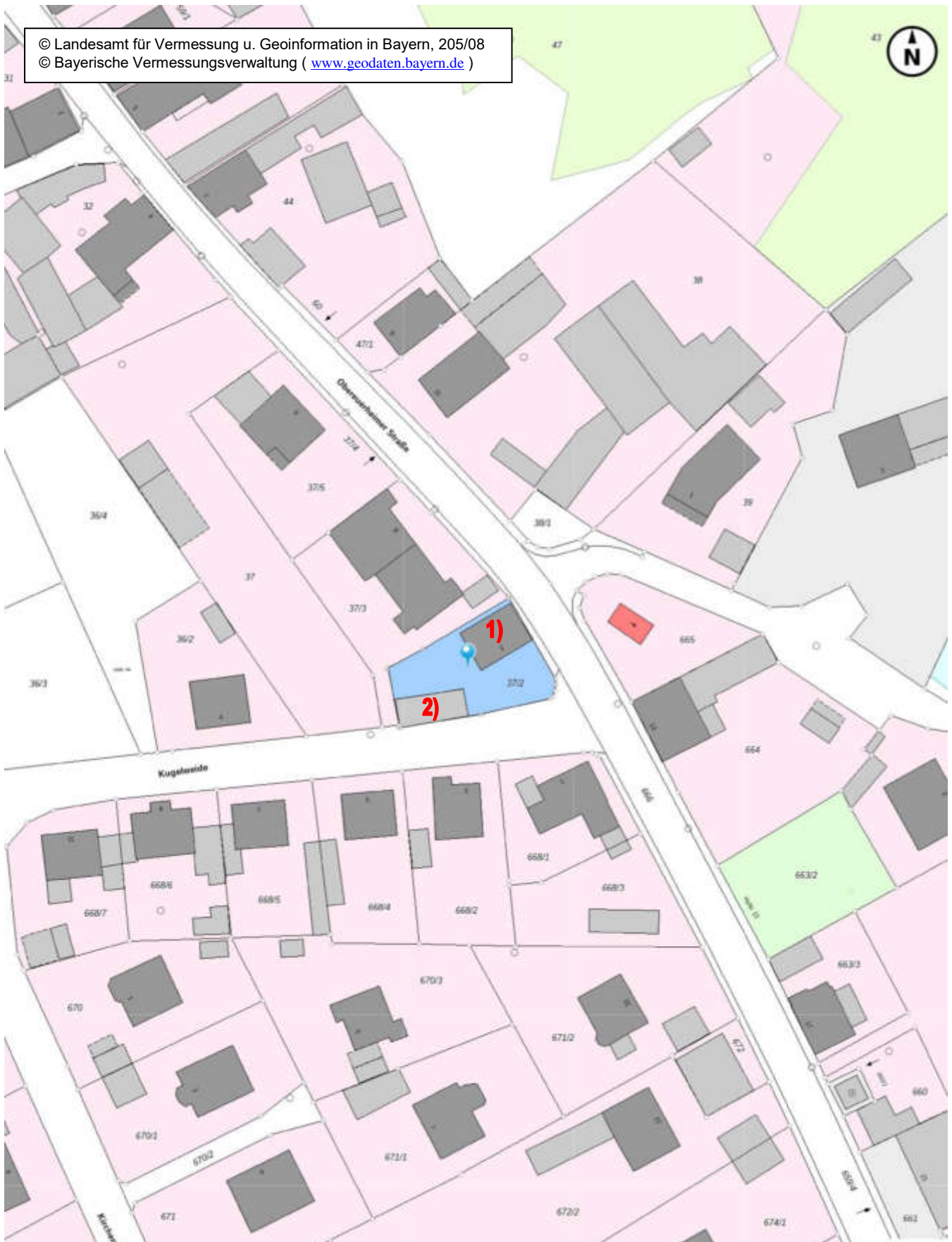
9.6 Luftbild



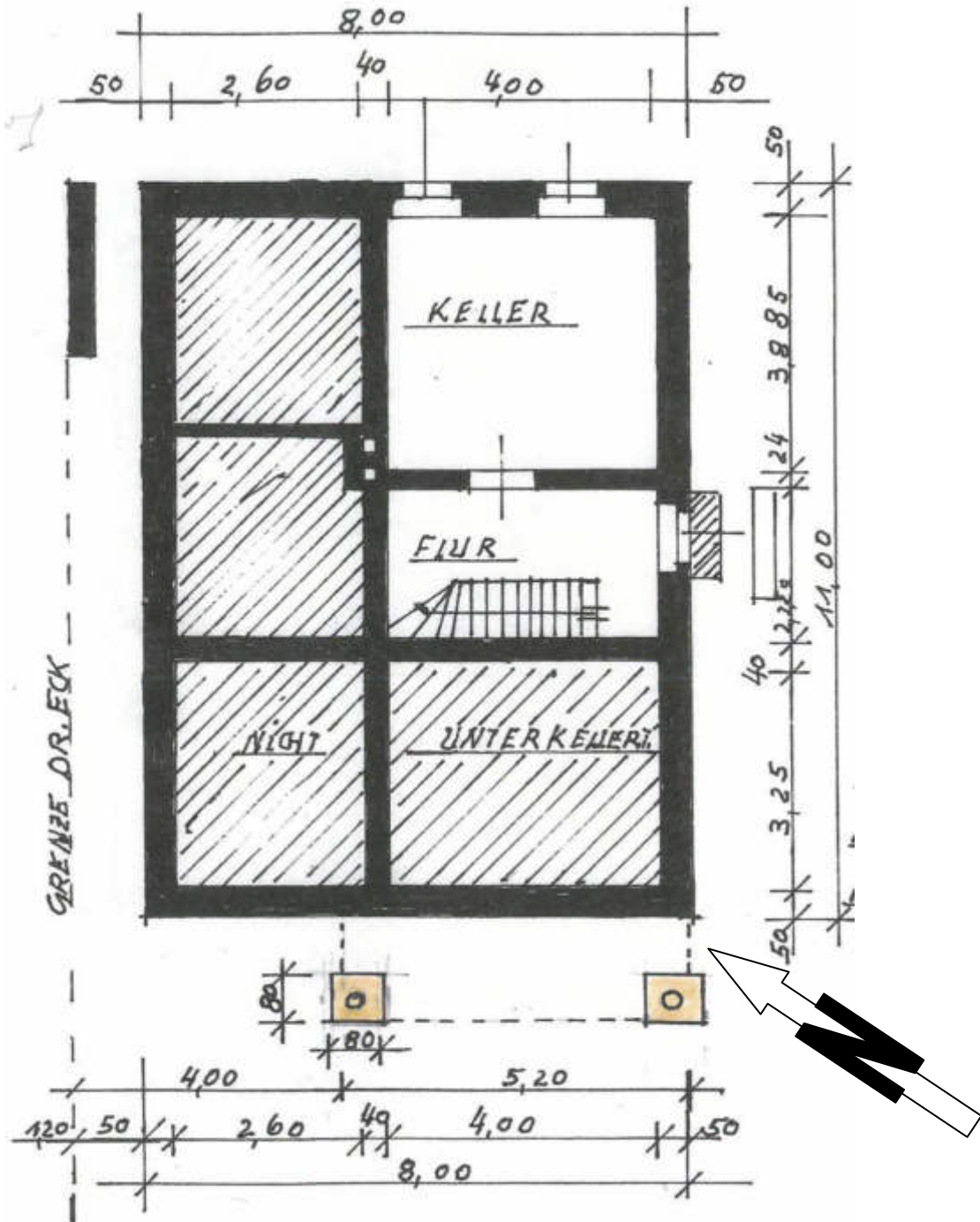
9.7 Ortsplan



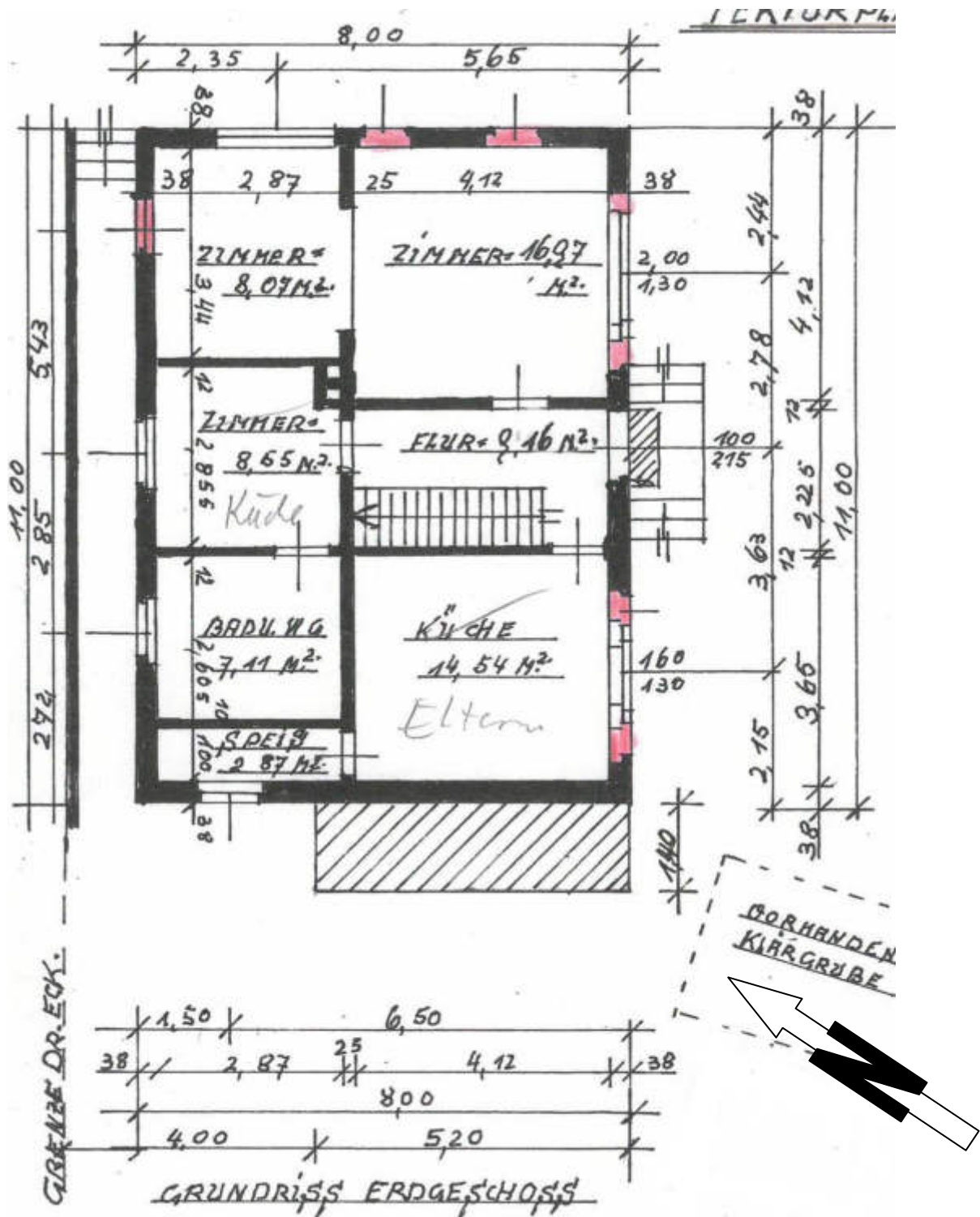
9.8 Lageplan (M 1 : 1000)



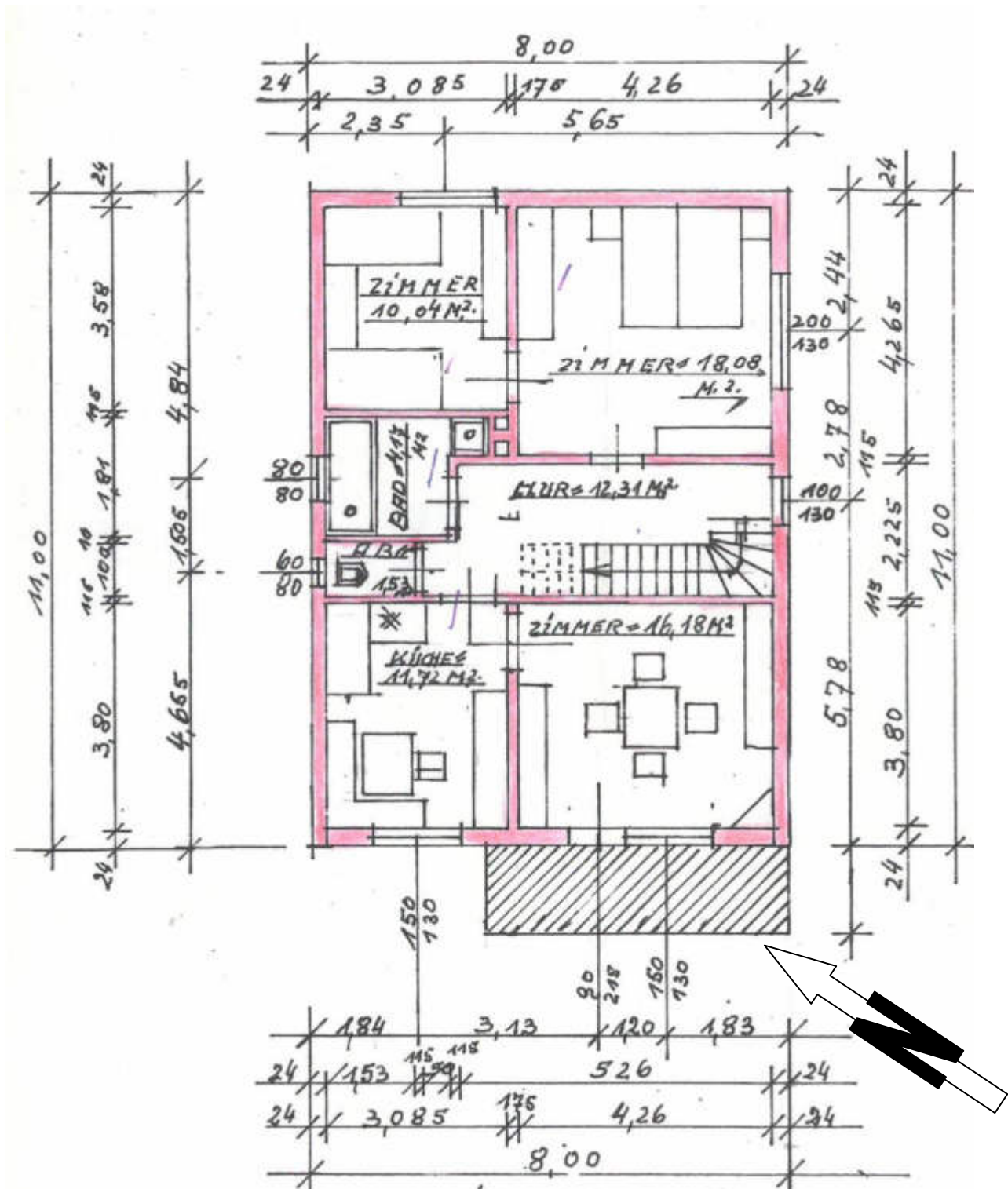
9.9 Eingabepläne M 1 : 100: 1) Zweifamilienwohnhaus (Grundriss Kellergeschoss)



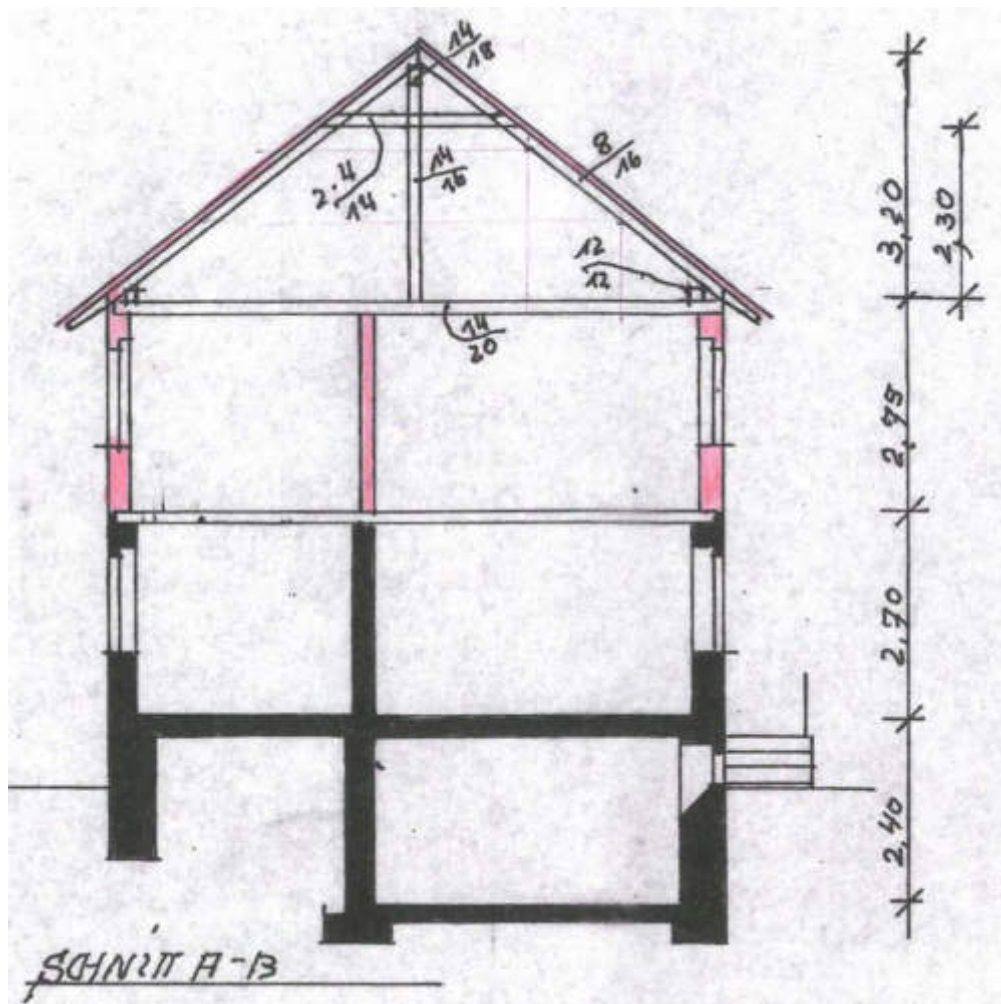
1) Zweifamilienwohnhaus (Grundriss Erdgeschoss)



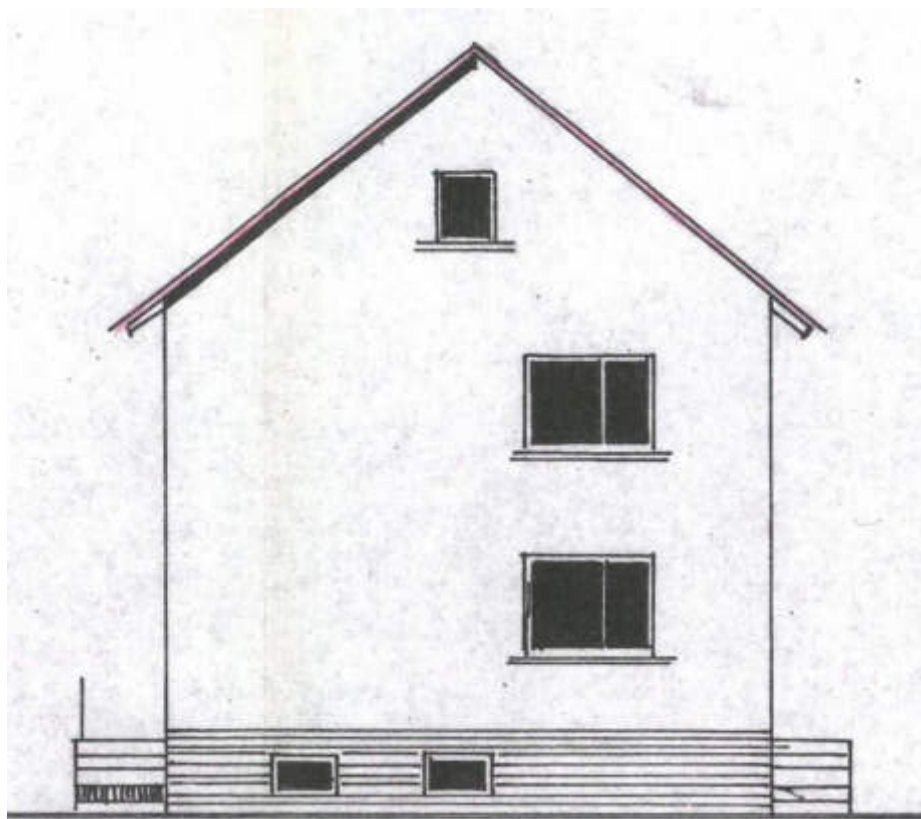
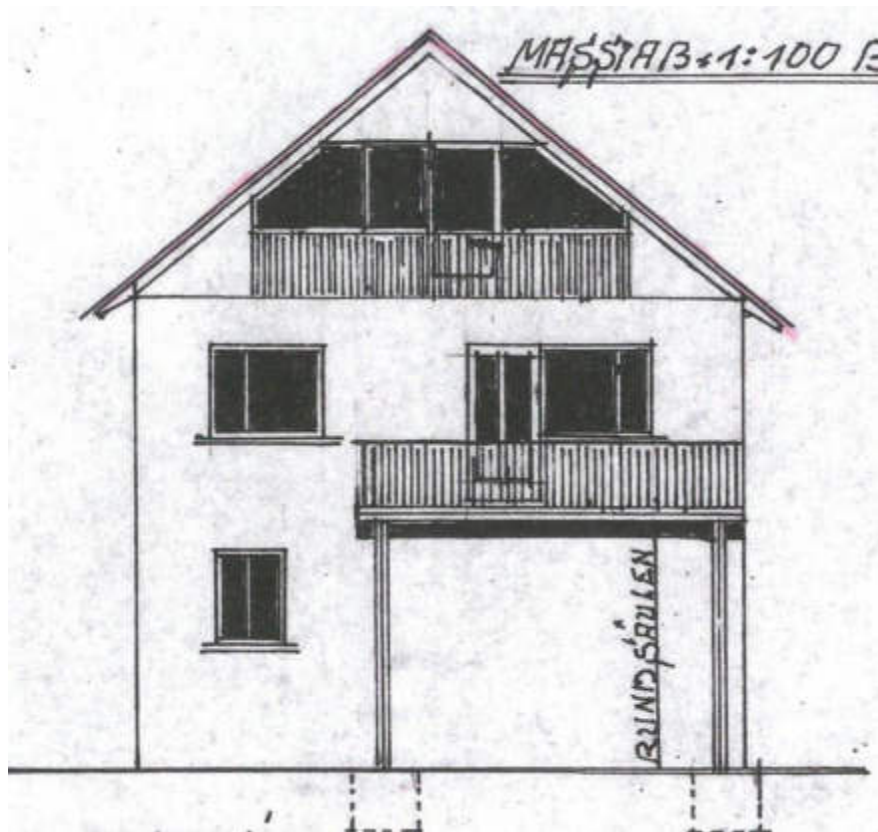
1) Zweifamilienwohnhaus (Grundriss Obergeschoss)



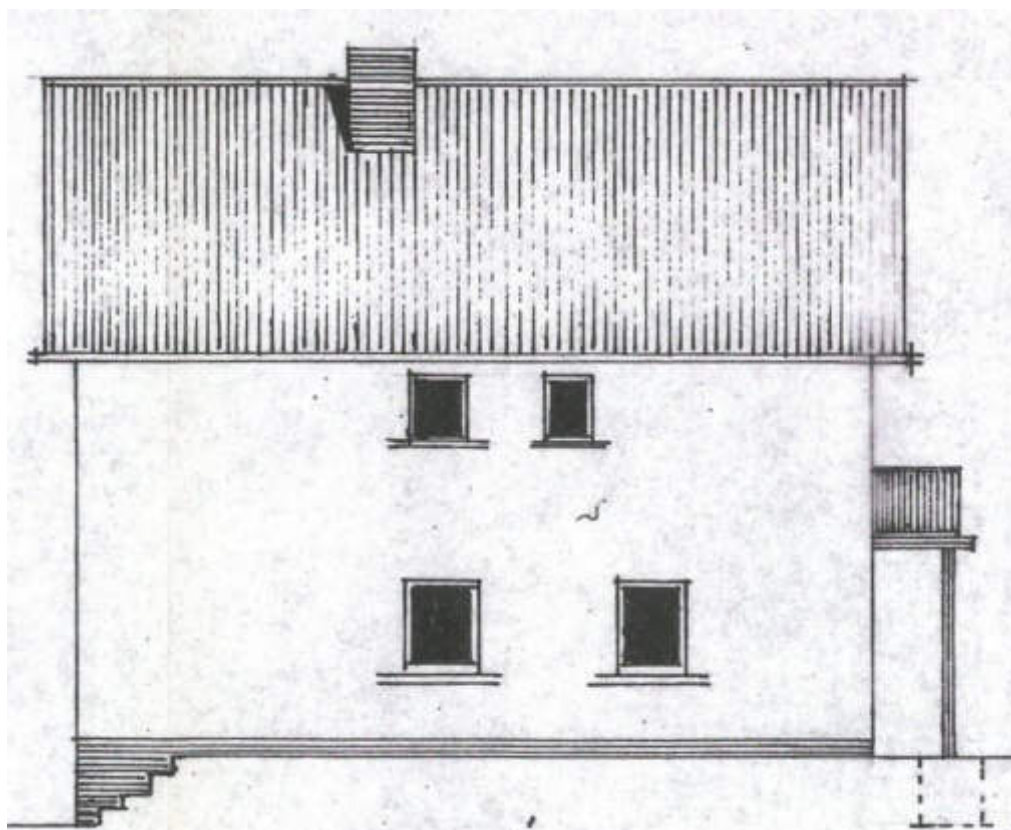
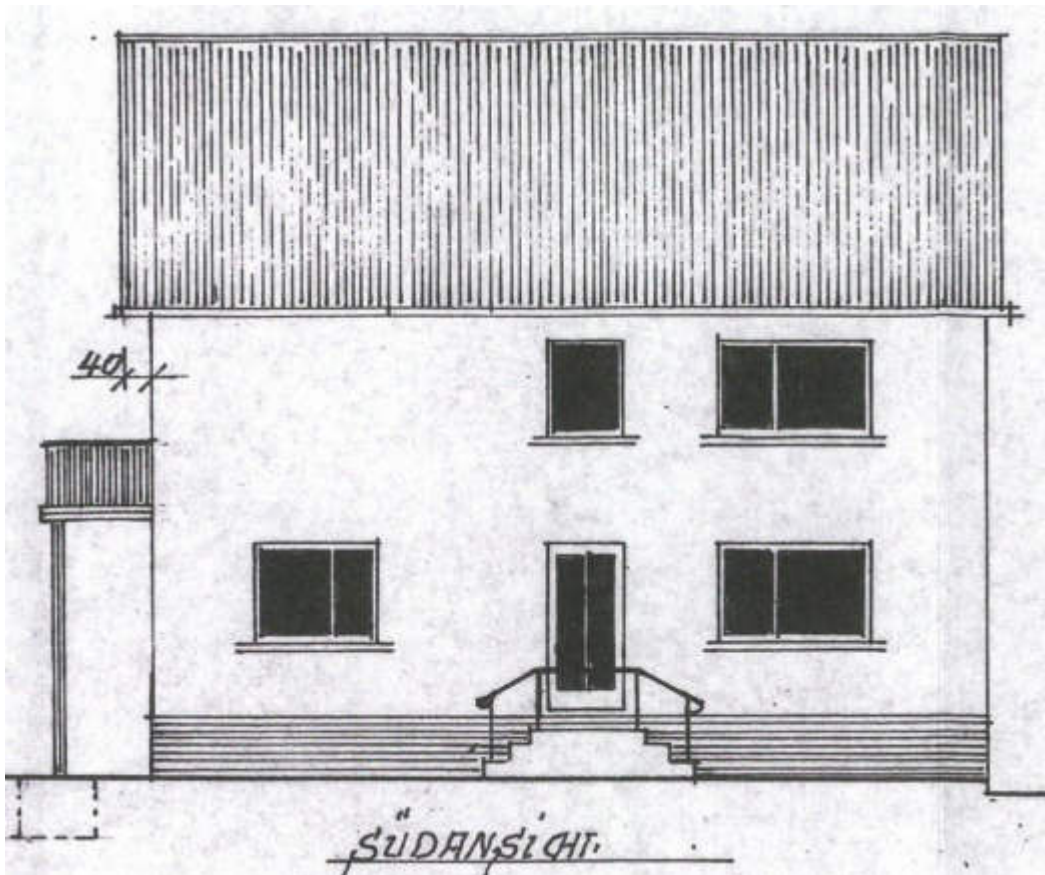
1) **Zweifamilienwohnhaus (Querschnitt)**



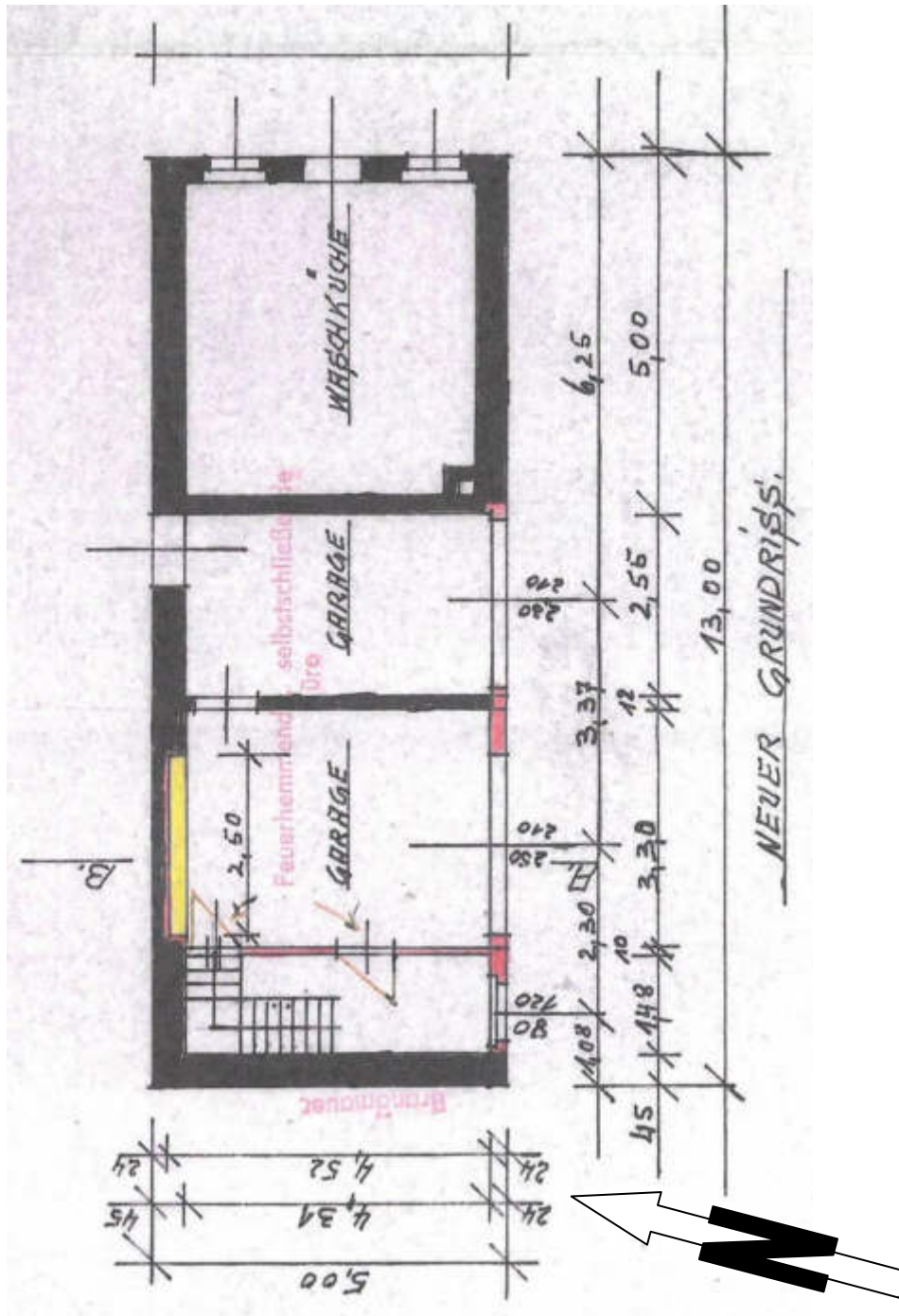
1) Zweifamilienwohnhaus (West- u. Ostansicht)



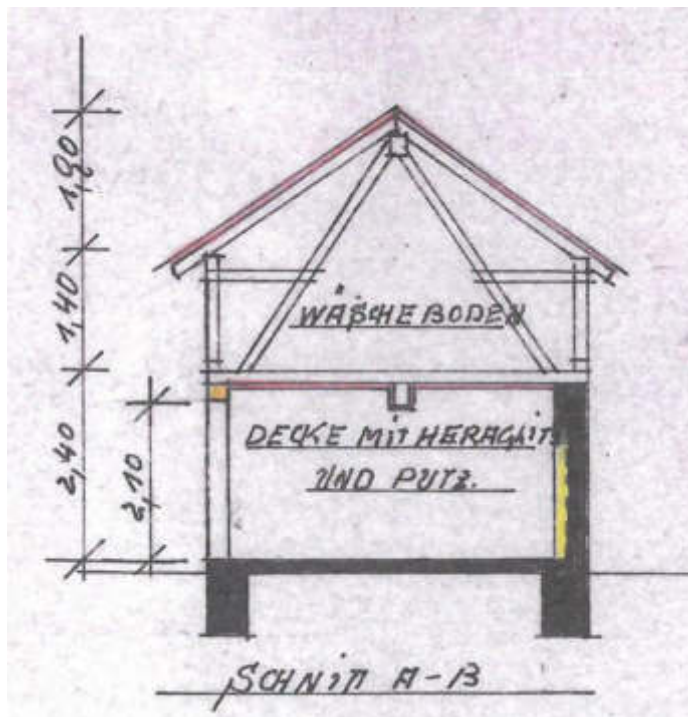
1) Zweifamilienwohnhaus (Süd- u. Nordansicht)



2) Nebengebäude (Grundriss Erdgeschoss)



2) Nebengebäude (Querschnitt)



9.10 Lichtbilder (vom 20.12.2024)



1) Zweifamilienwohnhaus: Südostseite, Giebel Südwestseite (von S)



1) Zweifamilienwohnhaus: Südostseite (von SO)



1) Zweifamilienhaus: Südostseite, Giebel Nordostseite (von SO)



1) Zweifamilienwohnhaus: Nordwestseite, Giebel Nordostseite (von N)





Blick in „Kugelweide“: von Osten nach Westen



Blick in „Kugelweide“: von Westen nach Osten



9.11 Literaturverzeichnis

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